

Uppdr. Nr.

6157

Sveitarfélag

3510

Undirnúmer

40

Dagsetning

10.07.2003



2002110065

## Skipulags- og byggingarskilmálar

*Frístundabyggð*

*í landi Húsafells*

*í Borgarfjarðarsveit*

*dags. 17. febrúar 2003*

## Húsafell III, Borgarfjarðarsveit

Þessum skipulags- og byggingarskilmálum fylgir deiliskipulagsuppdráttur af fristundabyggð í Niðurskógi undirritaður af skipulagsráðgjafa og hönnuði og hnitskrá dagsett 17. feb. 2003.

Deiliskipulag þetta hefur verið auglýst skv. 1. mgr. 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.

Deiliskipulagið var samþykkt af hreppsnefnd þann \_\_\_\_\_ 2003.

---

## EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>ALMENNAR UPPLÝSINGAR</b>	<b>3</b>
1.1	STAÐSETNING	3
1.2	AÐKOMA	3
1.3	LANDSLAGSLÝSING	3
1.4	VEÐURFAR	3
1.5	SKIPULAGSÁFORM	3
1.6	FRAMKVÆMDATÍMI	3
1.7	NÁTTÚRUMINJASKRÁ	3
1.8	FYRIRLIGGJANDI SKIPULAG	3
<b>2</b>	<b>SKIPULAGSSKILMÁLAR</b>	<b>4</b>
2.1	SKIPULAGSMARKMIÐ	4
2.2	SKIPULAGSHÖNNUN	4
2.3	FRÍSTUNDAÓÐ	4
2.4	VEGA- OG BIFREIÐASTÆÐI	4
2.5	ÚTIVISTARSVÆÐI	4
2.6	GRÓÐUR	4
2.7	FORNLEIFASKRÁNING	4
<b>3</b>	<b>BYGGINGARSKILMÁLAR</b>	<b>5</b>
3.1	BYGGINGARLEYFI	5
3.2	BYGGINGARREITIR	5
3.3	FRÍSTUNDAHÚS	5
3.4	VEITUR	5
3.5	ROTÞRÆR OG SORP	6
<b>4</b>	<b>ÝMIS ATRÍÐI</b>	<b>6</b>
4.1	LÖGGÆSLA, SJÚKRAFLUTNINGAR OG BRUNAVARNIR	6
4.2	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	6
4.3	LEIGUSAMNINGUR	6
4.4	UMGENGNI	6
4.5	LÖG OG REGLUGERÐIR	6

## 1 Almennar upplýsingar

### 1.1 Staðsetning

Deiliskipulagssvæðið er í landi Húsafells III í Borgarfjarðarsveit í Borgarfjarðarsýslu. Skipulagssvæðið er staðsett við norðurmörk jarðarinnar, rétt sunnan Hvítár.

### 1.2 Aðkoma

Aðkoma að svæðinu er um þjóðveg nr. 518, Hálsasveitarveg, ýmist úr vestri eða norðaustri. Að sumarlagi er mögulegt að komast að Húsafelli á fólksbifreiðum um Kaldadalsveg, sá vegur er ekki eins fjölfarinn vegna ástands hans. Frá höfuðborgarsvæðinu að Húsafelli er styttra að fara um Kaldadalsveg, leiðin er aftur á móti heldur seinfarnari.

Innan svæðisins tengist fyrirhuguð frístundabyggð vegi sem nefnist Hraunbrekkur.

### 1.3 Landslagslýsing

Land skipulagssvæðis er að mestu hallandi til suðvesturs. Hvilftir myndast í landinu á nokkrum stöðum, flestar smáar. Svæðið er að stórum hluta vaxið birkikjarri. Hvítá rennur norðan og vestan við svæðið. Kiðarbotnar, Kiðá og Oddauppþrettur liggja sunnan við svæðið.

### 1.4 Veðurfar

Húsafell er þekkt fyrir mikla veðursæld. Meðalársúrkoma er tiltölulega lítil, til að mynda er hún víðast hvar meiri annars staðar í Borgarfirði. Landlega svæðisins veldur því að oft myndast heitir sumardagar, þá sérstaklega í norðanátt. Á vetrum er fremur snjóþungt. Austlægjar áttir eru óhagstæðastar hvað vind áhrærir, en gott veður er yfirleitt í norðlægum áttum.

### 1.5 Skipulagsáform

Skipulagssvæðið er í heild um 67,3 ha. Frístundahúsum fjölga um 68 og er liður í áframhaldandi uppbyggingu ferðaþjónustu á Húsafelli. Leigðir verða 225 m<sup>2</sup> stórir byggingarreitir til einkaafnota og afnot af sameiginlegu landi sem er samtals 22,5 ha. Þetta er gert til að röskun á skógi svæðisins verði sem minnst.

### 1.6 Framkvæmdatími

Áætlað er að framkvæmdir á skipulagssvæðinu hefjist vorið 2003. Stefnt er að því að framkvæmdum tengdar vegagerð og veitum verði lokið í lok sumars 2004.

### 1.7 Náttúruminjaskrá

Húsafell er á Náttúrminjaskrá (svæði nr. 206). Þar kemur fram að svæðið sé tilkomumikið, landslag fjölbreytt, skógur víðlendur og þar finnst laugar og lindir. Þar kemur einnig fram að Húsafell sé vinsælt útivistarsvæði og hluti Húsafellsskógar sé friðað á vegum landeigenda, Skógræktar ríkisins og Náttúrverndarráðs, þ.e. Friðland í Húsafellsskógi.

### 1.8 Fyrirliggjandi skipulag

Fyrir liggur staðfest Svæðisskipulag sveitarfélaganna norðan Skarðsheiðar 1997-2017, undirritað af umhverfisráðherra 19. febrúar 1998. Enn fremur liggur fyrir staðfest Aðal- skipulag 1990-2010 af Húsafellsjörðinni. Skipulagið er staðfest af félagsmálaráðherra 11. júlí 1990. Í gildandi svæðisskipulagi er landnotkun svæðisins skilgreind sem skógræktar- og sumarbústaðasvæði.

Þörf er á breytingu á Svæðisskipulagi með tilkomu þessa deiliskipulags.

## 2 Skipulagsskilmálar

### 2.1 Skipulagsmarkmið

Markmið er að frístundabyggð falli sem best að umhverfi og að hún valdi sem minnstri röskun á náttúrunni. Leitast er við að frístundahús, vega- og bifreiðarstæði séu lítið áberandi, jafnframt að stærð og lögun mannvirkja myndi heildstætt samræmi. Jarðrask sem fylgir framkvæmdum skal stillt í hóf eins og kostur er. Tryggja skal að umferð gangandi fólks verði eins óheft og kostur er.

### 2.2 Skipulagshönnun

Með tilliti til skipulagsmarkmiða er höfð ein lóð með 68 byggingarreitum. Það er gert til að hver og einn frístundahúsaeigandi hafi takmarkaðan rétt til að eigna sér og ráðstafa nærliggjandi umhverfi. Tekið er mið að landlegu við staðsetningu byggingarreita og mænisstefnu frístundahúsa, þannig að mannvirki falli sem best að umhverfinu. Mænisstefna er höfð samsíða ráðandi hæðalegu.

### 2.3 Frístundalóð

Mörk lóðar er sýnd á skipulagsuppdrætti. Þau eru hnitfest og styðjast hnitin við landshnitakerfi Ísnet 93. Stærð lóðar er 22,5 ha. Lágmarksfjarlægð milli frístundahúsa eru 20 m, að meðaltali er stuðst við 30 m eða meira á milli húsa.

### 2.4 Vega- og bifreiðastæði.

Vegir skulu vera 4 m breiðir. Í botngötum er snúningsplan 15 m x 15 m á kant. Gert er ráð fyrir tveimur bifreiðarstæðum við hvern byggingarreit.

### 2.5 Útivistarsvæði

Gert er ráð fyrir útivistarsvæðum á skipulagsuppdrætti. Annað svæðið er 44,7 ha að stærð og umlykur frístundabyggðina niður að Hvítá og Kiðá. Þetta svæði er hugsað til gönguferða og almennrar útiveru. Hitt svæðið er 0,26 ha að stærð og er inn í miðri frístundabyggðinni. Þar er gert ráð fyrir leiktækjum fyrir börn t.d. rólum, sandkassa og rennibraut. Á Húsafelli III er nú þegar til staðar tjaldsvæði, leiksvæði, gólfvöllur, reiðstígar, o.fl. sem fyrirhugaðir frístundahafar hafa aðgang að.

### 2.6 Gróður

Leigutaka er óheimilt að gróðursetja á land sem er til sameiginlegra nota. Leigutaka er heimilt að gróðursetja á leiguland sitt sem er til einkanota sbr. afmörkun byggingarreitar (sjá skipulagsuppdrátt). Vegna náttúruverndarsjónarmiða verður eingöngu leyft að planta plöntum sem eiga uppruna sinn í íslensku plöntuflórunni. Það ber að forðast að planta eftir línu og reyna að líkja eftir náttúrlegu umhverfi eins og kostur er.

Öllu jarðraski skal haldið í lágmarki við gerð vega, göngustíga, byggingu frístundahúsa og uppbyggingu leiksvæðis. Gæta skal að allri umgengni um skóginn.

Grisjun birkis má einungis eiga sér stað á tímabilinu seinni part ágúst til loka febrúar, þar sem birki er blæðari. Dauðar greinar ber að fjarlægja, brotnar greinar ber að snyrta og fjarlægja ber tré úr þéttum skógi þar sem nýgræðingar eiga erfitt uppdráttar. Ef staðið er rétt að grisjun mun skógurinn endurnýja sig á eðlilegan hátt. Grisjun ber að framkvæma undir handleiðslu fagmanns.

### 2.7 Fornleifaskráning

Fornleifaskráning var framkvæmd af Fornleifastofnun Íslands sumarið 2002 og í febrúar 2003. Fornleifastaðirnir eru merktir inn á skipulagsuppdráttinn. Þær fornminjar sem voru skráðar voru

- *Kiðarétt* sem eru tvö aðskilin réttarhólf. Vitað er að réttirnar eða a.m.k. hluti þeirra voru enn í notkun skömmu fyrir aldamót 1900.

- *Hiskotavað* er vað á Kiðá. Dregur það nafn af manni sem fór eitt sinn yfir hana. Vildi hann ekki blóta, en ef hann þurfti að leggja áherslu á eitthvað, sagði hann alltaf *hiskoti*. Vaðið mun hverfa við framkvæmdir vegna vatnsaflsvirkjunar í Kiðá.
- *Kolagröf* er um 50 m frá Kiðarrétt.
- *Ólafsgrof* er kolfgröf. Mitt á milli Kiðar og Langáss er gömul kolagröf, sem kennd er við Ólaf Pálsson og heitir Ólafsgrof. Kolagröfin fannst ekki við vettvangskönnun.
- *Oddavað* er vað á Hvítá. Þar sem Norðingafljót kemur í Hvítá er hóll, sem heitir Oddahóll, þar er Oddavað.
- *Fljótsós* er vað á Hvítá. Vaðið er rétt ofan við þar sem Norðingafljót kemur í Hvítá.
- *Hestavað* er vað á Hvítá um 300 m suðaustur af Fljótsós.
- *Hundavað* er vað á Hvítá. Rétt neðan við þar sem Norðingafljót fellur í Hvítá er foss sem heitir Hundafoss. Rétt þar ofar er Hundavað. Sagt er að Grímur Thomsen skáld hafi eitt sinn ætlað frá Gilsbakka til Húsafells, en hætt við, þegar hann frétti að hann átti að fara Hvítá á Hundavaði.

Í umsögn frá Fornleifastofnun Íslands dags. 10. feb. 2003 kemur fram að: *“Engvar fornleifar á deiliskipulagsreitnum teljast í mikilli hættu nema hugsanlega Ólafsgrof. Það getur þó orkað tvímælis, enda er staðsetning hennar ekki þekkt nú og þar að auki er líklegt að fleiri kolagrafir séu á svæðinu þótt ekki séu þær nafngreindar.”*

### 3 Byggingarskilmálar

#### 3.1 Byggingarleyfi

Lóðarhafi skal sækja um byggingarleyfi til byggingarnefndar Borgarfjarðarsveitar.

#### 3.2 Byggingarreitir

Rauðir og bláir byggingarreitir eru sýndir á skipulagsupprætti. Byggingarreitir eru hnittfestir og sýndir á skipulagsupprætti. Hnitin styðjast við landshnitakerfi Ísnet 93. Stærð byggingarreita er 15 m x 15 m eða 225 m<sup>2</sup>. Aðeins er heimilt að reisa eitt frístundahús ásamt geymslu innan byggingarreits. Geymsla skal vera samtengd húsi t.d. með palli, skjólvegg eða burðarbita. Aðrar sjálfstæðar byggingar, s.s. geymsluskúrar, bílskúrar og svefnhýsi eru ekki leyfðar.

#### 3.3 Frístundahús

Byggingarskilmálar fyrir rauða byggingarreiti eru frábrugðnir bláum byggingarreitum, að því leyti að mænishæð er ekki sú sama. Mænishæð fyrir rauða byggingarreiti er 3,5 m, en 4,5 m fyrir bláa byggingarreiti. Frístundahús skulu byggð úr timbri, og skulu þau ekki vera stærri en 120 m<sup>2</sup> að meðtalinni geymslu. Geymslur húsanna skulu ekki vera stærri en 15 m<sup>2</sup>. Geymslan skal vera samtengd húsinu t.d. með palli, skjólvegg eða burðarbita. Mesta leyfilega vegg hæð er 2,5 m, er þá átt við hæð frá efri brún gólfbita að efri brún þaksperru. Mænisstefnu húsa má sjá á upprætti. Þakhalli skal vera á bilinu 25°- 35°. Þaklitur skal vera svartur og litur timburvirkis skal vera í jarðlitum sem falla vel að umhverfi. Hvítur litur er ekki æskilegur.

#### 3.4 Veitur

Kalt vatn verður fengið úr borholu fyrir ofan frístundabyggðina, einnig úr lindum við Kiðárbotna og Stuttárbotna. Heitt vatn verður fengið úr borholum í Selgili og Útfjalli. Rafmagn verður fengið frá fyrirhugaðri vatnsaflsvirkjun sem reisa á í farvegi Kiðár. Ekki er gert ráð fyrir símalögnum að frístundahúsum, farsímasamband er sæmilegt. Lagnir kaldavatsveitu, heita vatns og rafmangs skal komið fyrir í vegsvæði og stígum eins og kostur er.

### 3.5 Rotþrær og sorp

Gert er ráð fyrir einni rotþró við hvern byggingarreit. Við val á gerð og staðsetningu rotþróar og öðru sem lýtur að hreinlæti skal fara eftir fyrirmælum heilbrigðisfulltrúa Vesturlands. Notendur frístundahúsa hafa aðgang að sorpgámum á vegum sveitarfélagsins.

## 4 Ýmis atriði

### 4.1 Löggæsla, sjúkraflutningar og brunavarnir

Slökkvilið Borgarfjarðardala sér um brunavarnir. Borgarneslögregla sér um löggæslu á svæðinu og ef á þarf að halda eru sjúkraflutningar og brunavarnir til taks í Borgarnesi.

### 4.2 Verslun og þjónusta

Fjölbreytt ferðamannþjónusta er rekin á Húsafelli. Þar er að finna verslun með veitinga- aðstöðu og bensínafgreiðslu. Sundlaug er starfrækt allt árið, golfvöllur og hestaleiga er opin á sumrin og skipulagðar skoðunarferðir eru farnar yfir sumartímann. Flugbraut og flugskýli eru á staðnum.

### 4.3 Leigusamningur

Við gerð lóðarsamnings skal landeigandi (leigusali) afhenda lóðarhafa (leigutaka) skipulagsuppdrátt af svæðinu, jafnframt skipulags- og byggingarskilmála. Leigutaka er óheimilt að girða leiguland sitt af eða hindra frjálsa för annarra um land leigusala.

### 4.4 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.

### 4.5 Lög og reglugerðir

Að öðru leyti er vísað til gildandi laga og reglugerða sem við eiga, til að mynda skipulags- og byggingarlög (1997 nr.37), lög um náttúruvernd (1999 nr.44), vegalög (1994 nr.45), lög um hollustuþætti og mengunarvarnir (1998 nr.7), skipulagsreglugerð og byggingarreglu- gerð.