



# **BORGARBYGGÐ – HÚSAFELL**

## **STUTTÁRBOTNAR - FRÍSTUNDABYGGÐ**

### **FYRIRHUGUÐ VINNA VIÐ DEILISKIPULAG**

### **SKIPULAGSLÝSING**

*LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI  
SAMKVÆMT 40. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010*

**20.12.2022**

**UNNIÐ FYRIR HÚSAFELL HRAUNLÓÐIR EHF**

## 1 Inngangur

Landslag ehf. er fyrir Húsafell Hraunlóðir ehf. að hefja vinnu við gerð deiliskipulags sem nær yfir núverandi frístundabyggð í Stuttárbotnum í Húsafelli.

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.

## 2 Núverandi aðstæður, skipulagssvæðið og viðfangsefni

Skipulagssvæðið afmarkast af Hvítá, Hálsasveitarvegi (518), deiliskipulagssvæði frístundabyggðar í Niðurskógi, og deiliskipulagi flugvallar og vatnsaflsvirkjunar. Skipulagssvæðið er fremur flatt og einkennist af hrauni og birkikjarri. Þrjár aðkomuvegir eru inn á svæðið frá Hálsasveitarvegi. Skipulagssvæðið er um 111 ha, sjá afmörkun á forsíðu.

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, hótél, verslun, sundlaug, golfvöllur, tjaldsvæði, flugskýli, íbúðarhús, virkjanir 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 vegna þess er ekkert deiliskipulag í gildi fyrir skipulagssvæðið.

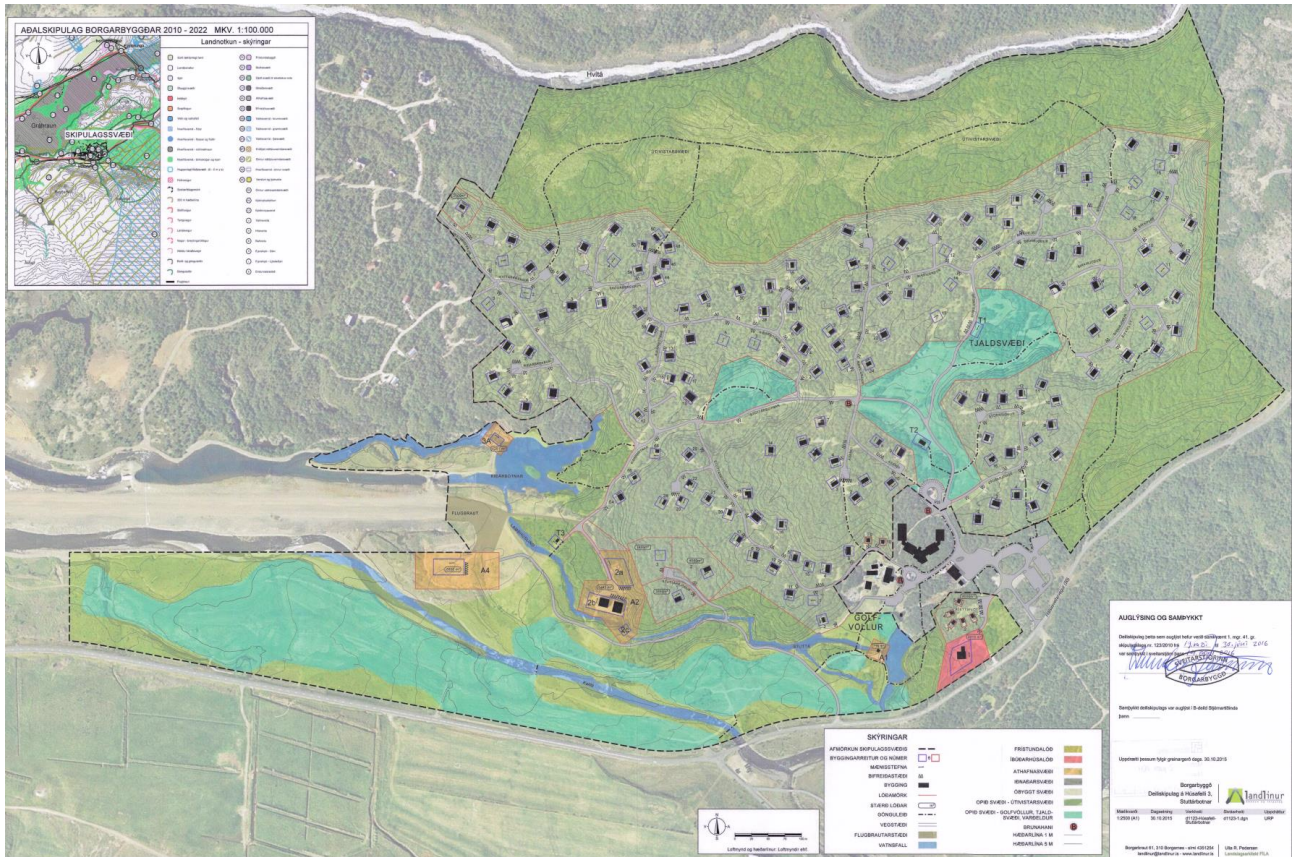
Nú er að nýju að hefjast vinna við deiliskipulag svæðisins sem er að mestu byggt á því deiliskipulagi sem samþykkt var árið 2016. Þó hefur skipulagssvæðið stækkað og nær það nú einnig til svæðis umhverfis Hótél Húsafell og verður deiliskipulag fyrir það svæði þar með fellt úr gildi, sjá kafla 4.2.

Viðfangsefni deiliskipulagsins er skipuleggja núverandi og fyrirhugaða frístundabyggð, verslunar- og þjónustusvæði ásamt annarri núverandi starfsemi á svæðinu. Með tilkomu deiliskipulags fyrir svæðið verður hægt að þróa byggð á svæðinu sem hefur verið erfitt undanfarin ár þar sem ekkert deiliskipulag hefur verið í gildi fyrir meginhluta svæðisins.

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

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





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

### 3 Skipulagsleg staða

#### 3.1 Aðalskipulag

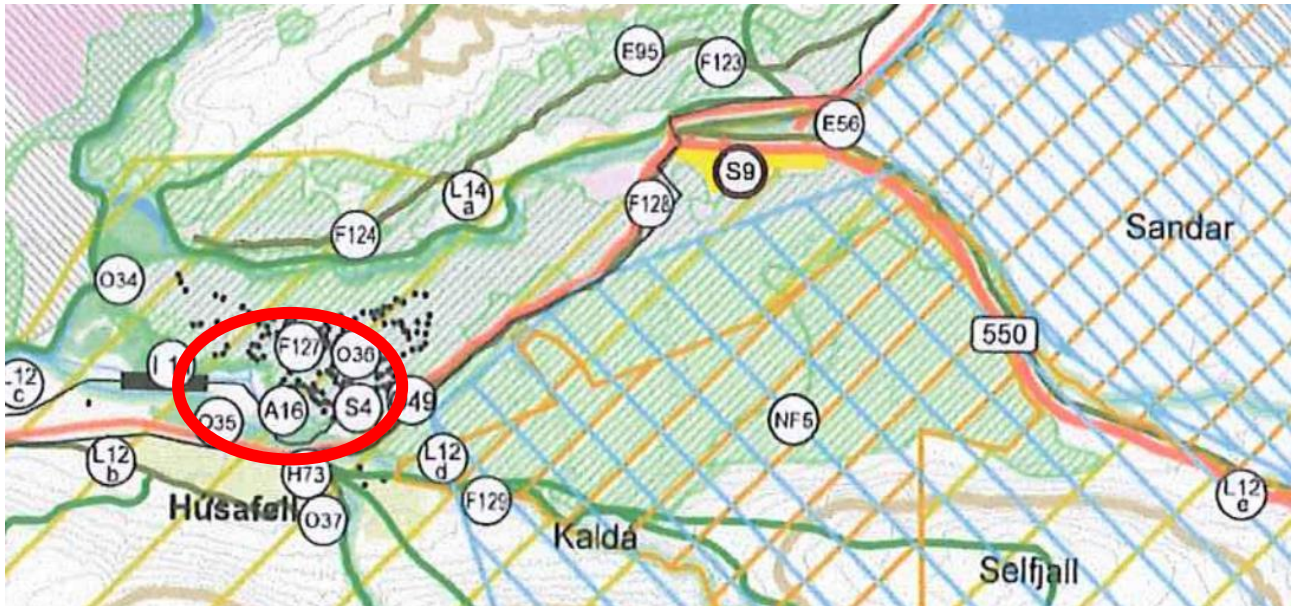
Í gildi er Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022 og er fyrirhugað deiliskipulag í samræmi við gildandi aðalskipulag og þá stefnumörkun sem þar er sett.

Deiliskipulagssvæðið er á sveitarfélagsuppdrætti aðalskipulags skilgreint sem svæði fyrir verslun, gisti- og veitingarekstur (S4), golfvöll (O35), tjaldsvæði og sundlaug (O36), frístundabyggð (F127), athafnasvæði fyrir flugskýli, verkstaði, 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, skv. 37. gr. laga um náttúruvernd (44/1999).

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.

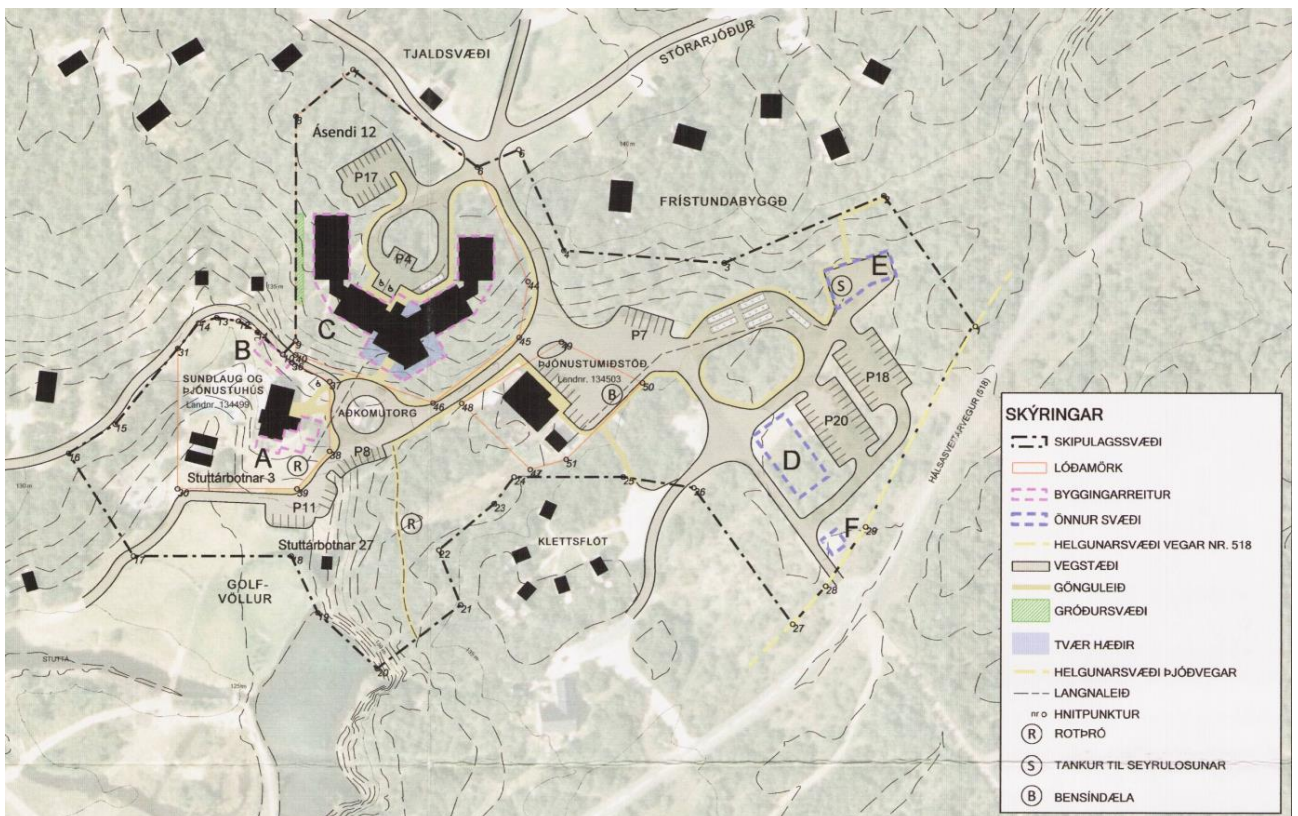




Mynd 2. Hluti sveitarfélagsuppráttar aðalskipulags. Rauður hringur sýnir staðsetningu svæðis deiliskipulags.

### 3.2 Deiliskipulag

Innan þess svæðis sem fyrirhugað deiliskipulag nær til er í gildi deiliskipulag fyrir verslunar- og þjónustusvæði í Húsafelli en deiliskipulag þetta verður felld úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags. Gildandi skilmálar í deiliskipulagi verða nýttir að mestu í nýju deiliskipulagi, en þó er gert ráð fyrir stækkun núverandi hótels. Hér að neðan eru upplýsingar um gildandi deiliskipulag innan svæðisins.



Mynd 3. Deiliskipulag verslunar og þjónustusvæðis í Húsafelli, öðlaðist gildi 30. maí 2014.

## 4 Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við deiliskipulag verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Helstu samráðsaðilar:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Minjastofnun
- Skógrækt ríkisins
- Veðurstofa Íslands

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi á skrifstofu sveitarfélagsins og vera aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins: [www.borgarbyggd.is](http://www.borgarbyggd.is)

## 5 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi deiliskipulags:

<i>Desember 2022</i>	Unnið að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar vinnu við deiliskipulag.
<i>Janúar 2023</i>	Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn. Skipulagslýsing kynnt almenningi og viðeigandi hagsmunaaðilum ásamt því að liggja frammi á skrifstofu sveitarfélagsins og á heimasíðu sveitarfélagsins: <a href="http://www.borgarbyggd.is">www.borgarbyggd.is</a>
<i>Jan. - feb. 2023</i>	Unnið að tillögu að deiliskipulagi fyrir skipulagssvæðið.
<i>Mars 2023</i>	Tillaga að deiliskipulagi kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi skipulags- og byggingarnefndar og á fundi sveitarstjórnar þar sem tillagan eru afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
<i>Mars - apríl 2023</i>	Tillaga að deiliskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.
<i>Maí 2023</i>	Tillaga að deiliskipulagi tekin aftur fyrir á fundi skipulags- og byggingarnefndar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa. Tillaga að deiliskipulagi samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn.
<i>Júní 2023</i>	Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að þrjár vikur til að afgreiða málið. Að því loknu öðlast deiliskipulag gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.