



BORGARBYGGÐ – HÚSAFELL

STUTTÁRBOTNAR - FRÍSTUNDABYGGÐ

DEILISKIPULAG – TILLAGA

GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLUM

18.02.2025. UNNIÐ FYRIR FERÐAÞJÓNUSTUNA HÚSAFELLI EHF

Samþykktir.....	2
1 Forsendur.....	3
1.1 Núverandi aðstæður, skipulagssvæðið og viðfangsefni.....	3
1.2 Skipulagslýsing.....	4
1.3 Skipulagsleg staða - aðalskipulag	4
1.4 Húsakönnun	5
1.5 Minjaskráning.....	5
1.6 Náttúruvernd.....	6
1.7 Náttúruvá	7
1.8 Umgengni	7
1.9 Gögn deiliskipulags.....	7
1.10 Samráð	7
2 Deiliskipulag.....	8
2.1 Samgöngur	8
2.1.1 Gatnakerfi.....	8
2.1.2 Bílastæði.....	8
2.1.3 Stígar.....	8
2.2 Íbúðar- og starfsmannahús	9
2.3 Frístundabyggð.....	9
2.4 Athafnasvæði	10
2.5 Tjaldsvæði.....	10
2.6 Golfvöllur.....	10
2.7 Lóðir.....	10
2.8 Byggingarreitir	11
2.9 Veitur.....	11
2.10 Brunavarnir.....	12
2.11 Gróður, ruðningur á birkiskógi og mótvægisaðgerðir.....	12
2.12 Náttúruvernd - hraun	13
2.13 Varðveisla minja	13

3	Almennir skilmálar	14
3.1	Almennt	14
3.2	Breytingar á húsum og viðbyggingar	14
3.3	Hönnun og uppdrættir	14
3.4	Mæliblöð	14
3.5	Sorpgeymslur og sorpgámar	14
3.6	Frágangur lóða	14
4	Sérákvæði	15
4.1	Almennt	15
4.2	Frísundahús	15
4.2.1	A – Frísundahús	15
4.2.2	B – Frísundahús	15
4.3	E - Salernisbyggingar	15
4.4	C - Íbúðarhús	15
4.5	C – Starfsmannahús	16
4.6	F – Athafnabyggingar	16
4.7	H - Rafstöðvar	16
5	Umhverfisáhrif	17

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 frá _____

til _____ var samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar þann _____

Sveitarstjóri Borgarbyggðar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

1 Forsendur

Landslag ehf. fyrir Húsafell Hraunlóðir ehf. vinnur að gerð deiliskipulags sem nær m.a. yfir núverandi frístundabyggð í Stuttárbotnum í Húsafelli, en deiliskipulag er ekki í gildi fyrir svæðið.

1.1 Núverandi aðstæður, skipulagssvæðið og viðfangsefni

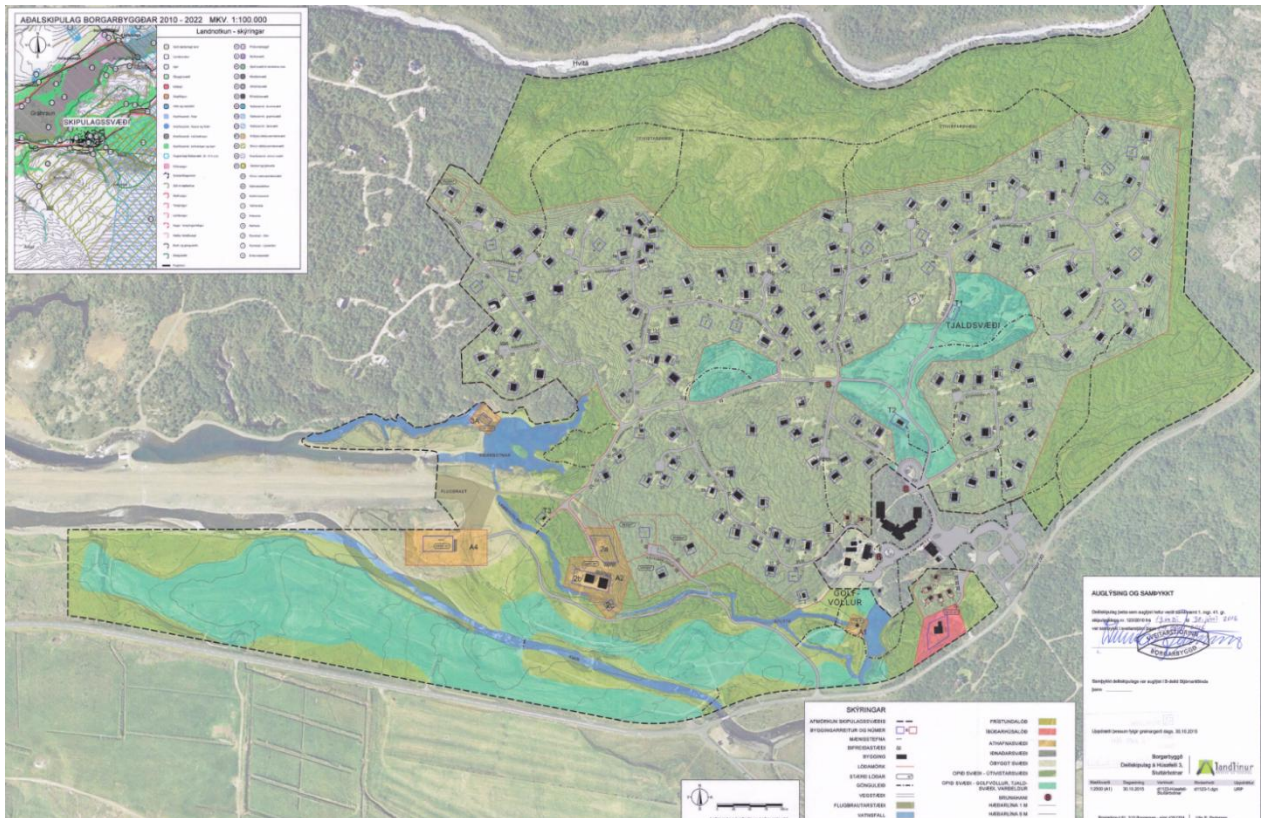
Skipulagssvæðið afmarkast af Hvítá, Hálsasveitarvegi (518), deiliskipulagssvæði frístundabyggðar í Niðurskógi, deiliskipulagi flugvallar og vatnsaflsvirkjunar og deiliskipulagi fyrir verslunar- og þjónustusvæði í Húsafelli. Skipulagssvæðið er um 102 ha, sjá afmörkun á forsiðu.

Skipulagssvæðið hallar lítillega á móti suðvestri og einkennist af hrauni og birkikjarri að stórum hluta. Innan svæðisins eru Kaldá, Stuttá, Lambhúsáland og Kiðárárbotnar. Nokkrir aðkomuvegir eru inn á svæðið frá Hálsasveitarvegi og verslunar- og þjónustusvæðinu í Húsafelli.

Skipulagssvæðið er að miklu leyti byggt og mótað enda er um að ræða það svæði þar sem uppbygging frístundabyggðar hófst upp úr 1960. Á skipulagssvæðinu eru þegar um 150 frístundahús, golfvöllur, tjaldsvæði, flugskýli, íbúðarhús, smávirkjanir o.fl.

Uppbygging á svæðinu er að mestu í samræmi við deiliskipulagstillögu frá árinu 1987, en tillaga tók ekki gildi vegna formgalla í málsmeðferð.

Deiliskipulag var aftur unnið fyrir svæðið á árunum 2015-2016 og var það deiliskipulag samþykkt í sveitarstjórn 14. apríl 2016 og sent Skipulagsstofnun. Í umsögn sinni gerði Skipulagsstofnun nokkrar athugasemdir við deiliskipulagið og var gildistaka þess ekki auglýst í B-deild Stjórnartíðinda. Ekki var unnið frekar með athugasemdir Skipulagsstofnunar og því er ekkert deiliskipulag í gildi fyrir svæðið.



Mynd 1. Deiliskipulag svæðisins frá árinu 2016 sem öðlaðist ekki gildi.

Nú er að nýju unnið deiliskipulag fyrir svæðið sem er að mestu byggt á því deiliskipulagi sem samþykkt var árið 2016.

Viðfangsefni deiliskipulagsins er skipuleggja núverandi og fyrirhugaða frístundabyggð ásamt annarri núverandi starfsemi á svæðinu. Með tilkomu deiliskipulags fyrir svæðið verður hægt að byggja frekar upp á svæðinu sem hefur verið erfitt undanfarin ár þar sem ekkert deiliskipulag hefur verið í gildi fyrir svæðið.

Í deiliskipulagi eru skilgreindir byggingarreitir á núverandi og nýjum lóðum og sett ákvæði hvað varðar nýbyggingar, viðbyggingar við núverandi hús eða endabyggingar húsa. Þá er gerð grein fyrir lóðamörkum, aðkomuleiðum, nýtingarhlutfalli og öðrum þeim ákvæðum sem ástæða er til að skilgreina í deiliskipulagi.

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulagið mun þó ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

1.2 Skipulagslýsing

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags var samþykkt til kynningar á fundi skipulags- og byggingarnefndar 3. febrúar 2023. Skipulagslýsingin var auglýst frá 21. febrúar til og með 9. mars 2023. Tekið var tillit til þeirra umsagna og athugasemda sem bárust í vinnu við deiliskipulag.

Í skipulagslýsingunni var gert ráð fyrir að deiliskipulagið myndi einnig ná yfir verslunar- og þjónustusvæði í Húsafelli, þ.e. núverandi hótél og aðliggjandi svæði, þar sem deiliskipulag er í gildi. Nú hefur verið ákveðið að það deiliskipulagi muni gilda áfram og því minnkar skipulagssvæðið sem því nemur.

1.3 Skipulagsleg staða - aðalskipulag

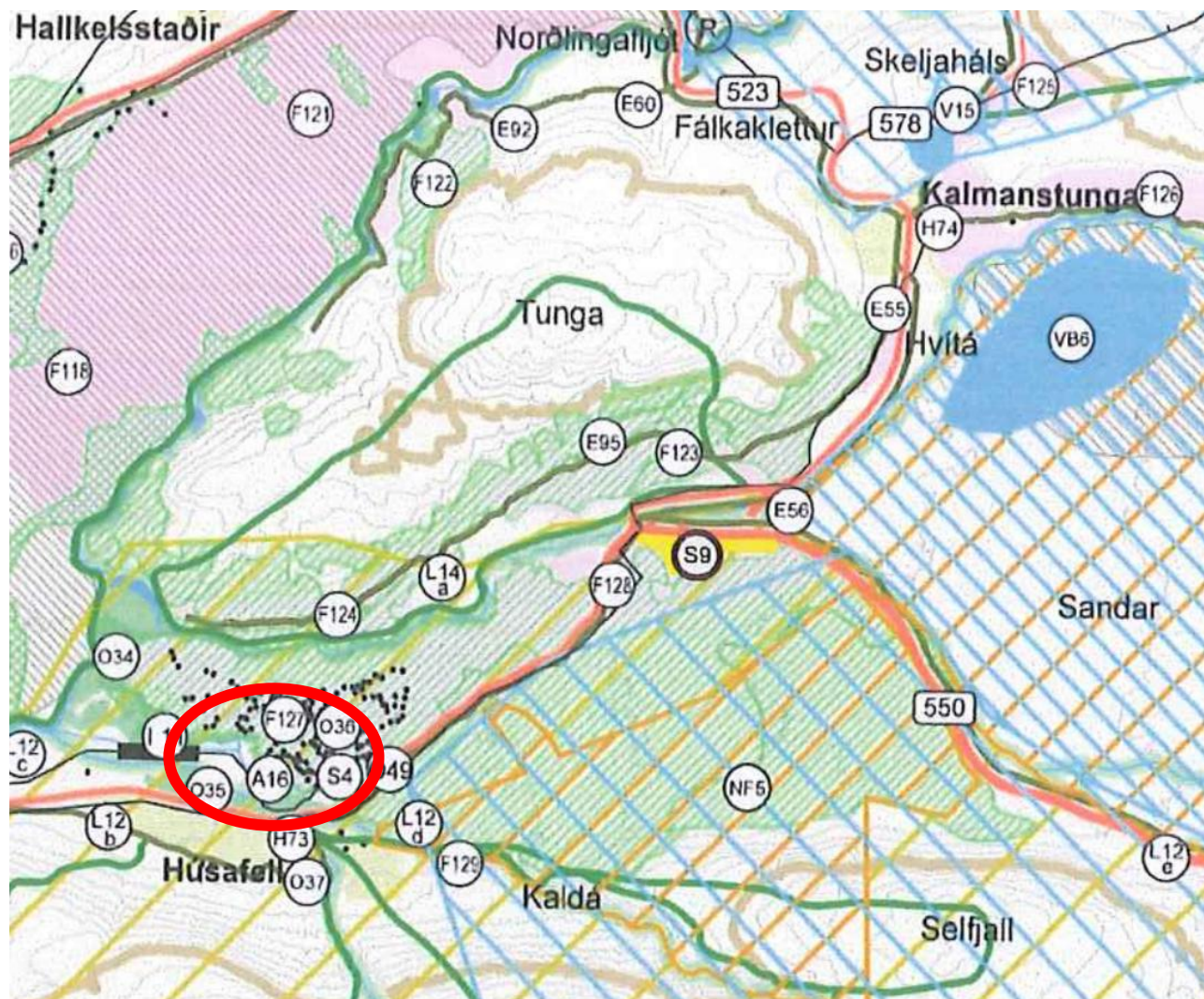
Í gildi er Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022 og er fyrirhugað deiliskipulag í samræmi við gildandi aðalskipulag og þá stefnumörkun sem þar er sett.

Deiliskipulagssvæðið er á sveitarfélagsuppdrætti aðalskipulags skilgreint sem svæði fyrir golfvöll (O35), tjaldsvæði og sundlaug (O36), frístundabyggð (F127), athafnasvæði fyrir flugskýli, verkstæði, slökkvistöð og þrjár örvirkjanir (A16).

Hverfisvernd er á birkiskógi og nútímahrauni innan skipulagssvæðisins. Um hverfisvernd birkiskóga og nútímahrauns gildir að óheimilt er að raska landformi og yfirborðsgróðri á samfelldum svæðum eldhrauna og að ræktun útlendra plöntutegunda er óheimil í náttúrulegum birkiskógum. Hverfisvernd þessi byggir á 37. gr. laga um náttúruvernd (44/1999¹).

¹ Lög sem voru í gildi þegar aðalskipulagið öðlaðist gildi.

Jörðin Húsafell öll undir hverfisvernd þar sem hún er á náttúruminjasrá. Um hverfisvernd í Húsafelli gildir að öllu raski skal haldið í lágmarki. Við uppbyggingu verði sérstakt tillit tekið til vistkerfa sem falla undir 37. gr. náttúruverndarlaga (44/1999). Uppbygging mannvirkja sem þjóna svæðinu sem útivistarsvæði er heimil að fenginni umsögn Umhverfisstofnunar.



Mynd 2. Hluti sveitarfélagsuppdráttar aðalskipulags. Rauður hringur sýnir staðsetningu svæðis deiliskipulags.

1.4 Húsakönnun

Skv. umsögn Minjastofnunar Íslands er ekki þörf á húsakönnun fyrir núverandi hús innan skipulagssvæðisins og er fyrirliggjandi skráning húsa á skipulagssvæðinu fullnægjandi vegna vinnu við deiliskipulag. Hús á skipulagssvæðinu eru byggð 1940 eða síðar og fellur ekkert þeirra undir lög um menningarminjar nr. 80/2012.

1.5 Minjaskráning

Skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 skal fara fram skráning á fornleifum, húsum og mannvirkjum áður en deiliskipulag er afgreitt og framkvæmdaleyfi veitt.

Unnin var fornleifaskráning fyrir skipulagssvæði sumarið 2023². Alls voru 6 minjar skráðar á svæðinu en aðeins þrjár þeirra eru mögulegar fornminjar sem eru yfir 100 ára og falla undir lög um varðveislu fornminja og þarfnast 15m helgunarsvæðis í kringum sig. Hinar 3 eru túlkaðar sem áhugaverðar menningarminjar, en af þeim er ein rétt utan marka deiliskipulagsins

Hér að neðan má sjá upplýsingar um minjastaði í fornleifaskráningu.

Nr	Teg.	Hættumat, Hætta	Ástand	Aldur	Minjagildi	Friðlýst	Mótv.
1	Vatnsmylla (Rúst) kallað <i>Gamlamylla</i>	Uppbygging, ólíkleg	Sæmilegt	1839-1868	Hátt, 7.5	Nei	Rannsókn
2	Línuleg-óregluleg löggun (möguleg rúst) - kannski tengt við vatnsmyllurnar	Uppbygging, ólíkleg	Lélegt	1800-1900	Mid, 5	Nei	Rannsókn
3	Línuleg-óregluleg löggun (möguleg rúst af vatnsmylla sem heitir <i>Efrimylla</i>	Uppbygging, ólíkleg	Lélegt	1800-1900	Mid, 5	Nei	Rannsókn
4	Vað við Kiðárbotna	Uppbygging, ólíkleg		1700-1900	Lítið, 1	Nei	Engar
5	Vað yfir Kiðá sem er kallað Hiskotavað	Uppbygging, ólíkleg		1700-1900	Lítið, 1	Nei	Engar
6	Steyptir brúarstöplar	Uppbygging, ólíkleg	Sæmilegt	c. 20. öldin	Lítið, 1	Nei	Engar

Fornminjarnar þrjár hafa verið staðsettar í fornleifaskráningu og má sjá staðsetningu þeirra á skipulagsupprætti.

Í kafla 2.14, varðveisla minja, er fjallað um hvort og hvaða áhrif fyrirhugaðar framkvæmdir skv. deiliskipulagi hafa á minjastaði þessa.

1.6 Náttúruvernd

Húsafellsjörðin, og þar með allt skipulagssvæðið, er skráð í Náttúruminjasrá. Um jörðina segir þar: "Tilkomumikið, fjölbreytt landslag, víðlendur skógur, laugar og lindir. Vinsælt útivistarsvæði". Skipulagssvæðið er fyrir utan það land Húsafellsjarðarinnar sem hefur verið friðlýst sem friðland.

² Dr. Kevin Martin. Deiliskráning fornleifa í Stuttárbotnum, Húsafelli. Verkefnisnúmer 3043. Hvanneyri 2023.

1.7 Náttúruvá

Lítill sem engin hættu er á vatns- eða ofanflóðum á skipulagssvæðinu. Jarðskjálftahætta er lítil og ólíklegt er að sterkur skjálfti verði á þessum slóðum með hliðsjón af legu helstu skjálftabelta landsins.

1.8 Umgengni

Leigutökum lóða er skylt að hlíta þeim umgengnisreglum sem gilda fyrir svæðið og allt Húsafellsland í heild. Það sem m.a. ber að virða eru eftirtalin atriði:

- Lausaganga hunda er stranglega bönnuð.
- Öll meðferð skotvopna er stranglega bönnuð.
- Meðferð opins elds er óheimil, nema við matargerð í sér hönnuðum tækjum, á eldstæðum eða útigillum.
- Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega um lóðina og bannað er að skilja þar eftir rusl og annað sem er til óþrifa.
- Þegar byggt er, eða flutningur á frístundahúsi stendur yfir, er lóðarhafa skylt að forðast skaða á landi umfram nauðsyn. Þau landsár sem verða vegna þessa ber lóðarhafa að græða upp hið fyrsta.

1.9 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum ásamt skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsupprætti í mælikvarða 1:2500 í A1.

1.10 Samráð

Í vinnu við deiliskipulag eða á auglýsingartíma deiliskipulagsins er haft samráð við ýmsa hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Helstu samráðsaðilar í vinnu við deiliskipulag eru eftirfarandi:

- *Umhverfisstofnun*
- *Heilbrigðiseftirlit Vesturlands*
- *Náttúrufræðistofnun Íslands*
- *Minjastofnun*
- *Land og skógur*
- *Veðurstofa Íslands*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Borgarbyggðar*
- *Eigendur óbyggðra lóða og svæða á skipulagssvæðinu*

2 Deiliskipulag

Viðfangsefni deiliskipulagsins er skipuleggja núverandi og fyrirhugaða byggð á svæðinu. Skipulagssvæðið er að miklu leyti byggt og mótað enda er um að ræða það svæði þar sem uppbygging frístundabyggðar hófst upp úr 1960. Á svæðinu eru þegar um 150 frístundahús, sundlaug, golfvöllur, tjaldsvæði, flugskýli, íbúðarhús, virkjanir o.fl.

Í deiliskipulaginu er m.a. gert ráð fyrir nokkrum nýjum lóðum fyrir frístundahús og starfsmannahús. Í deiliskipulagi er sérstök áhersla lögð á að við allar framkvæmdir verði þess gætt að valda eins litlu jarðraski og mögulegt er.

2.1 Samgöngur

2.1.1 Gatnakerfi

Aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Hálsasveitarvegi (tengivegur nr. 518) en frá veginum er megin aðkomuvegur að verslunar- og þjónustusvæði í Húsafelli. Frá því svæði eru nokkrar vegtengingar inn á skipulagssvæðið og um svæðið liggja vegir að öllum frístundalóðum.

Sérstakur aðkomuvegur er frá Hálsasveitarvegi að íbúðarhúsinu Húsafell 5 og annar aðkomuvegur er frá Hálsasveitarvegi við golfvöll en sá vegur liggur einnig að flugvelli (utan skipulagssvæðis) og að nokkrum frístundalóðum.

Búið er að leggja alla vegi á skipulagssvæðinu, gert er ráð fyrir að núverandi fyrirkomulag vega verði óbreytt og ekki er gert ráð fyrir nýjum vegum. Vegir innan skipulagssvæðisins eru a.m.k. 4,5 m að breidd og malarbornir en mögulegt er að þeir verði lagðir föstu yfirborði. Í botngötum eru snúningsplön a.m.k. 15x15m.

Tryggt verður að vegir fullnægi kröfum um þyngd ökutækja til brunavarna samkvæmt reglugerð um meðferð elds og varnir gegn gróðureldum nr. 325/2016.

Tvær aðkomuleiðir eru inn á skipulagssvæðið frá Hálsasveitarvegi. Þessar leiðir eru flóttaleiðir ef gróðureldar koma upp á svæðinu en einnig akstursleið meðfram flugbrautinni og niður Kiðárskóg vestan skipulagssvæðisins.

2.1.2 Bílastæði

Við hvert frístundahús er gert ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum en bílastæðin eru ýmist innan lóða eða við aðkomuvegi í nánd við lóðir. Gert er ráð fyrir að bílastæðin verði með föstu yfirborði eða malarsalla, gengið skal frá jöðrum bílastæða þannig að þau falli sem best að umhverfi sínu.

Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar nr. 112/2012.

2.1.3 Stígar

Frístundabyggðin einkennist af botngötum og eru þessir núverandi vegir einnig nýttir fyrir gangandi umferð. Núverandi göngustígar eru víða innan skipulagssvæðisins og þá sér í lagi til að tengja svæði frístundabyggðar saman með stígum úr frá enda botngatna að aðliggjandi svæðum. Gert er ráð fyrir nýjum göngustíg um svæði á milli frístundabyggðar og Hvítár og mun sá stígur tengjast á nokkrum stöðum inn í enda botngatna mismunandi svæða frístundabyggðar. Með þessari viðbót ásamt

núverandi vegum innan hverfisins sem einnig nýtast sem gönguleiðir verður til net gönguleiða innan skipulagssvæðisins.

Kvöð er á lóð við Hvítárbrekkur 5 að almenn gönguleið er um lóðina meðfram lóðarmörkum lóðar við Skógarbrekkur 7, en gönguleið þessi liggur frá botni götunnar Hvítárbrekkur og að göngustíg sunna Hvítár.

2.2 Íbúðar- og starfsmannahús

Innan skipulagssvæðis er ein íbúðarlóð og er hún staðsett sunnan við verslunar- og þjónustusvæðið sem er utan skipulagsmarka og er aðkoma að henni frá verslunar- og þjónustusvæðinu. Á lóðinni er íbúðarhúsið Húsafell 5. Skilgreindur er byggingarreitur innan lóðarinnar og innan hans er heimilt að byggja, byggja við eða endurbyggja íbúðarhús skv. skilmálum sem sjá má í kafla 7.

Þá er á einni lóð innan skipulagssvæðis starfsmannahús og er sú lóð við götuna Lambhúsaland og fær lóðin númerið 1 í deiliskipulagi. Gert er ráð fyrir að sú lóð stækki og að innan hennar verði mögulegt að byggja 2 stafmannahús til viðbótar við það sem fyrir er. Skilgreindir eru byggingarreitir innan stækkaðrar lóðar og innan þeirra er heimilt að byggja, byggja við eða endurbyggja starfsmannahús skv. skilmálum sem sjá má í kafla 4.

2.3 Frístundabyggð

Innan skipulagssvæðis eru 165 lóðir fyrir frístundabyggð og eru frístundahús á 152 þeirra. Nöfn gatna á skipulagssvæðinu fyrir frístundalóðir eru eftirfarandi:

- Ásendi
- Birkiflöt
- Birkihlíð
- Birkilundur
- Birkirjóður
- Hraunbrekkur
- Hvítárbrekkur
- Kiðárbotnar
- Kiðárbrekkur
- Klettsflöt
- Skógarbrekkur
- Stórarjóður
- Stuttárbotnar
- Stuttárrjóður

Tólf frístundalóðir á skipulagssvæðinu eru óbyggðar og eru þær eftirfarandi:

- Birkiflöt 4 og 11
- Birkihlíð 10
- Birkilundur 8, 12 og 19
- Birkirjóður 8

- Hraunbrekkur 3
- Hvítárbrekkur 1 og 2
- Skógarbrekkur 4
- Stuttárbotnar 1
- Stuttárbotnar 19

Skilgreindir eru byggingarreitir innan allra lóða og innan þeirra er heimilt að byggja, byggja við eða endurbyggja frístundahús skv. skilmálum sem sjá má í kafla 4.

2.4 Athafnasvæði

Innan skipulagssvæðis eru tvær lóðir sem skilgreindar eru fyrir athafnastarfsemi. Lóðirnar eru við Lambhúsaland og innan þeirra eru annarsvegar vélaverkstæði og hinsvegar flugskýli. Lóðirnar fá númerin 1 og 2. Skilgreindir eru byggingarreitir innan lóðanna og innan þeirra er heimilt að byggja, byggja við eða endurbyggja núverandi byggingar skv. skilmálum sem sjá má í kafla 4.

2.5 Tjaldsvæði

Núverandi tjaldsvæði er innan frístundabyggðarinnar og gert er ráð fyrir að svo verði áfram en stærð tjaldsvæðisins er um 4 ha. Innan tjaldsvæðisins eru þegar tvær salernisbyggingar, skilgreindar eru lóðir og byggingarreitir umhverfis núverandi byggingar og innan byggingarreita er heimilt að byggja, byggja við eða endurbyggja salernishús skv. skilmálum sem sjá má í kafla 4.

Á tjaldsvæðinu er einnig gert ráð fyrir aðstöðu fyrir húsbíla ásamt eldunar- og hreinlætisaðstöðu.

2.6 Golfvöllur

Golfvöllur er syðst á skipulagssvæðinu meðfram Kaldá á um 12 ha svæði. Ekki eru fyrirhugaðar breytingar á golfvellinum en innan skipulagssvæðisins eru engin mannvirki vegna vallarins og er hann þjónustaður frá verslunar- og þjónustusvæðinu í Húsafelli.

2.7 Lóðir

Á skipulagssvæðinu eru 173 lóð og af þeim eru 165 lóðir fyrir frístundahús en auk þess er lóðir fyrir íbúðarhús, flugskýli, vélaskemmu, starfsmannabyggingu, tvær salernisbyggingar og tvær rafstöðvar. Af 165 lóðum fyrir frístundahús eru þegar hús á 152 lóðum en óbyggðar lóðir eru 13.

Skv. landeignaskrá HMS eru 5 skráðar frístundalóðir á skipulagssvæðinu sem ekki eru með afmörkun og ekki er hægt að koma þessum lóðum fyrir á milli núverandi lóða. Ekki er gert ráð fyrir þessum lóðum í deiliskipulag og falla þær því út en skv. HMS eru þessar lóðir við Hvítárbrekkur 4 og 7, Skógarbrekkur 2 og 5 og Birkiflöt 2.

Skráðar stærðir frístundalóða skv. landeignaskrá HMS er í flestum tilfellum ekki þær sömu og raunstærðir lóða og fyrirbyggjandi tillaga að lóðarblöðum sem deiliskipulagið er byggt á, en fáar lóðir á svæðinu hafa verið mældar upp.

Tillaga að deiliskipulagi er að mestu í samræmi við fyrirbyggjandi tillögu að lóðarblöðum. Stæðir og lega nokkurra frístundalóða breytist þó þar sem núverandi hús eru þétt við lóðarmörk eða utan lóðarmarka.

Frístundalóðirnar eru nokkuð breytilegar að stærð en flestar þeirra eru 1.250 m². Hver lóð hefur sitt eigið lóðanúmer, oddatölur vinstra megin og sléttar tölur hægra megin þegar farið er inn í götu.

Lóðirnar eru staðsettar í a.m.k. 150 metra fjarlægð frá Hvítá sem rennur norðan við skipulagssvæðið.

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdraetti og stærð lóða skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á lóðarblöðum sem gefin verða út. Þar sem misræmi er gilda lóðarblöð.

2.8 Byggingarreitir

Á skipulagsuppdraetti eru sýndir byggingarreitir á þegar byggðum og óbyggðum lóðum og skulu byggingar byggðar innan þeirra en staðsetningar bygginga innan byggingarreita er frjálst.

Á óbyggðum frístundalóðum er búið að velja hverju húsi byggingarstað/byggingarreit sem fellur best í landi og orsakar sem minnsta röskun á gróðri og hrauni. Fjarlægð byggingarreita frá lóðamörkum óbyggðra frístundalóða er a.m.k. 10 m.

Á þegar byggðum frístundalóðum eru sýndir byggingarreitir umhverfis núverandi hús. Í sumum tilfellum eru núverandi frístundahús nær lóðarmörkum en 10 m. Ef hús eru endurbyggð eða byggt við þau er ekki heimilt að byggja nær lóðarmörkum en fyrir er á lóðinni.

Helgunarsvæði Hálsasveitarvegi gagnvart byggingarreitum er 100 metra frá miðlínu vegar skv. skipulagsreglugerð um fjarlægð mannvirkja frá vegum.

Byggingarreitir eru ekki nær strönd en 50 m í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.

Í umsókn um byggingarleyfi skal gera grein fyrir fyrirhuguðum byggingum innan viðkomandi byggingarreits og skal áhersla lögð á að samræma heildarmynd bygginga á lóð.

Skilmála fyrir mismunandi húsagerðir má finna í kafla 4.

2.9 Veitur

Innan skipulagssvæðisins er lítil vatnsaflsvirkjun og er stöðvarhús hennar í farvegi Stuttár sunnan verslunar- og þjónustusvæðis. Virkjunin nefnist Stuttárvirkjun og er uppsett afl hennar 15 kW. Stuttárvirkjun er tengd inn á dreifikerfi Rarik. Ekki er gert ráð fyrir neinum breytingum á virkjuninni en heimilt er að endurbyggja stöðvarhús hennar.

Gert er ráð fyrir nýrri vatnsaflsvirkjun með stöðvarhúsi sunna athafnalóða við Lambhúsaland. Uppsett afl hennar verður allt að 70 kW og gert er ráð fyrir að virkjunin tengist inn á dreifikerfi Rarik. Um er að ræða rennslisvirkjun og því verður ekki lón ofan stöðvarhússins.

Rafmagn innan skipulagssvæðisins tengist kerfi Rarik á svæðinu um jarðstreng.

Frístundabyggð og aðrar byggingar tengjast núverandi vatnsveitu Húsafells sem og hitaveitu sem kemur úr borholu í Útfjalli sunnan við Húsafell.

Lagnir vatnsveitu, hitaveitu og rafmagns verða lagðar að óbyggðum lóðum og skal lögnum komið fyrir í vegsvæði og stígum eins og kostur er.

Frárennsli núverandi húsa er leitt í rotþrær og verður svo einnig á óbyggðum lóðum. Æskilegt er að lóðir sem liggja saman nýti sameiginlega rotþró ef kostur er.

Fráveitukerfi skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp. 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.

Samráð skal haft við sveitarfélagið og viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna.

2.10 Brunavarnir

Vatn til slökkvistarfa, ef til þess kemur, verður fengið úr Kaldá, Stuttá eða Kiðárbotnum. Brunahani er við afleggjarann í Ásenda vestast á tjaldstæðunum. Þá eru tveir brunahanar eru á verslunar- og þjónustusvæði í Húsafelli.

Tryggt verður að vegir fullnægi kröfum um þyngd ökutækja til brunavarna samkvæmt reglugerð um meðferð elds og varnir gegn gróðureldum nr. 325/2016.

2.11 Gróður, ruðningur á birkiskógi og mótvægisaðgerðir

Beit sauðfjár var hætt á skipulagssvæðinu árið 1964 og hefur trjágróður styrkst verulega frá því sem var. Í gróskumiklum birkiskógi felast mikið verðmæti fyrir plöntu- og dýraríkið, en einnig fyrir gesti frísstundabyggðarinnar sem útivistarsvæði. Það er því hagur þeirra sem koma að frístundabyggð í Stuttárbotnum að viðhalda birkiskóginum.

Óhjákvæmilegt er að röskun verði á skóginum við byggingu frístundahúsa, en vegna fyrirhugaðra bygginga innan þeirra 12 óbyggðu lóðar sem eru á skipulagssvæðinu þarf birkiskógur að víkja inná byggingarreita. Þar sem götur eru fullbyggðar þarf ekki að ryðja birkiskóg vegna vegagerðar.

Miða skal við að röskun á birkikjarri sé eins lítil og kostur er við hvers kyns framkvæmdir á skipulagssvæði. Græða skal upp allt það gróðurrof sem kann að myndast tímabundið vegna framkvæmda eins fljótt og auðið er. Grisjun birkiskógar skal einungis eiga sér stað frá lok ágúst til loka febrúar. Grisjun skal jafnframt aðeins fara fram undir handleiðslu fagmanns.

Gera má ráð fyrir að ryðja þurfi um 3.000 m² af birkiskógi og sem mótvægisaðgerð er gert ráð fyrir að ræktaður verði birkiskógur á jafn stóru gróðursnauðu svæði í landi Húsafells, en þó ekki innan skipulagssvæðisins því það svæði er meina og minna vaxið birkikjarri utan þeirra svæða sem þegar eru undir mannvirki og vegi.

Val á svæði og mótvægisaðgerðir verða unnar í samráði við Skógræktina.

Innan frístundabyggðar er vegna náttúruverndarsjónarmiða einungis heimilt að gróðursetja plöntur sem tilheyra íslensku plöntuflórunni. Að öðru leyti er gróðursetning óheimil á frístundabyggðasvæði.

2.12 Náttúruvernd - hraun

Innan skipulagssvæðisins er hraun sem fellur undir a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. 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 náttúruferibæra, sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi.

Svæðið er að mestu þegar byggt en óbyggð eru 10 frístundahús og 2 starfmannahús auk einnar rafstöðvar. Við uppbyggingu er sérstakt tillit tekið til hrauns sem fellur undir a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd og byggingarreitir staðsettir þannig að sem minnst röskun er á hrauni.

2.13 Varðveisla minja

Eins og tekið er fram í kafla 1.5 eru 5 skráðar fornminjar á skipulagssvæðinu og ein rétt utan þess. Minjar hafa verið staðsettar í fornleifaskráningu og má sjá staðsetningu þeirra á skipulagsuppdrætti. Fornleifaskráning þessi var höfð til grundvallar í vinnu við deiliskipulag og tekið tillit til minjastaða þannig að minjar verði fyrir sem minnstu raski vegna framkvæmda. Engar framkvæmdir eru fyrirhugaðar í nánd við minjastaði og því verða minjar ekki fyrir áhrifum uppbyggingar skv. deiliskipulagi.

Óheimilt er að ráðast í framkvæmdir í nánd við þessar minjar nema að undangengnu samráði við Minjastofnun Íslands, sbr. 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem sjá má hér að neðan.

Minnt er á 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, Fornleifar í hættu, en þar segir:

„Hver sá sem verður var við að fornleifar liggja undir skemmdum skal gera Minjastofnun Íslands viðvart án tafar. Ef fyrirsjáanlegt er að minjastaður spillist vegna breyttrar landnotkunar eða framkvæmda skal framkvæmdaraðili eða viðkomandi sveitarfélag gera Minjastofnun Íslands viðvart með sannanlegum hætti með minnst fjögurra vikna fyrirvara áður en áætlaðar framkvæmdir hefjast og lýsa þeim breytingum er af framkvæmd mun leiða. Minjastofnun Íslands ákveður að undangenginni vettvangskönnun hvort frekari rannsóknar er þörf, hvort gera skuli tillögu um friðlýsingu eða hvort fornleifarnar megi víkja og þá með hvaða skilmálum. Óheimilt er að veita leyfi til framkvæmda fyrr en ákvörðun Minjastofnunar Íslands liggur fyrir. Stofnunin skal hafa samráð við Umhverfisstofnun þegar fjallað er um blandaðar minjar, þ.e. menningarminjar sem einnig teljast til náttúruminja.“

Minnt er á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

„Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

3 Almennir skilmálar

3.1 Almenn

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að um byggingar og framkvæmdir skv. deiliskipulagi.

3.2 Breytingar á húsum og viðbyggingar

Almennt gildir að við allar breytingar á húsum og ytri umgjörð þeirra skal taka ríkt tillit til samhengis byggðarinnar og yfirbragðs hennar. Þá skal þess gætt að sómi sé sýndur upphaflegum byggingarstíl og hlutföllum húsa.

3.3 Hönnun og uppdrættir

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð, reglugerð um framkvæmdaleyfi og aðrar viðeigandi reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð.

3.4 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

3.5 Sorpgeymslur og sorpgámar

Sorpgámar eru við þjónustumiðstöðina í Húsafelli, en þar er sorplosun fyrir frístundasvæðið.

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við byggingareglugerð og samkvæmt ákvæðum sem Borgarbyggð setur varðandi sorphirðu. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát séu ekki áberandi. Sorpgerði skulu útfærð í samræmi við hönnun viðkomandi húss og lóðar.

3.6 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012).

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

Við hönnun og framkvæmdir á lóðum og opnum svæðum skal leitast við að framkvæmdir falli vel að náttúrulegu landslagi og gróðurfari. Skjólveggi allt að 1,8 m háa er heimilt að reisa við sólpalla í kringum hús. Með öllu er óheimilt að girða af lóðir eða raska gróðri innan lóðar. Röskun á gróðri skal vera í lágmarki og aðeins í tengslum við aðkomu að húsi og vegna bygginganna sjálfra.

Aðeins er heimilt að gróðursetja plöntur úr íslenskri flóru og einungis plöntur sem finnast á svæðinu.

4 Sérákvæði

4.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær byggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

4.2 Frísundahús

Byggingarreitir fyrir frístundahús eru sýndir með tveimur mismunandi bókstöfum (A eða B) þar sem byggingarskilmálar fyrir frístundahús eru tvenns konar. Dæmi eru um að þau hús sem þegar eru risin innan tiltekins byggingarreits séu ekki í samræmi við skilmála. Allar breytingar sem kunna að verða á núverandi frístundahúsum í framtíðinni munu þurfa að taka mið af gildandi skilmálum.

Byggingar skulu vera timburhús. Þak skal vera mænispak eða einhalla þak, halli þess skal vera á bilinu 0-45° og litur þess svartur. Veggjalitir (litir timburvirkis) skulu vera í jarðlitum sem falla vel að umhverfi. Forðast skal klæðningar sem endurspeгла sólarljósi.

Einungis er heimilt að nota ljósgjafa utandyra sem eru áfastir byggingum og glýjufrír.

4.2.1 A – Frísundahús

Innan hvers byggingarreits er heimilt að reisa eitt frístundahús ásamt fylgihúsi. Fylgihús má gegna hlutverki gestahúss, gufubaðs eða geymslu. Fylgihús skal vera samtengd húsi t.d. með sólpalli, skjólvegg eða burðarbita. Aðrar sjálfstæðar byggingar eru ekki leyfðar.

Flatarmál frístundahúss skal að hámarki vera 130 m², mænishæð skal að hámarki vera 5,2 m frá lægsta punkti lóðar við húsvegg. Flatarmál fylgihús skal að hámarki vera 30 m²; mænishæð skal að hámarki vera 3,5 m frá lægsta punkti lóðar við húsvegg.

4.2.2 B – Frísundahús

Innan hvers byggingarreits er heimilt að reisa eitt frístundahús sem að hámarki skal vera 50 m², mænishæð skal að hámarki vera 4,5 m frá lægsta punkti lóðar við húsvegg.

4.3 E - Salernisbyggingar

Innan hvers byggingarreits er heimilt að reisa salernisbyggingu sem er að hámarki 60 m² og mænishæð má vera 4,5 m frá lægsta punkti lóðar við húsvegg.

Byggingarefni er frjálst og þak skal vera mænispak eða einhalla þak. Veggja- og þaklitir skulu vera þannig að þeir séu ekki áberandi í umhverfinu, dökkir jarðlitir eru æskilegir. Forðast skal klæðningar sem endurspeгла sólarljósi.

Einungis er heimilt að nota ljósgjafa utandyra sem eru áfastir byggingum og glýjufrír.

4.4 C - Íbúðarhús

Ein íbúðarlóð er skilgreind á skipulagssvæðinu (Húsafell 5) og er þar þegar íbúðarhús.

Innan byggingarreits er heimilt að sé eitt íbúðarhús og ein bílageymsla. Bílageymsla má vera sambyggð íbúðarhúsi eða aðskilin. Flatarmál íbúðarhúss skal að hámarki vera 300 m², mænishæð skal að hámarki vera 5,2 m frá lægsta punkti lóðar við húsvegg.

Flatarmál bílageymslu skal að hámarki vera 60 m², mænishæð skal mest vera 4,5 m frá lægsta punkti lóðar við húsvegg.

Byggingarefni íbúðarhúss og bílageymslu er frjálst. Þak skal vera mænispak eða einhalla þak. Veggja- og þaklitir skulu vera þannig að þeir séu ekki áberandi í umhverfinu, dökkir jarðlitir eru æskilegir. Forðast skal klæðningar sem endurspeгла sólarljósi.

Einungis er heimilt að nota ljósgjafa utandyra sem eru áfastir byggingum og glýjufríir.

4.5 C – Starfsmannahús

Ein lóð er skilgreind á skipulagssvæðinu fyrir starfsmannahús og stendur hún við Lambhúsalind 1. Innan lóðar eru skilgreindir 3 byggingarreitir og innan eins þeirra er þegar eitt raðhús sem starfsmannahús. Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja eitt starfsmannahús sem raðhús. Hámarks byggingarmagn innan hvers byggingarreits er 280 m² að grunnfleti og mænishæð 4,5 m frá lægsta punkti lóðar við húsvegg.

Byggingarefni er frjálst. Þak skal vera mænispak eða einhalla þak.

Veggja- og þaklitir skulu vera þannig að þeir séu ekki áberandi í umhverfinu, dökkir jarðlitir eru æskilegir. Forðast skal klæðningar sem endurspeгла sólarljósi.

Einungis er heimilt að nota ljósgjafa utandyra sem eru áfastir byggingum og glýjufríir.

4.6 F – Athafnabyggingar

Á tveimur lóðum við Lambhúsalind 2 og 3 standa byggingar sem nýttar eru sem vélaskemma og flugskýli.

Innan hvors byggingarreits er heimilt að reisa athafnabyggingu sem er að hámarki 250 m² að grunnfleti og mænishæð 6,0 m frá lægsta punkti lóðar við húsvegg.

Byggingarefni er frjálst. Þak skal vera mænispak eða einhalla þak.

Veggja- og þaklitir skulu vera þannig að þeir séu ekki áberandi í umhverfinu, dökkir jarðlitir eru æskilegir. Forðast skal klæðningar sem endurspeгла sólarljósi.

4.7 H - Rafstöðvar

Tvær lóðir eru fyrir stöðvarhús/rafstöðar og á annarri þeirra er lítil 15 kW rafstöð í farvegi Stuttár. Flatarmál rafstöðvarhúss er um 15 m² og hæð þess frá vatnsborði Stuttár er um 2.5 m. Ekki er gert ráð fyrir neinum breytingum á því stöðvarhúsi en heimilt er að endurbyggja húsið innan byggingarreits.

Á lóð sunna athafnalóða við Lambhúsalind er gert er ráð fyrir stöðvarhúsi nýrrar vatnsaflsvirkjunar með stöðvarhúsi fyrir 70 kW rafstöð. Bygging skal að hámarki vera 50 m² að grunnfleti og mænishæð 4,0 m frá lægsta punkti lóðar við húsvegg. Byggingarefni er frjálst.

Þak skal vera mænispak eða einhalla þak.

Veggja- og þaklitir skulu vera þannig að þeir séu ekki áberandi í umhverfinu, dökkir jarðlitir eru æskilegir. Forðast skal klæðningar sem endurspeгла sólarljósi.

5 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulagið mun þó ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi er bygging nokkurra húsa s.s. frístundahúsa og starfsmannahúsa auk stöðvarhúss rafstöðvar, en metin eru möguleg umhverfisáhrif þeirra framkvæmda.

Helstu umhverfisáhrif eru mögulega vegna áhrifa á hraun og birkiskóg. Til að lágmarka þessi áhrif hafa byggingarreitir verið staðsettir þannig að sem minnst röskun verður á hrauni og gróðri. Þá eru þeir skilmálar settir að við hönnun og framkvæmdir á lóðum og opnum svæðum skuli leitast við að framkvæmdir falli vel að náttúrulegu landslagi og gróðurfari. Vegna nauðsynlegs ruðnings á birkiskógi eru þær mótvægisáðgerðir að nýr birkiskógur verður ræktaður upp á gróðursnauðu svæði. Ekki er gert ráð fyrir að áhrif bygginga á landslag og ásýnd að svæðinu verði veruleg þar sem skilmálar erum þannig að hús falli vel að umhverfi auk þess sem um 150 frístundahús eru þegar innan skipulagssvæðisins.

Umhverfisáhrif vegna stöðvarhúss vatnsaflsvirkjunar eru óveruleg þar sem um er að ræða rennslisvirkjun og því eru áhrif hennar á umhverfi talin lítil. Jákvæð áhrif hennar eru möguleg vegna framleiðslu á rafmagni sem fer inn í dreifikerfi Rarik.

Mengandi áhrif verða ekki vegna fráveitu þar sem fráveitukerfið verður í samræmi við reglugerðir. Jákvæð áhrif geta verið á samfélag vegna aukins framboðs á lóðum fyrir frístundahús auk atvinnu iðnaðarmanna á uppbyggingartíma.

Ekki er talið að heildarárif uppbyggingar skv. deiliskipulagi hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif.