BORGARBYGGÐ

DEILISKIPULAG VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐIS Á HÚSAFELLI

AÐDRAGANDI OG TILGANGUR DEILISKIPULAGS

Húsafell og nágrenni þess er ákjósanlegur staður fyrir frekari uppbyggingu á ferðaþjónustu, sérstaklega með tilliti til nálægðar við náttúrufyrirbrigði sem ferðamenn sækjast í. Í farvatninu eru verkefni á borð við Ísgöng í Langjökli (SAGA Geopark), ásamt ýmsum afþreyingarverkefnum á vegum einstaklinga á svæðinu í kring. Gera má ráð fyrir töluverðri aukningu á erlendum ferðamönnum á svæðinu með tilkomu ísganga í Langjökli.
Ferðaþjónustan Húsafelli ehf samanstendur af rekstri fristundabyggðar (leiga og sala), sundlaugar, golfvallar, tjaldsvæðis, virkjana og hitaveitu.

MARKMIÐ DEILISKIPULAGS

Stefnt er að því að stuðla að frekari uppbyggingu ferðaþjónustu og styrkja núverandi rekstur á Húsafelli. Ferðaþjónustan á Húsafelli ehf. hefur í hyggju að bæta þjónustu á núverandi 4,1 ha verslunar- og þjónustusvæði. Á svæðinu er fyrirhugað að reisa 36 herbergja hótel. Auk þess er gert ráð fyrir stækkun sundlaugarinnar og stækkun og/eða fjölgun á heitum pottum við hana. Viðbygging á einni hæð við núverandi þjónustuhús er inn í myndinni, svo og bygging sauna með útisturtum. Jafnframt er gert ráð fyrir gámasvæði, svæði til upplýsingamiðlunar, sjálfsala vegna tjaldsvæðis, vegvísum, og fánaborg. Ráðgert er að fjölga bílastæðum um 70 og bæta við 8 stæðum fyrir stóra hópferðabíla. Síðast en ekki síst er gert ráð fyrir endurbótum og fjölgun göngustíga.
Öllu raski skal haldið í lágmarki

UMSAGNARAÐILAR

Umsagnaraðilar eru Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Skógrækt ríkisins, Minjastofnun og Náttúrufræðistofnun.

SAMRÁÐ

Lýsing fyrirhugaðs deiliskipulags fór fram 21.11-5.12.2013 skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Haft var samráð við umsagnaraðila vegna hennar.

FYRIRLIGGJANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR

AÐALSKIPULAG BORGARBYGGÐAR 2010-2022
Fyrirhuguð uppbygging á Húsafelli samræmist gildandi aðalskipulagi. Deiliskipulagssvæðið er í aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 annars vegar skilgreint sem verslun, gisti- og veitingarekstur (tilvísun S4 á sveitarfélagsuppdrætti), og hins vegar sem opið svæði til sérstakra nota, þjónustusvæði ferðamanna, og jaðarmiðstöð (tilvísun O49 á sveitarfélagsuppdrætti). Samkvæmt aðalskipulagi er heimilt að staðsetja sorpgáma á verslunar- og þjónustusvæðum. Hverfisvernd birkiskóga og nútímahrauns er á skipulagssvæðinu. Auk þess er jörðin Húsafell öll undir hverfisvernd þar sem hún er á náttúruminjaskrá. 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.

FORSENDUR

SKIPULAGSSVÆÐI

Deiliskipulag tekur til 4,1 ha svæðis á Húsafelli III í Borgarbyggð. Innan skipulagssvæðis er landnotkun verslun og þjónusta. Verslun og þjónusta fyrir tjaldsvæði, golfvöll, fristundabyggð, og sundlaug með tilheyrandi þjónustuhús eru innan skipulagssvæðis.

LANDSLAGSLÝSING

Á skipulagssvæði er hraun sem hallar að mestu til suðvesturs. Hvílftir myndast í landinu á nokkrum stöðum en flestar þeirra eru smáar. Svæðið er að stórum hluta vaxið birkikjarri. Stuttá rennur sunnan við svæðið.

RÖSKUN BIRKISKÓGA OG BIRKIKJARRS

Vegna fyrirhugaðra framkvæmda er gert ráð fyrir að kjarr- og skóglendi verði raskað á um 4500 m² svæði.

VEÐURFAR

Húsafell er þekkt fyrir mikla veðursæld. Meðalársúrkoma er tiltölulega lítil samanborið við önnur svæði í Borgarfirði. Lega og umhverfi svæðisins veldur því að á sumrin er oft á tíðum mjög hlýtt á Húsafelli, sér í lagi í norðlægum vindáttum. Suðaustlægar áttir eru óhagstæðastar. Á veturna getur verið snjóþungt á svæðinu.

NÁTTÚRUVÁ

Lítil sem engin hætta er á vatns- eða ofanflóðum á skipulagssvæði. Jarðskjálftahætta er lítil á svæðinu og ólíklegt er að sterkur skjálfti verði á þessum slóðum með hliðsjón af legu helstu skjálftabelta landsins.

FORNLEIFAR

Fornleifaskráning var gerð 7. febrúar 2003 af Fornleifastofnun Íslands. Engar heimildir eru um fornleifar á deiliskipulagssvæðinu. Í 24. gr.laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir: "Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar 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"

VEITUR

Rafmagn fæst um dreifikerfi Rarik. Heitt og kalt vatn fæst um veitur Ferðaþjónustunnar á Húsafelli. Rotþró fyrir sundlaug verður stækkuð og samnýtt fyrir hótel. Lagnaleið frárennslis frá gistihúsi verður undir núverandi göngustíg. Þró fyrir losun seyru verður á svæði E fyrir sorpgáma. Þar verður einnig þvottaaðstaða. Allar framkvæmdir vegna lagna og frárennslis verða unnar í samráði við heilbrigðisfulltrúa Vesturlands.

BRUNAVARNIR

Vatn til slökkvistarfa, ef til þess kemur, verður fengið úr Kaldá eða Stuttá. Vegna brunavarna skulu allir vegir innan skipulagssvæðis þola þann þunga slökkvibifreiða sem ætlað er að sinna brunavörnum á svæðinu .

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

LÓÐIR

Skilgreindar eru þrjár lóðir á uppdrætti: Lóð þjónustu- og verslunar (landnúmer 134503), stærð 1877 m². Ásendi 12, lóð hótels, stærð 8527 m². Lóð sundlaugarsvæðis (landnúmer 134499), stærð 3342 m².

VEGAKERFI OG GÖNGUSTÍGAR

Aðkoma að skipulagssvæði er um Hálsasveitarveg (tengivegur nr. 518). Enga nýja vegi þarf að leggja vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Göngustígar eru meðfram vegi. Aðkomutorg við sundlaug stækkar.

BÍLASTÆÐI

Gert er ráð fyrir u.þ.b. 38 nýjum bílastæðum og 8 stæðum fyrir rútur austast á skipulagssvæðinu, 22 bílastæðum við hótellóð og 8 stæðum við aðkomutorg. Auk þeirra eru bílastæði við tjaldsvæði. Fimm bílastæði við sundlaug leggjast af.

BYGGINGARREITIR

Skilgreindir eru þrír byggingarreitir á uppdrætti.
A: 171 m². 150 m² viðbygging við sundlaugarhús á einni hæð í stíl við eldra hús. Hæð viðbyggingar skal ekki fara upp fyrir hæð núverandi húss.
B: 84 m². Sauna og útisturtur. Mannvirki skulu vera ein hæð. Hámarkshæð er 4,5 metrar og skulu mannvirki vera í stíl við eldra hús.
C: 1939 m². Heimilt er að byggja 36 herbergja hótel sem er allt að 1800 m² að grunnfleti. Byggingin, sem er ein hæð, er 1580 m². Undir miðkjarna er auk þess 220 m² kjallari. Aðalinngangur, móttaka, herbergi, matsalur, eldhús og þjónusturými eru á hæðinni. Í kjallara er þjónustuaðkoma fyrir húsið, aðstaða fyrir útivistariðkun, sorphirða og fleira. Hámarkshæð hótels er 5,5 metrar. Húsþök eru hallandi, nema hluti þjónusturýmanna sem er með sléttum þökum með lágmarks halla. Við val á byggingarefnum, áferð, og litum skal taka mið af landslaginu, hrauninu og skóginum.

Sundlaug og heitir pottar: Heimilt er að stækka sundlaug, og stækka og fjölga heitum pottum innan sundlaugarlóðar.

ÖNNUR SVÆÐI

D: 440 m² svæði til upplýsingamiðlunar og sjálfsala vegna tjaldsvæðis.
E: 314 m² svæði fyrir sorpgáma. Hæð gáma er hámarki 2,7 m.
F: 50 m² reitur fyrir vegaskilti og fánaborgir.

BENSÍNDÆLA

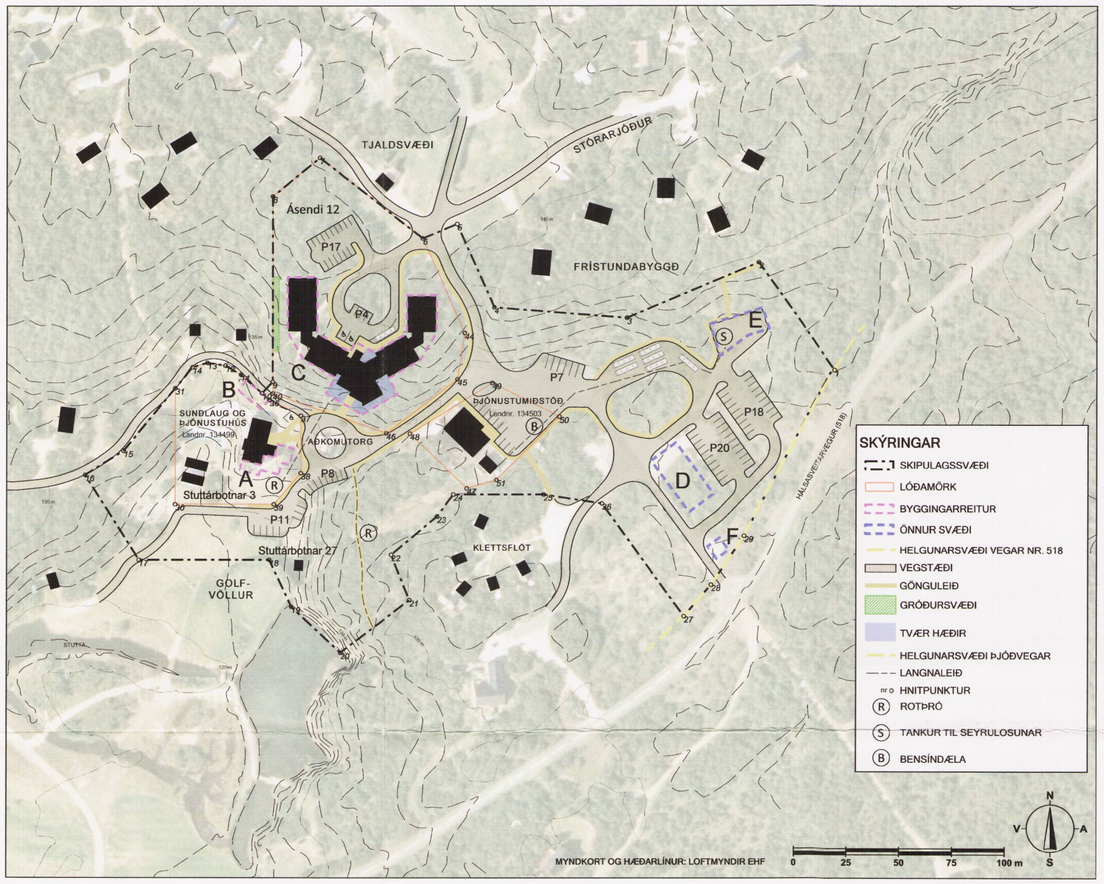
Við þjónustumiðstöð er bensíndæla. Starfsleyfi var gefið út af heilbrigðiseftirlit Vesturlands 29.02.2008 með gildistíma frá 01.03.2008-01.03.2020

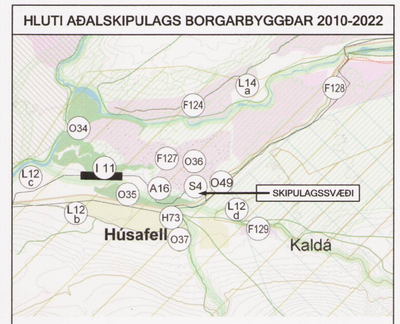
GRÓÐURSVÆÐI

Svæði til trjáræktar er skilgreind við vesturmörk lóðar Ásenda 12. Landeigandi er skuldbundinn til að flytja bangað og gróðursetja hávaxin birkitré til þess að takmarka sýn hótelgesta inn á sólpall nágranna.

LÖG OG REGLUGERÐIR

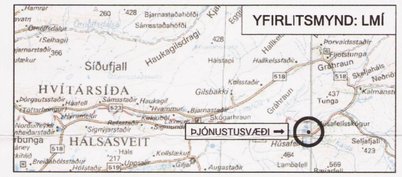
Að öðru leyti er vísað til laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulagslög (123/2010), lög um mannvirki (160/2010), lög um náttúruvernd 44/1999), vegalög (80/2007), lög um hollustuþætti og mengunarvarnir (7/1998), lög um menningarminjar (80/2012); skipulagsreglugerð (90/2013), byggingarreglugerð (112/2012), og reglugerð um fráveitur og skólp (798/1999).





SKÝRINGAR - LANDNOTKUN

- GOTT RÆKTANLEGT LAND
- LANDBÚNAÐUR
- ÓBYGGT SVÆÐI
- VÖTN OG VATNSFÖLL
- HVERFISVERND - NÚTÍMAHRAUN
- HVERFISVERND - BIRKISKÓGAR OG KJARR
- 300 METRA HÆÐARLÍNA
- STOFNVEGUR
- LANDSVEGUR
- REIÐ- OG GÖNGULEIÐ
- GÖNGULEIÐ
- FRÍSTUNDABYGGÐ
- OPIÐ SVÆÐI TIL SÉRSTAKRA NOTA
- VATNSVERND - FJARSVÆÐI
- FRIÐLÝST NÁTTÚRUVERNDARSVÆÐI
- ÖNNUR NÁTTÚRUVERNDARSVÆÐI
- IÐNAÐARSVÆÐI
- ATHAFNASVÆÐI
- VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
- ÞJÓÐMINJAVERND
- FLUGBRAUT


YFIRLITSMYND: LMÍ
Síðufjall
HVÍTÁRSÍÐA
HÁLSASVEIT
Hraukagil
Hraukagilsdragi
Gilsbakki
Gilsbakkaá
Kalmanstungu
Kalmanstungu-hraun
Stóra-Kalmanstunga
Ytri-Kalmanstunga
Ytri-Skógar
Skógarhólar
Skógarhraun
Stóra-Skógar
Hallkelsstaðir
Hallkelsstaðahólar
Bjarnastaðaholt
Bjarnastaðahlíð
Sámsstaðir
Sámsstaðaháls
Hálsaskógur
Hálsaskógur-hraun
Ásgarður
Ásgarðshraun
Ásgarðsá
Húsafell
Kaldá
Kaldárhöfði
Kaldárhöfðahraun
Kaldárhöfðagígur
Kaldárhöfðaá
Kaldárhöfðaskógur
Kaldárhöfðaskógur-hraun
Kaldárhöfðaskógur-gígur
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur
Kaldárhöfðaskógur-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun-gígur-hraun