

# BORGARBYGGÐ

# DEILISKIPULAG VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐIS Á HÚSAFELLI

## AÐDRAGANDI OG TILGANGUR DEILISKIPULAGS

Húsafelli og nágrenni þess er ákjósanlegur staður fyrir frekari uppbyggingu á ferðaþjónustu, sérstaklega með tilliti til nálægðar við náttúrufrýrbrígið sem ferðamenn sækjast í. Í farvatninu eru verkfæri á borð við lsgöng 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 lsganga í Langjökli. Ferðaþjónustan Húsafelli ehf samanstendur af rekstri frístundabyggðar (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 hótél. Auk þess er gert ráð fyrir stækun sundlaugarinnar og stækun 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, sjálfisala vegna tjaldsvæðis, vegvísu, og fánaborg. Ráðgert er að fjölga bílastæðum um 70 og bæta við 8 stæðum fyrir stóra hóferðaþjónu. Síðast en ekki síst er gert ráð fyrir endurbótum og fjölgun göngustíga. Öllu raski skal haldið í lágmarki

**UMSAGNARÁÐILAR**  
Umsagnaráðilar 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 SKIPULAGSÁETLANIR

**ADALSKIPULAG BORGARBYGGÐAR 2010-2022**  
Fyrirhuguð uppbygging á Húsafelli samræmist gildandi aðalskipulagi. Deiliskipulagsvæðið er í aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 annars vegar skilgreint sem verslun, gisti- og veitingarekstur (tilvisun S4 á sveitarfélagsupprætti), og hins vegar sem opið svæði til sérstakra nota, þjónustusvæði ferðamanna, og jaðarmiðstöð (tilvisun O49 á sveitarfélagsupprætti). Samkvæmt aðalskipulagi er heimilt að staðsetja sorpgáma á verslunar- og þjónustusvæðum. Hverfisvernd birkisgóga og nútímahrauns er á skipulagsvæðinu. Auk þess er jörðin Húsafelli öll undir hverfisvernd þar sem hún er á náttúruninjasrá. 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 mannvirka 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 skipulagsvæðis er landnotkun verslun og þjónusta. Verslun og þjónusta fyrir tjaldsvæði, golfvöll, frístundabyggð, og sundlaug með tilheyrandi þjónustuhúsi eru innan skipulagsvæðis.

**LANDSLAGSLÝSING**  
Á skipulagsvæði er hraun sem hallar að mestu til suðvesturs. Hvilfr myndast í landinu á nokkrum stöðum en flestar þeirra eru smáar. Svæðið er að stórum hluta vaxið birkiþjalli. Stuttá rennur sunnan við svæðið.

**RÖSKUN BIRKISGÓGA OG BIRKIJARRS**  
Vegna fyrirhugaðra framkvæmda er gert ráð fyrir að kjarr- og skóglendi verði raskað á um 4500 m<sup>2</sup> svæði.

**VEÐURFAR**  
Húsafelli er þekkt fyrir mikla veðursæld. Meðalársúrkomu er tiltölulega lítil samanborið við önnur svæði í Borgarfirði. Lega og umhverfi svæðisins veður því að á sumrin er oft á tíðum mjög hlýtt á Húsafelli, sér í lagi í norðlægum vindáttum. Subaustlæggar áttir eru óhagstæðastar. Á veturna getur verið snjöpungt á svæðinu.

**NÁTTÚRUVÁ**  
Lítil sem engin hættu er á vatns- eða ofanflóðum á skipulagsvæði. Jarðskjálftahættu er lítil á svæðinu og ólíklegt er að sterkur skjálfti verði á þessum slóðum með hlösjón af legu helstu skjálftabelta landsins.

**FORNLEIFAR**  
Fornleifaskráning var gerð 7. febrúar 2003 af Fornleifastofnun Íslands. Engar heimildir eru um fornleifar á deiliskipulagsvæðinu. Í 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012 segir: "Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fjótt 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 vettvangskonnum umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skytt að ákveða svo fjótt sem auðið er hvort verki megi fram haldið 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 hótél. Lagnaleið frárennslis frá gistihúsi verður undir núverandi göngustíg. Þró fyrir losun seyu verður á svæði E fyrir sorpgáma. Þar verður einnig þvottaástaða. 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 skipulagsvæðis þola þann þunga slökkvifreiða sem ætlað er að sinna brunavörnum á svæðinu.

## SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

**LÖÐIR**  
Skilgreindir eru þrjár löðir á upprætti: Lóð þjónustu- og verslunar (landnúmer 134503), stærð 1877 m<sup>2</sup>. Ásendi 12, lóð hótels, stærð 8527 m<sup>2</sup>. Lóð sundlaugarsvæðis (landnúmer 134499), stærð 3342 m<sup>2</sup>.

**VEGAKERFI OG GÖNGUSTIGAR**  
Aðkoma að skipulagsvæði er um Hálsasveitarveg (tingvegur nr. 518). Enga nýja vegi þarf að leggja vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Göngustigar eru meðfram vegi. Aðkomutorg við sundlaug stækka.

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

**BYGGINGARREITIR**  
Skilgreindir eru þrjú byggingarreitir á upprætti.  
A: 171 m<sup>2</sup>. 150 m<sup>2</sup> viðbygging við sundlaugarhúsið á einni hæð í stíl við eldra hús. Hæð viðbyggingar skal ekki fara upp fyrir hæð núverandi húss.  
B: 84 m<sup>2</sup>. Sauna og útisturtur. Mannvirki skulu vera ein hæð. Hámarks hæð er 4,5 metrar og skulu mannvirki vera í stíl við eldra hús.  
C: 1939 m<sup>2</sup>. Heimilt er að byggja 36 herbergja hótél sem er allt að 1800 m<sup>2</sup> að grunnflétt. Byggingin, sem er ein hæð, er 1580 m<sup>2</sup>. Undir miðkjarna er auk þess 220 m<sup>2</sup> kjallari. Aðalinnangangur, móttaka, herbergi, matsalur, eldhús og þjónusturými eru á hæðinni. Í kjallara er þjónustuaðkoma fyrir húsið, aðstaða fyrir útivistarökun, sorphirða og fleira. Hámarks hæð hótels er 5,5 metrar. Húspök 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.

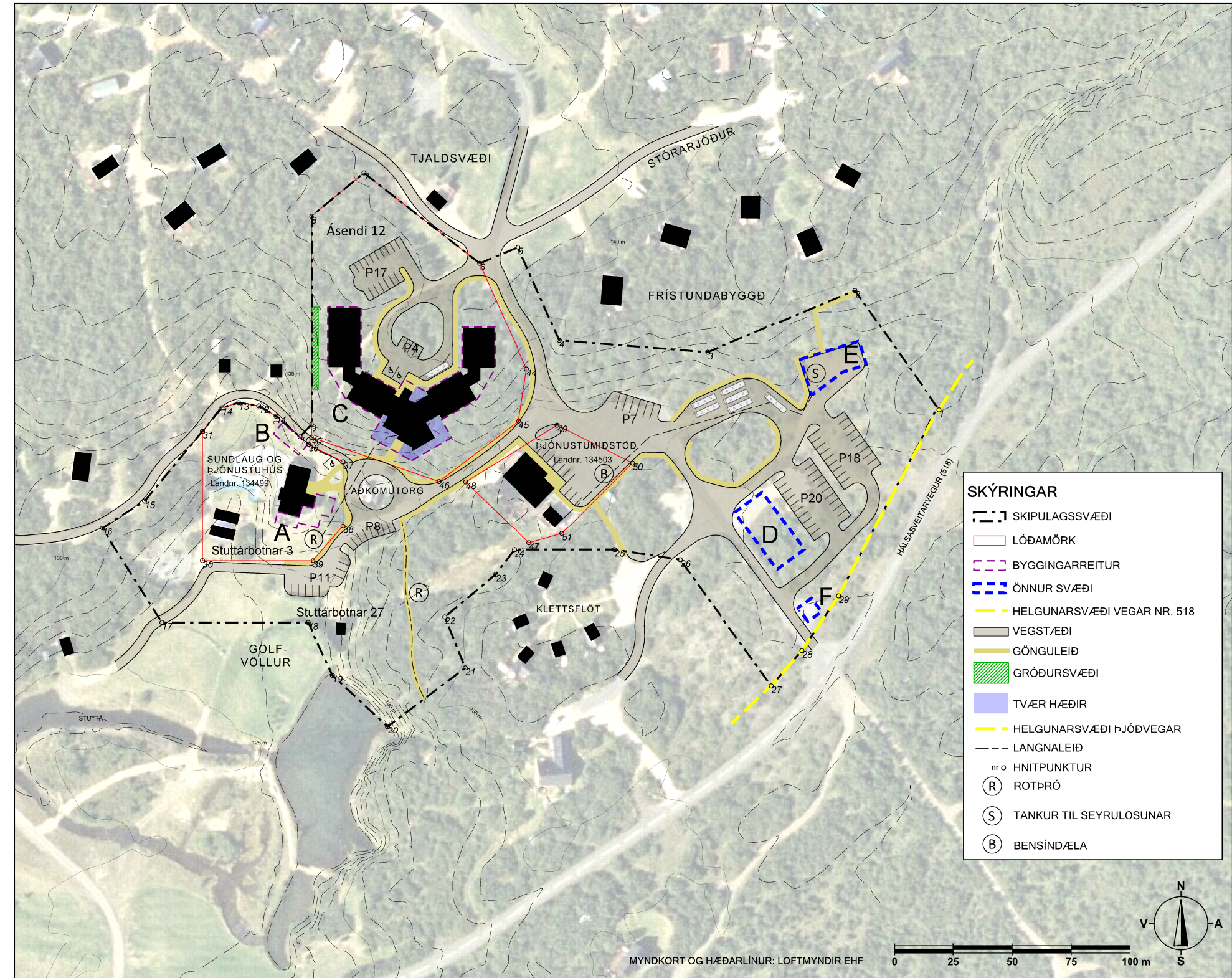
Sundlaug og heitir pottar. Heimilt er að stækka sundlaug, og stækka og fjölga heitum pottum innan sundlaugarlöðar.

**ÖNNUR SVÆÐI**  
D: 440 m<sup>2</sup> svæði til upplýsingamiðlunar og sjálfisala vegna tjaldsvæðis.  
E: 314 m<sup>2</sup> svæði fyrir sorpgáma. Hæð gáma er hámarki 2,7 m.  
F: 50 m<sup>2</sup> reitur fyrir vegaskilti og fánaborgir.

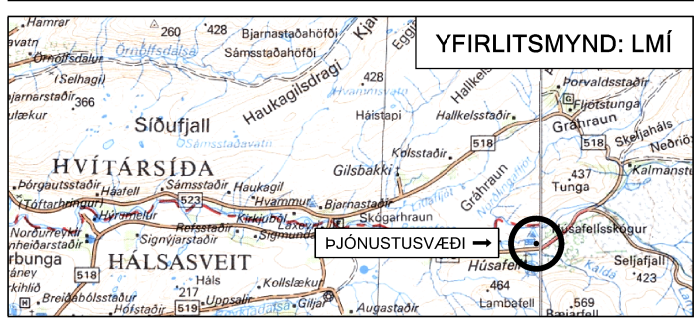
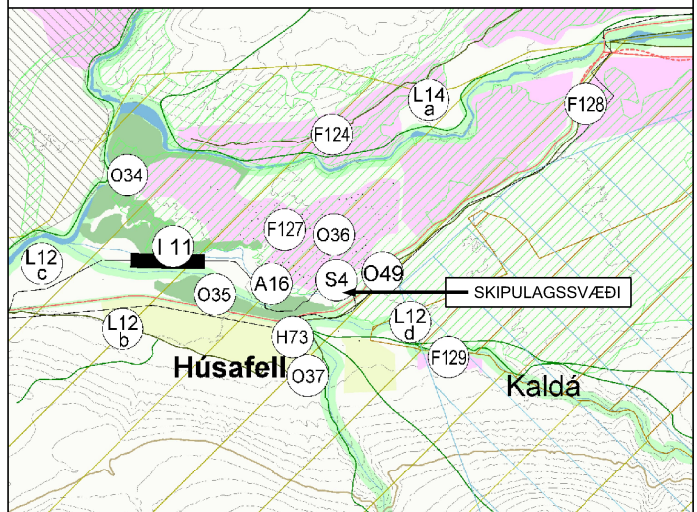
**BENSÍNDÆLA**  
Við þjónustumiðstöð er bensíndæla. Starfsleyfi var gefið út af heilbrigðiseftirliti Vesturlands 29.02.2008 með gildistíma frá 01.03.2008-01.03.2020

**GRÖÐURSVÆÐI**  
Svæði til trjáræktar er skilgreint við vesturmörk löðar Ásendi 12. Landeigandi er skuldbundinn til að flytja þangað og gróðursetja hávaxin birkiré til þess að takmarka sýn hótélgesta inn á sólpall nágrenna.

**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 hollustubætti og mengunarmínjar (7/1998), lög um menningarmínjar (80/2012), skipulagsreglugerð (90/2013), byggingarreitugerð (112/2012), og reglugerð um fráveitur og skólp (798/1999).



## HLUTI AÐALSKIPULAGS BORGARBYGGÐAR 2010-2022



HNITASKRÁ - ÍSN93			LÖÐAMÖRK								
Nr.	x-hnit	y-hnit	Nr.	x-hnit	y-hnit	Nr.	x-hnit	y-hnit	Nr.	x-hnit	y-hnit
1	411042.3	467815.5	15	410704.9	467776.9	30	410729.4	467751.4	44	410867.0	467832.8
2	411006.5	467866.3	16	410686.7	467765.4	31	410729.4	467806.5	45	410863.5	467810.8
3	410943.9	467839.9	17	410712.2	467725.1	14	410737.6	467816.4	46	410829.7	467785.2
4	410880.9	467844.9	18	410774.1	467725.1	13	410744.7	467818.5	47	410868.0	467759.0
5	410863.3	467884.6	19	410784.6	467702.8	12	410753.2	467817.2	48	410841.0	467785.0
6	410846.9	467877.8	20	410807.9	467680.9	11	410760.6	467812.8	49	410880.0	467809.0
7	410798.0	467916.0	21	410840.8	467705.9	36	410774.2	467801.0	50	410912.0	467793.0
8	410775.6	467897.6	22	410832.2	467727.5	37	410789.1	467793.5	51	410882.0	467763.0
9	410775.6	467809.5	23	410853.8	467745.6	38	410789.1	467766.2			
10	410770.6	467804.1	24	410861.7	467756.1	39	410776.3	467751.4			
11	410760.6	467812.8	25	410904.3	467756.1	40	410775.6	467803.9			
12	410753.2	467817.2	26	410932.3	467751.8	8	410775.6	467897.6			
13	410744.7	467818.5	27	410971.1	467698.2	7	410798.0	467916.0			
14	410737.6	467816.4	28	410984.1	467713.2	6	410846.9	467877.8			
			29	410999.6	467736.4						

**BORGARBYGGÐ**  
**DEILISKIPULAG VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐIS Á HÚSAFELLI**

Mælikvarði: 1:2000 (A2) | Dagsetning: 08.05.2014 | Breyting: | Verkefni: d1064-Húsafelli-þjónustusvæði | Skráarheiti: d1064-2.dgn/Default | Uppdráttur: URP