

BORGARBYGGÐ - HÚSAFELL

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI 2010-2022

FRÍSTUNDASVÆÐI VERÐUR ÍBÚÐARSVÆÐI



SKIPULAGSLÝSING

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI

SAMKVÆMT 30. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

22.02.2022

UNNIÐ FYRIR HÚSAFELL HRAUNLÓÐIR EHF



1 Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur

Húsafell Hraunlóðir ehf. hefur óskað eftir því að gerð verði breyting á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 sem fellst í því að um 30 ha svæði innan landsvæðis Litlu-Tungskóga (L219075) í Húsafelli verði skilgreint sem íbúðarsvæði í stað þess að vera skilgreint sem frístundabyggð.

Svæðið er innan Húsafells og er það staðsett um 600 m austan þjónustumiðstöðvarinnar í Húsafelli, á milli Hálsasveitarvegur (518) og Hvítár. 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.



Mynd 1. Staðsetning þess svæðis sem breyting á aðalskipulagi nær til, gul afmörkun.

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.

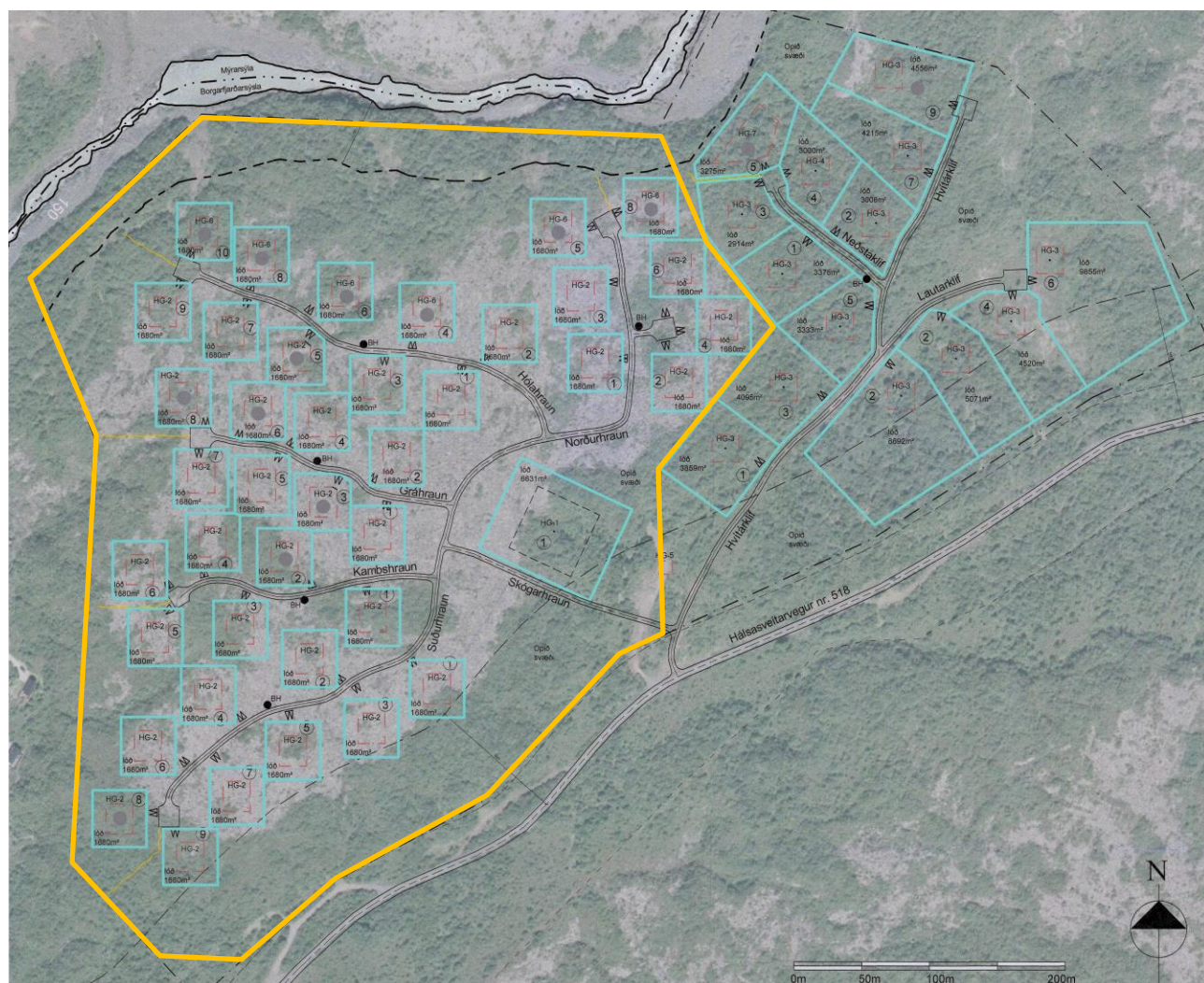
Friðlandið er nokkuð austar en það svæði sem breytingin nær til en nær það yfir 436,7 ha víðáttumikinn birkiskóg.

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 verður gerð breyting á deiliskipulagi sem fellst í því að 40 lóðir fyrir frístundahús verða skilgreindar sem lóðir fyrir 40 íbúðarhús. 14 lóðir austast á svæðinu verða eftir sem áður skilgreindar sem frístundalóðir.

Erindi vegna málsins var sent sveitarfélaginu snemma árs 2021 og var það tekið fyrir í byggðarráði Borgarbyggðar 15. apríl 2021 og eftirfarandi bókað vegna málsins:

Byggðarráð þakkar erindið og tekur jákvætt í að fyrirhuguð byggð verði íbúðarbyggð í aðalskipulagi Borgarbyggðar. Fagnar byggðarráð þeirri uppbyggingu sem fyrirhuguð er á svæðinu.

Byggðarráð vísar málinu til skipulags- og byggingarnefndar til frekari umræðu og meðferðar.



Mynd 2. Gildandi deiliskipulag ofan á loftmynd sem sýnir staðhætti. Svæði sem afmarkað er með gulri línu sýnir það svæði sem breytingin nær til.

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

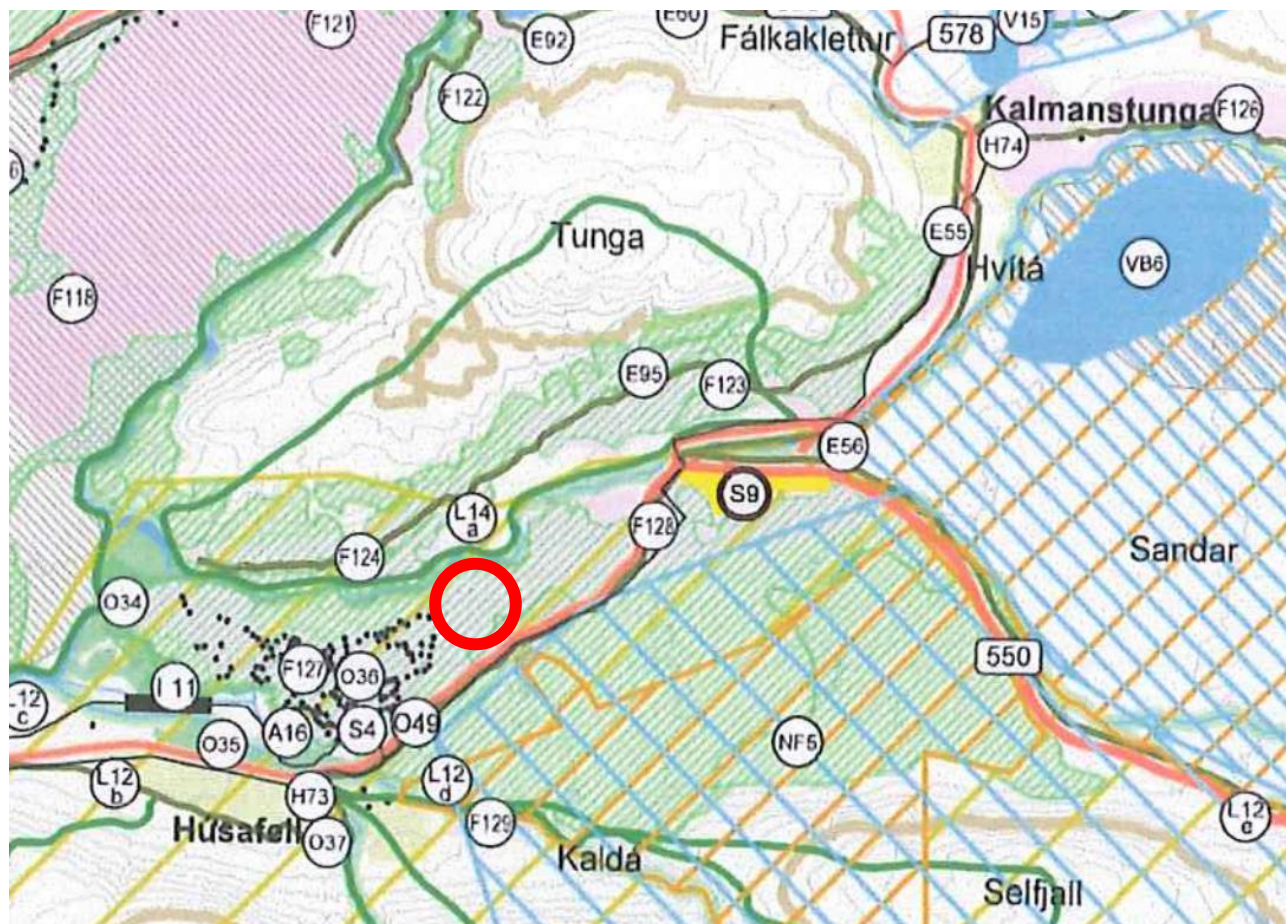
Með því að skilgreina svæðið sem íbúðarbyggð er verið að gefa eigendum þeirra 40 húsa sem byggð verða á svæðinu möguleika á að vera með fasta búsetu í þeim og þar með í sveitafélaginu. Með því er m.a. verið að koma til móts við vaxandi þörf fyrir heilsársbúsetu á svæðinu en í Húsafelli er rekin umtalsverð 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.

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð breytingar á aðalskipulagi fyrir hönd Húsafell Hraunlóða ehf. Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar, aðalskipulagsbreytingar í þessu tilfalli, taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

2 Skipulagsleg staða

2.1 Aðalskipulag

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).



Mynd 3. Hluti Aðalskipulags Borgarbyggðar 2010-2022. Rauður hringur sýnir það svæði sem breytingin nær til.

2.1 Breyting á aðalskipulagi

Breyting á aðalskipulagi felst í því að um 30 ha af frístundasvæði F128 verður skilgreint sem íbúðarsvæði og vegna þess minnkar frístundasvæði F128 um 30 ha og verður eftir breytingu 68 ha. Nýtt íbúðarsvæði fær landnotkunarnúmerið Í13.

Eftirfarandi er meðal stefnumörkunar aðalskipulagsins fyrir íbúðarsvæði í dreifbýli:

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

3 Áhrifamat

Breyting á aðalskipulagi fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana þar sem breytingin mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum.

Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum breytingar á aðalskipulagi á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

4 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi breytingar á aðalskipulagi:

<i>Febrúar 2022</i>	Unnið að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar vinnu við breytingu á aðalskipulagi. Eftir að skipulagslýsingin hefur verið afgreidd af skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn mun hún vera kynnt, auglýst og liggja frammi á heimasíðu sveitarfélagsins: www.borgarbyggd.is
<i>Mars 2022</i>	Unnið að tillögu að breytingu á aðalskipulagi í samstarfi við skipulags- og byggingarnefnd og aðra hagsmunaaðila. Athugasemdir og umsagnir sem berast við skipulagslýsingu á kynningartíma verða hafðar til hliðsjónar við gerð tillögu að breyttu aðalskipulagi en verður ekki svarað með formlegum hætti.
<i>Apríl 2022</i>	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi tekin fyrir á fundi skipulags- og byggingarnefndar og á fundi sveitarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi send Skipulagsstofnun sem hefur allt að fjórar vikur til að gera athugasemdir.
<i>Maí – Júní 2022</i>	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.

Júlí 2022

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi tekin aftur fyrir á fundi skipulags- og byggingarnefndar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi samþykkt af skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn.

Breyting á aðalskipulagi send Skipulagsstofnun sem hefur allt að fjórar vikur til að koma með athugasemdir. Geri Skipulagsstofnun ekki athugasemdir öðlast breyting á aðalskipulagi gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

5 Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við breytingu á aðalskipulagi verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir breytingu á aðalskipulagi.

Helstu samráðsaðilar:

- *Skipulagsstofnun*
 - *Lýsing á skipulagsverkefni verður lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf vinnu við breytingu á aðalskipulagi í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.*
- *Umhverfisstofnun*
- *Minjastofnun Íslands*
- *Heilbrigðiseftirlit Vesturlands*
- *Aðliggjandi sveitarfélög*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Borgarbyggðar*

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum innan skipulagssvæðisins í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun vera aðgengileg á heimasíðu á heimasíðu sveitarfélagsins: www.borgarbyggd.is