



BORGARBYGGÐ – HÚSAFELL
LITLU-TUNGUSKÓGUR - FRÍSTUNDASBYGGÐ
DEILISKIPULAG
GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS-
OG BYGGINGARSKILMÁLUM

28.09.2022

15.02.2023. BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA


UNNIÐ FYRIR HÚSAFELL HRAUNLÓÐIR EHF



Samþykktir.....	2
1 Inngangur.....	3
1.1 Staðhættir og upplýsingar.....	3
1.2 Skipulagsleg staða - aðalskipulag.....	4
1.3 Minjaskráning.....	4
1.4 Gögn deiliskipulags.....	4
1.5 Samráð.....	5
2 Deiliskipulag.....	5
2.1 Lóðir.....	5
2.1 Byggingarreitir.....	5
2.2 Samgöngur.....	6
2.3 Veitur.....	6
2.4 Ruðningur á birkiskógi og mótvægisaðgerðir.....	6
2.1 Náttúruvernd - hraun.....	7
2.2 Varðveisla minja.....	7
3 Almennir skilmálar.....	7
3.1 Almennt.....	7
3.2 Hönnun og uppdrættir.....	7
3.3 Mæliblöð.....	7
3.4 Sorpgeymslur.....	8
3.5 Frágangur lóða og útisvæða.....	8
3.6 Umgengni.....	8
4 Sérákvæði.....	8
4.1 Almennt.....	8
4.2 HG-3 – frístundahús.....	8
4.3 HG-4 – frístundahús.....	8
4.4 HG-5 – dæluhús.....	9
4.1 Annað.....	9
5 Umhverfisáhrif.....	9

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 frá 18.10.22 til 30.11.22 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd fyrir hönd sveitarstjórnar Borgarbyggðar þann 3.3.23



Sveitarstjóri Borgarbyggðar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

Breytingar á gögnum deiliskipulags

Eftirfarandi breytingar voru gerðar á gögnum deiliskipulags eftir auglýsingar- og kynningartíma:

- Breidd vega á skipulagssvæðinu verður a.m.k. 4,5 m í stað a.m.k. 4,0 m.
- Bætt er við þeim skilmálum að mæla þurfi upp núverandi birkiskóg innan skipulagssvæðisins áður en framkvæmdir hefjast á svæðinu.
- Tekinn er út texti um að nytjaskógrækt á öðrum svæðum í landi Húsafells 3 flokkist sem mótvægisáðgerð vegna ruðnings á skógi innan skipulagssvæðisins.

1 Inngangur

Landslag ehf. hefur fyrir hönd Húsafell Hraunlóðir ehf. umsjón með gerð þessa deiliskipulags sem nær yfir um 25 ha frístundasvæði í Litlu-Tunguskógi í landi Húsafells 3. Á svæðinu hefur landeigandi uppi áform um að byggja 21 frístundahús.

Deiliskipulag var unnið fyrir sama svæði árin 2018-2019 en það öðlaðist ekki gildi vegna formgalla í ferli málsins hjá sveitarfélaginu. Í þeirri vinnu var unnin skipulagslýsing þar sem m.a. var skýrt hvernig staðið yrði að skipulagsgerðinni. Skipulagslýsingin fór í lögbundið kynningarferli og var tekið tillit til þeirra umsagna og athugasemda sem bárust í vinnu við deiliskipulag. Tillaga að deiliskipulagi fór einnig í lögbundið kynningarferli áður en deiliskipulagið var samþykkt af sveitarstjórn, en öðlaðist þó ekki gildi eins og áður sagði. Þar sem ný tillaga að deiliskipulagi er að mestu óbreytt frá fyrri tillögu er ekki talin þörf á nýrri skipulagslýsingu vegna vinnu við deiliskipulag.

1.1 Staðhættir og upplýsingar

Svæðið er innan Húsafells og er það staðsett um 1,5 km m austan þjónustumiðstöðvarinnar í Húsafelli, á milli Hálsasveitarvegur (518) og Hvítár. Í landi Húsafells er fyrir mikil frístundabyggð, hótél, verslun, sundlaug, golfvöllur og fjölbreytt ferðaþjónusta. Margar góðar gönguleiðir eru um Húsafellsland og Húsafellsskóg. Húsafellslandið nær inn að Geitá og norður að Kaldadal. Skipulagssvæðið er fremur flatt og einkennist af hrauni og birkikjarri. Núverandi aðkomuvegur inn á svæðið nefnist Hvítárklif sem tengist inn á Hálsasveitarveg.



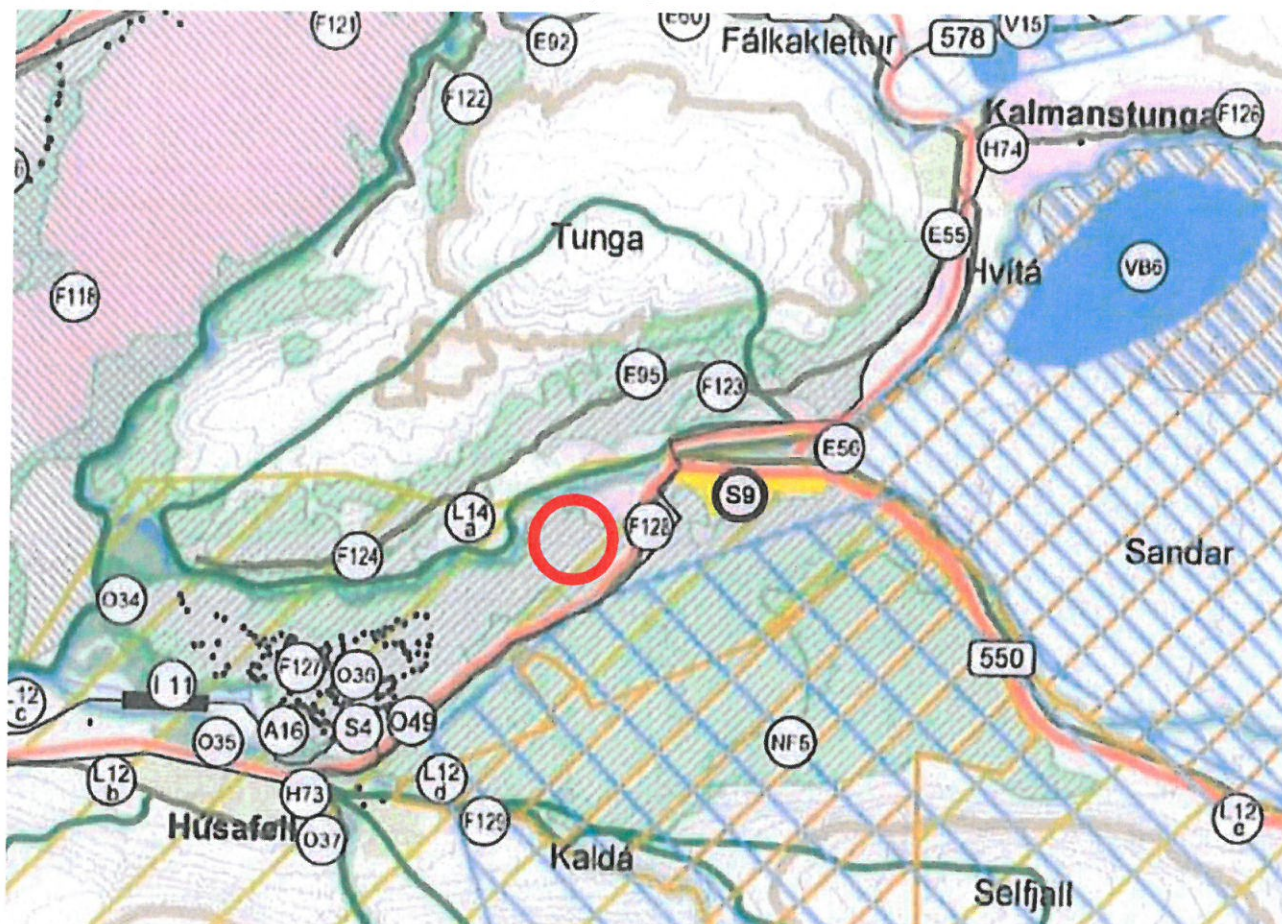
Mynd 1. Skipulagssvæði deiliskipulagsins er afmarkað með hvítri línu.

1.2 Skipulagsleg staða - aðalskipulag

Í gildandi Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 er skipulagssvæðið hluti frístundasvæðis F128 (Húsafell 2 og 3) sem er 98 ha að stærð (eftir breytingu árið 2017).

Hverfisvernd birkiskóga og nútímahrauns er á skipulagssvæðinu auk þess sem jörðin Húsafell er öll undir hverfisvernd þar sem hún er á náttúruminjaskrá. Um hverfisvernd í Húsafelli gildir að öllu raski skuli haldið í lágmarki.

Tillaga að deiliskipulagi er í samræmi við gildandi aðalskipulag og þá stefnumörkun sem sett er fyrir svæði frístundabyggðar í greinargerð aðalskipulags.



Mynd 3. Hluti Aðalskipulags Borgarbyggðar 2010-2022. Rauður hringur svæði deiliskipulags.

1.3 Minjaskráning

Skv. fyrirliggjandi minjaskráningu sem gerð var vegna vinnu við Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022 eru engar skráðar minjar á skipulagssvæðinu.

1.4 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum ásamt skipulags- og byggingarskilmálum
- Deiliskipulagsupprætti í mælikvarða 1:2000 í A2

1.5 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:

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

2 Deiliskipulag

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að afmarka lóðir og byggingarreiti ásamt því að skilgreina fyrirkomulag aðkomu og setja þau ákvæði sem ástæða er til í deiliskipulagi.

Lögð er áhersla á að lóðir og byggingar falli sem best að landslagi og langhalli vega verði eins lítil og kostur er.

Markmið skipulagstillögunnar eru:

- Að landgæði svæðisins verði nýtt undir aðlaðandi og fjölbreytta frístundabyggð, þó samræmda í útliti.
- Að jarðrask verði sem minnst
- Að opin svæði myndi gott aðgengi út í náttúruna.

2.1 Lóðir

Í skipulagstillögunni eru 21 frístundahúsalóðir, og ein lóð undir dæluhús. Lóðirnar eru breytilegar að stærð eða frá um 3300 - 7300 m². Hver lóð hefur sitt eigið lóðanúmer, oddatölur vinstramegin og sléttar tölur hægra megin þegar farið er inn í götu.

Lóðirnar eru staðsettar í a.m.k. 50 metra fjarlægð frá Hvítá sem rennur í næsta nágrenni og í a.m.k. 80 m fjarlægð frá Hálsasveitarvegi, sjá meðfylgjandi deiliskipulagsuppdrátt.

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdraetti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

2.1 Byggingarreitir

Á skipulagsuppdraetti eru sýndir byggingarreitir á frístundalóðum og skulu allar byggingar byggðar innan þeirra. Búið er að velja hverju húsi byggingarstað/byggingarreit sem fellur best í landi og orsakar sem minnsta röskun á gróðri og hrauni. Byggingareitir frístundahúsa eru 20x20m. Fjarlægð frá lóðarmörkum er hvergi minni en 10m. Byggingareitur dæluhúss er 10x10m.

Helgunarsvæði þjóðveggar gagnvart byggingarreitum er 100 metra frá miðlínu vegar skv. Skipulagsreglugerð um fjarlægð mannvirkja frá vegum.

2.2 Samgöngur

Tvær aðkomuleiðir eru inn á frístundasvæðið frá Hálsasveitarvegi, úr suðri og norðri, sjá deiliskipulagsuppdrátt. Þessar leiðir munu verða flóttaleiðir ef um gróðurelda kæmi. Vegurinn í norður leiðir að brú við Hvítá sem væri þá hægt að nýta sem vatnstökustað vegna brunavarna.

Vegir innan skipulagssvæðisins verða a.m.k. 4,5 m að breidd og malarbornir í botngötum eru snúningsplön a.m.k. 15x15m.

Aðkoma að hverri lóð er sýnd á uppdraetti. Tvö bílastæði verða á hverri lóð.

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

2.3 Veitur

Frístundabyggð mun tengjast núverandi vatnsveitu Húsafells sem og hitaveitu sem kemur úr borholu í Útfjalli sunnan við Húsafell. Rafmagn tengist rafveitukerfi Rarik á svæðinu.

Ekki er gert ráð fyrir símalögnum að frístundahúsum, farsímasamband er gott.

Lagnir vatnsveitu, hitaveitu og rafmangs verða lagðar að lóðum og skal lögnum komið fyrir í vegsvæði og stígum eins og kostur er. Ljósleiðari verður lagður í hverfið um leið og rafmagnnið.

Frárennsli frístundahúsanna verður leitt í rotþrær. Æskilegt er að lóðir nýti sameiginlega rotþró eins og land leyfir og 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.

2.4 Ruðningur á birkiskógi og mótvægisáðgerðir

Með tilkomu nýs frístundasvæðis fylgir ruðningur á um 1,0 ha af birkiskógi á svæðinu en ruðningur verður í götustæðum og innan byggingarreita. Mæla þarf upp núverandi birkiskóg innan skipulagssvæðisins áður en framkvæmdir hefjast á svæðinu.

Í samráði við Skógræktina er gert ráð fyrir jafnstóru svæði eða 1,0 ha til mótvægisáðgerða. Svæði fyrir mótvægisáðgerðir er fremur gróðursnautt svæði nyrst á skipulagssvæðinu vestan Hálsasveitarveggar. Á svæðinu verður ræktaður upp birkiskógur en ekki verður byggt á svæðinu til framtíðar.

Mótvægisáðgerðir verða unnar í samráði við Skógræktina.

2.1 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 náttúrufyrirbæra, sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi. Við uppbyggingu er sérstakt tillit tekið til hrauns sem fellur undir a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd og eru vegir og byggingarreitir staðsettir þannig að sem minnst röskun er á hrauni.

2.2 Varðveisla minja

Eins og tekið er fram í kafla 1. er engin minjastaður innan skipulagssvæðisins. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands eins og 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 kveður á um, 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 Almennt

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

3.2 Hönnun og uppdrættir

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð nr. 112/2012, reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012 og aðrar 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 nr. 112/2012.

3.3 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 skv. mæliblaði lóða.

3.4 Sorpgeymslur

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

3.5 Frágangur lóða og útisvæða

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

Við hönnun og framkvæmdir á lóðum og opnum svæðum skal leitast við að framkvæmdir falli vel að náttúrulegu landslagi og gróðurfari. Skjólveggi allt að 1,8m 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.

3.6 Umgengni

Leigutaka er skylt að hlíta þeim umgengnisreglum sem settar verða 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 útigrillum.
- 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.

4 Sérákvæði

4.1 Almenn

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

4.2 HG-3 – frístundahús

Innan hvers byggingarreits er heimilt er að reisa eitt tvílyft frístundahús með allt að 250 m² að grunnfleti, ásamt geymsluhúsi að hámarksstærð 25 m². Nýtingarhlutfall er að hámarki 0,1. Geymsla skal tengjast frístundahúsi með palli eða skjólvegg og skal hafa sama útlit og aðalhús varðandi þakhalla, klæðningar, glugga- og hurðagerð, og liti. Hámarkshæð húsa má vera 5,5m og þakhalli á bilinu 10 til 45 gráður. Hámarkshæð geymslu/gestahúss skal vera 3,5m. Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjáls.

4.3 HG-4 – frístundahús

Innan hvers byggingarreits er heimilt er að reisa eitt tvílyft frístundahús með allt að 250 m² að grunnfleti. Heimilt er að reisa geymslu/gestahús allt að 25 m². Nýtingarhlutfall er að hámarki 0,1. Geymslu/ gestahús skal tengjast aðalhúsi með palli og/eða skjólvegg og skal hafa sama útlit og

aðalhús varðandi þakhalla, klæðningar, glugga- og hurðagerð, og liti. Hámarkshæð frístundahúss má vera 6,0m. Þakhalli skal vera á bilinu 10-45 gráður. Hámarkshæð geymslu/gestahúss skal vera 3,5m. Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjáls.

4.4 HG-5 – dæluhús

Innan byggingarreits er heimilt er að reisa eitt dæluhús á einni hæð, allt að 20m² að grunnfleti. Hámarkshæð húss skal vera 3,5m og veggshæð 2,5m og þakhalli á bilinu 14-30 gráður.

4.1 Annað

Aðrar sjálfstæðar byggingar, s.s. bílskúrar eru ekki leyfðar. Hæðarkótar botnplötu húsa skulu settir út í samráði við landeigenda.

Þaklitur skal vera svartur og litur húsanna skal vera í jarðlitum sem falla vel að umhverfi. Hvítur litur er ekki æskilegur.

Að öðru leiti skulu byggingar vera í samræmi við deiliskipulag þetta, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir og staðla sem um byggingar kunna að gilda.

Útilýsing húsa og lóðarlýsing skal vera dempuð og einungis í formi garðlýsingar þar sem ljósi er beint niður á við. Stólpar í garðlýsingu skulu vera að hámarki 1,2m á hæð.

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 á 21 frístundhúsi og aðkomuvega að þeim 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. Þá eru sambærileg svæði frístundabyggðar á aðliggjandi svæðum til suðurs á milli Hálsasveitarvegur og Hvítár.

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.

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