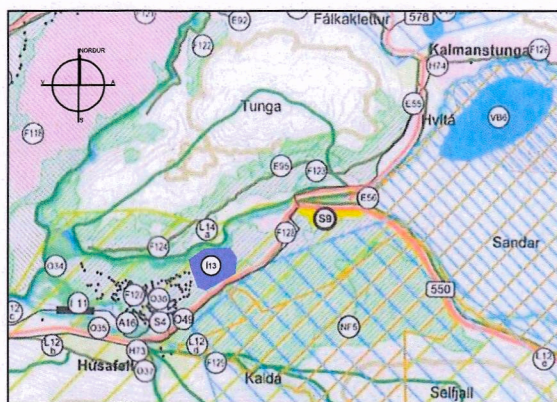


GILDANDI AÐALSKIPULAG



BREYTT AÐALSKIPULAG

Landnotkun - skýringar	
<input type="checkbox"/> Gott ræktanlegt land	<input type="checkbox"/> F5 Frístundabyggð
<input type="checkbox"/> Landbúnaður	<input type="checkbox"/> 16 Íbúðarsvæði
<input type="checkbox"/> Sjór	<input type="checkbox"/> 06 Opíó svæði til sérstakra nota
<input type="checkbox"/> Öbyggt svæði	<input type="checkbox"/> 15 Íbúðarsvæði
<input type="checkbox"/> Þéttbýli	<input type="checkbox"/> 46 Athafnasvæði
<input type="checkbox"/> Sorpförgun	<input type="checkbox"/> E5 Efnistökusvæði
<input type="checkbox"/> Vötn og vatnsföli	<input type="checkbox"/> VB8 Vatnsvernd - brunnsvæði
<input type="checkbox"/> Hverfisvernd - líðar	<input type="checkbox"/> VGB Vatnsvernd - grannsvæði
<input type="checkbox"/> Hverfisvernd - fossar og flóðir	<input type="checkbox"/> VFB Vatnsvernd - fjarsvæði
<input type="checkbox"/> Hverfisvernd - náttúruhraun	<input type="checkbox"/> NF3 Friðlýst náttúruverndarsvæði
<input type="checkbox"/> Hverfisvernd - birkiskógur og kjarr	<input type="checkbox"/> 06 Önnur náttúruverndarsvæði
<input type="checkbox"/> Hugsanlegt flóðasvæði (0 - 5 m. y. s.)	<input type="checkbox"/> 05 Hverfisvernd - önnur svæði
<input type="checkbox"/> Fólkvangur	<input type="checkbox"/> 95 Verslun og þjónusta

AÐALSKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 31. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

FRÁ 29. júní '22 TIL 12. ágúst '22

VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN PANN 12.10.2022

SVEITARSTJÓRN BORGARBYGGÐAR

AÐALSKIPULAGSBREYTING ÞESSI VAR STAÐFEST AF SKIPULAGSSTOFNUN PANN 27.10.2022

GILDISTAKA AÐALSKIPULAGSBREYTINGARINNAR VAR AUGLÝST Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA PANN

### Almennt

Um er að ræða breytingu á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Það svæði sem breyting á aðalskipulagi nær til er hluti frístundasvæðis F128 (Húsafell 2 og 3) sem er 98 ha að stærð (eftir breytingu árið 2017).

Breytingin fellst í því að landnotkun á 30 ha svæði innan landsvæðis Litlu-Tungskóga (L219075) í Húsafelli er skilgreint sem íbúðarsvæði í stað þess að vera skilgreint sem frístundabyggð.

Breytingin styður eftirfarandi stefnumörkun aðalskipulagsins fyrir íbúðarsvæði í dreifbýli:

- Í Borgarbyggð sé á hverjum tíma nægt framboð á áhugaverðum búsetukostum þar sem reynt veðrur að koma til móts við óskir samfélagsins á hverjum tíma.

### Forendur og tilgangur

Markmið breytingartillögunnar er að skilgreina íbúðarsvæði í Húsafelli með það að markmiði að heilsárs búseta verði möguleg á svæðinu.

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið frá árinu 2007 þar sem gert er ráð fyrir 54 lóðum fyrir frístundabyggð auk einnar þjónustulóðar. Samhliða vinnu við breytingu á aðalskipulagi er gerð breyting á deiliskipulagi sem fellst í því að 40 lóðir fyrir frístundahús verða skilgreindar sem lóðir fyrir 40 íbúðarhús. Stærðir lóða og húsa verða óbreytt frá gildandi deiliskipulagi. 14 lóðir austast á svæðinu verða eftir sem áður skilgreindar sem frístundalóðir.

Þegar er Húsafell Hraunlóðir ehf. með 21 hús í byggingu á svæðinu í samræmi við gildandi deiliskipulag en öll húsin uppfylla kröfur sem gerðar eru til íbúðarhúsa.

Með því að skilgreina svæðið sem íbúðarbyggð er verið að gefa eigendum þeirra 40 húsa sem byggð verða á svæðinu möguleika á að vera með fasta búsetu í þeim og þar með í sveitafélaginu. Með því er m.a. verið að koma til móts við vaxandi þörf fyrir heilsársbúsetu á svæðinu en í Húsafelli er rekin umtalsverð ferðaþjónusta. Skortur er á húsnæði fyrir fólk sem þar starfar á svæðinu allt árið og er breytingu á aðalskipulagi ætlað að koma til móts við þá þörf. Mikil uppbygging hefur verið á ferðaþjónustu á svæðinu undanfarin ár en húsnæðisskortur hefur háð þeirri uppbyggingu. Aðeins 4 íbúðarhús eru á Húsafelli en allt að 100 störf eru í fyrirtækjum á Húsafelli og nágrenni.

Samgöngur eru góðar að Húsafelli en bundið slitlag er alla leið að Húsafelli frá Borgarnesi (62 km) auk þess sem flugvöllur er í Húsafelli. Hitaveita og vatnsveita eru á svæðinu og raforkuöflun með hefðbundnum hætti. Ljósleiðari er á svæðinu sem auðveldar fjarvinnu og fjarnám. Verslanir með nauðsynjavörur og eldsneyti eru í Reykholti (24 km) og á Húsafelli. Grunnskóli og leikskóli eru á Kleppjárnsreykjum (29 km), menntaskóli í Borgarnesi og háskólar á Hvanneyri og Bifröst. Íbúar svæðisins munu eins og aðrir íbúar sveitarfélagsins hafa aðgang að heilsugæslustöð ásamt annarri almennri þjónustu í Borgarnesi.

### Staðhættir

Svæðið er innan Húsafells og er það staðsett um 600 m austan þjónustumiðstöðvarinnar í Húsafelli, á milli Hálsasveitarvegur (518) og Hvítár. Svæðið sem breyting á aðalskipulagi nær til einkennist af hrauni og birkikjarri. Í landi Húsafells er nú stórt sumarbústaðasvæði, hótél, verslun, sundlaug, golfvöllur og fjölbreytt ferðaþjónusta. Margar góðar gönguleiðir eru um Húsafellsland og Húsafellsskóg. Húsafellslandið nær inn að Geitá og norður að Kaldadal.

Jörðin Húsafell var skráð á Náttúruminjaskrá 1996 undir aðrar náttúruminjar og er umfjöllun um svæðið eftirfarandi:

Tilkomumikið fjölbreytt landslag, víðlendur skógur, laugar og lindir. Vinsælt útivistarsvæði. Þegar friðað að nokkru á vegum landeigenda, Skógræktar ríkisins og Náttúruverndarráðs, þ.e. Friðland í Húsafellsskógi.

Friðlandið er nokkuð austar en það svæði sem breytingin nær til en nær það yfir 436,7 ha víðáttumikinn birkiskóg.

Eftirfarandi breytingar voru gerðar á breytingu á aðalskipulagi vegna umsagna sem bárust á auglýsingar- og kynningartíma, m.a. þar sem upplýsingar eru í greinargerð gildandi aðalskipulag eru úteltar:

Innan skipulagsvæðisins er hraun sem fellur undir a. lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd (Geitlandshraun).

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 náttúruverndar, 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.

### Breyting á aðalskipulagi

#### Breyting á uppdrætti

Breytingin felst í því að á sveitarfélagsuppdrætti verður skilgreint 30 ha íbúðarsvæði innan Húsafells 3 og vegna þess minnkar frístundasvæði F128 innan Húsafells 2 og 3 um 30 ha eða úr 98 ha í 68 ha.

Nýtt íbúðarsvæði fær landnotkunarnúmerið Í13.

#### Breyting á greinargerð

Í töflu 4.1 á bls. 14 um íbúðarsvæði í dreifbýli er bætt við íbúðarsvæði Í13 í Húsafelli 3.

Í töflu 4.9 á bls. 39 um frístundabyggð minnkar svæði F128 úr 98 ha í 68 ha.

Íbúðarsvæði	Stærð (ha)	Tilvísun í sveitarfélagsuppdrátt
Húsafell 3	30	Í13
Á svæðinu verða allt að 40 íbúðarlóðir sem hver er að hámarki 2000 m að stærð. Byggingarreitir skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 10 m og því eru að lágmarki 20 m á milli byggingarreita.		
Innan hvernar lóðar má byggja eitt íbúðarhús á einni eða tveimur hæðum auk aukahúss. Heildargrunnflötur íbúðarhúss og aukahúss skal að hámarki vera 200 m <sup>2</sup> .		
Fella skal byggðina vel að landi og gróðri til að vernda náttúrulegt yfirbragð svæðisins. Staðsetning lóða og byggingarreita skal vel þannig að sem minnst röskun verði á gróðri og hrauni og halda skal jarðraski í lágmarki.		
Samræmi skal vera í heildaryfirbragð byggðarinnar.		

Jörð	Stærð (ha)	Tilvísun í sveitarfélagsuppdrátt
Húsafell 2-3	68	F128

### Tengsl við Landsskipulagsstefnu 2015-2026

Í Landsskipulagsstefnu er sett fram stefna um skipulagsgerð sveitarfélaga og m.a. er fjallað um sjálfbæra byggð í dreifbýli þar sem eftirfarandi kemur fram:

#### 2.1.1 Sjálfbær byggð í skipulagsáætlunum

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Í dreifbýli tengist fjölgun íbúða fremur búrekstri eða annarri staðbundinni landnýtingu eða atvinnustarfsemi.

Húsafell er ekki skilgreint sem þéttbýliskjarni og ekki er verið að skilgreina þéttbýliskjarna í breytingu á aðalskipulagi, aðeins íbúðarsvæði í dreifbýli. Í Húsafelli er töluverð atvinnustarfsemi á sviði ferðaþjónustu og fjölgun íbúða á svæðinu er því í samræmi við Landsskipulagsstefnu um að fjölgun íbúða sem tengist m.a. staðbundinni atvinnustarfsemi.

### Áhrifamat

Gera má ráð fyrir að megináhrif af tillögunni verði þar sem verið er að koma fyrir íbúðarlóðum á svæði sem einkennist af hrauni og birkikjarri en að önnur áhrif eru talin vera óveruleg.

Þeir skilmálar eru settir að fella skuli byggðina vel að landi og gróðri til að vernda náttúrulegt yfirbragð svæðisins. Þá skal staðsetning lóða og byggingarreita vera þannig að sem minnst röskun verði á gróðri og hrauni og jarðraski haldið í lágmarki auk þess sem samræmi skal vera í heildaryfirbragði byggðarinnar.

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið þar sem búið er að staðsetja lóðir og byggingarreiti í samræmi við það sem fram kemur hér að ofan. Samhliða vinnu við breytingu á aðalskipulagi er gerð breyting á deiliskipulagi sem fellst eingöngu í því að fyrirhuguð hús geta verið íbúðarhús í stað þess að vera frístundahús.

Skilmálar sem settir eru fyrir svæðið sem íbúðarsvæði í breytingu á aðalskipulagi eru í samræmi við þá skilmála sem eru fyrir svæðið í deiliskipulagi.

Það svæði sem skilgreint er sem íbúðarsvæði er 30 ha en svæði sem er fer undir íbúðarlóðir er að hámarki 8 ha. Nokkuð landsvæði fer undir vegi en um 2/3 hlutar svæðisins verður eftir sem áður óraskað hraun og birkikjarr.

Möguleg jákvæð áhrif eru á samfélag með því að heimila íbúðarhús í Húsafelli, en skortur er á lóðum fyrir íbúðarbyggð í dreifbýli á svæðinu. Talin er vaxandi þörf fyrir heilsársbúsetu í Húsafelli þar sem rekin umtalsverð ferðaþjónusta, en skortur er á húsnæði fyrir fólk sem þar starfar og er með breytingunni ætlað að koma til móts við þá þörf.

12.09.2022. BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA  
BORGARBYGGÐ, AÐALSKIPULAG 2010-2022  
BREYTING Á AÐALSKIPULAGI - TILLAGA  
HÚSAFELL  
KVARDI-A3: 1:100000 TEIKN NR:  
DAGS: 12.09.2022 HANNAÐ: OI  
FLOKKUR: 6000 TEIKNAD: OI  
SKRÁ: VERKNR:

