

Verslun, þjónusta, íbúða- og frístundabyggð sunnan þjóðveggar í Húsafelli

Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010 – 2022

Lögð fram til kynningar á vinnslustigi, sbr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

7. júní 2021



BORGARBYGGÐ

ATA

A1457-022-U02

1. Forsendur

Markmið breytingartillögunnar er að skilgreina landnotkun svæðisins og samgöngukerfi þannig að menningarstarfsemi, búseta, ferðaþjónusta, auðlindanýting og frístundabyggð geti lifað í sátt og samlyndi með áherslu á menningarlega reisn og einstakt náttúrufer Húsafells.

Í tillögunni er gert ráð fyrir eftirfarandi breytingum:

- Frístundabyggð er afmörkuð á svæði vestan við Húsafellstorfuna, við rætur Útfjalls.
- Sett er stefna um íbúðarbyggð innan frístundabyggðarinnar.
- Sett er stefna um svæði fyrir verslun og þjónustu á þeim hluta Húsafellstorfunnar sem nær yfir kirkjugarðinn, kapelluna, gistihúsið í gamla bænum og land Bæjargils.
- Sett er stefna um svæði fyrir verslun, þjónustu og íbúðir í landi Heimátúns, vestan bæjartorfunnar.
- Sett er stefna um íbúðarsvæði þar sem í dag eru íbúðarhús á Húsafellstorfunni.
- Sett er stefna um útivistarsvæði í Bæjargili og á svæðinu við upphaf gönguleiða um gilið.

Breytingarnar sem hér eru lagðar til eru niðurstaða sveitarstjórnar eftir samtal við hagsmunaaðila á svæðinu. Með því að leggja fram vinnslutillögu að breytingu á aðalskipulagi fyrir svæðið er óskað eftir ábendingum og athugasemdum við þessar breytingar, áður en formleg tillaga verður auglýst.

2. Staðhættir og umhverfi

Tillaga þessi að breytingu á aðalskipulagi nær til svæðis sunnan Hálsasveitarveggar nr. 518, sem liggur að Húsafelli, til suðurs upp í brekkur Útfjalls og austur fyrir bæjartorfuna hjá Húsafellsbænum.

Eitt sinn lá aðalleiðin milli norðurlands og suðurlands um Arnarvatnsheiði og var Húsafell þá í alfaraleið. Þá var Húsafell áningarstaður á þeirri leið og rík hefð fyrir því að taka á móti gestum. Árið 1958 skiptist Húsafell í þrjá hluta og eru íbúðarhús tengd hverjum þessara eignarhluta, Húsafelli 1, 2 og 3 á Húsafellstorfunni. Síðar hefur landi verið skipt út úr hverjum þessara eignarhluta.

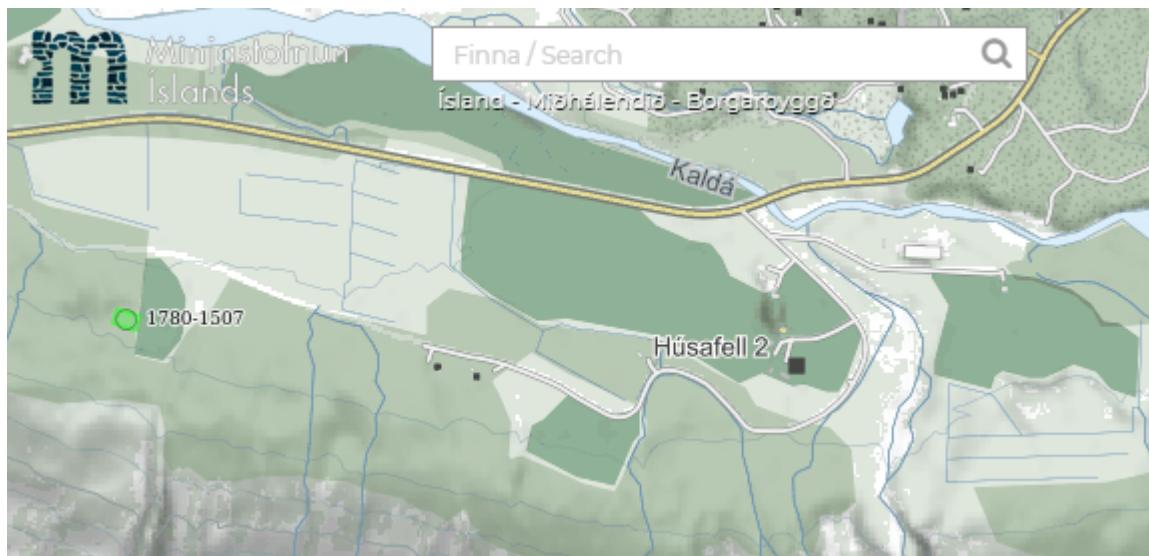
Í kringum 1960 hóf ábúandinn á Húsafelli 3, Kristleifur Þorsteinsson, rekstur ferðaþjónustu en hann átti þá einnig orðið gamla íbúðarhúsið á Húsafelli I. Fyrst bauð hann upp á gistingu og veitingasölu í gamla íbúðarhúsinu en síðar varð mikil uppbygging í Húsafellsskóginum þar sem í dag eru fjölmargir bústaðir, verslun, hótél og sundlaug svo eitthvað sé nefnt.

Gamla íbúðarhúsið á jörðinni Húsafell I er elsta húsið á skipulagssvæðinu og þar er í dag rekið gistiheimili. Þar við er kapella og kirkjugarður á sér lóð. Kirkja hefur verið á Húsafelli frá fornu fari en bygging kapellunnar sem nú stendur hófst fyrir miðja 20. öldina og hún var vígð 1973. Tvær lóðir eru með íbúðarhúsum, Húsafell 2 og 3. Á lóðinni Bæjargili, suðaustan við gamla bæinn, eru nokkur hús með starfsemi tengdri listum, vinnustofa og fleira. Þar starfar Páll Guðmundsson myndlistarmaður sem býr á Húsafelli 2. Þau hús sem nú hafa verið upptalin mynda þyrpingu húsa sem kalla má Húsafellstorfuna.

Vestan við Húsafellstorfuna eru tún Húsafells en á Húsafelli hefur ekki verið stundaður hefðbundinn landbúnaður með skepnuhaldi um all langt skeið. Túnin hafa þó verið slegin og nýtt. Vestan við túnin er framræst beitiland. Þrír sumarbústaðir hafa verið byggðir sunnan við túnin í nálægð við gamla þjóðveginn sem liggur þar um. Húsin á Húsafellstorfunni og bústaðirnir njóta góðs af heitu vatni frá náttúrulegum laugum í Hveragili í Útfjalli, suður og upp af bústöðunum en þar er borhola.

Nokkuð utan og vestan við sumarbústaðina er bæjarstæði fornþýlisins Reyðarfells. Þar eru friðlýstar fornleifar og þar var fornleifauppgröftur á árunum 1960-65. Staðsetningu fornminjanna má sjá á

meðfylgjandi korti úr minjavefsjá¹ Minjastofnunar, merkt 1780-1507. Fleiri minjar eru þekktar í landi Húsafells sem huga þarf að fyrir deiliskipulagsgerð og hvers konar framkvæmdir. Gamla íbúðarhúsið á Húsafelli 1, sem nú er gistihús er friðað vegna aldurs en það var byggt 1908.



Mynd 1: Staðsetning friðaðra fornminja að Reyðarfelli. Skjáskot af minjavefsjá.

Jörðin Húsafell var skráð á Náttúruminjaskrá 1996 undir aðrar náttúruminjar (nú C-hluti náttúruminjaskrár, sem bíður endurskoðunar). Um svæðið er sagt: "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 skipulagssvæðið, alls 436,7 ha víðáttumikill birkiskógur.

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.

3. Staða í skipulagi

Samkvæmt Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 er Húsafellsbærinn og nágrenni hans landbúnaðarsvæði að frátöldum kirkjugarðinum sem er í landnotkunarflokknum opið svæði til sérstakra nota, auðkenndur með O37. Gamla íbúðarhúsið á Húsafelli 1 er hverfisverndað og auðkennt með H73. Í hverfisverndarákvæðum og minjalögum segir að leita skuli umsagnar húsafriðunarnefndar standi til að breyta því eða rífa. Þar er í dag rekið gistihús.

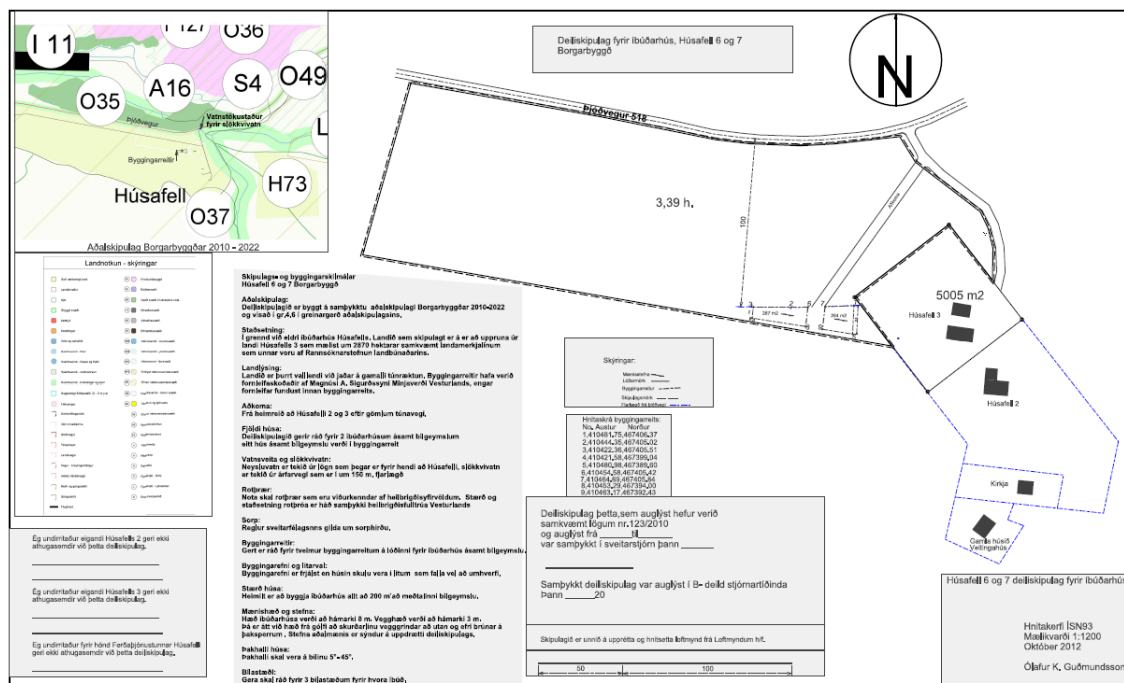
Vegurinn að Húsafelli er stofnvegur á sveitarfélagsuppdrætti. Gamli þjóðvegurinn sem liggur við rætur Útfjalls er reiðvegur í aðalskipulagi sá hluti hans sem liggur frá þjóðveginum og að Húsafellskapelli er héraðsvegur. Héraðsvegurinn hefur heitið Húsafellskapelluvegur í vegaskrá en þjóðvegurinn heitir Hálsasveitarvegur.

Í aðalskipulagi Borgarbyggðar er afmarkað gróflaga það land sem er talið gott ræktanlegt land og byggt á þekkingu ráðunautar á svæðinu. Túnin vestan Húsafellstorfunnar og beitolandið þar vestan við eru flokkuð sem gott ræktanlegt land og auðkennd á uppdrætti. Ekki er skýr stefna í skipulaginu um ræktað land en í almennri umfjöllun um landbúnaðarland er sagt frá því að til standi að flokka landið nánar á skipulagstímabilinu og að mikilvægt sé að allar landbúnaðarbyggingar, íbúðarhús og

¹ Sjá <http://www.minjastofnun.is/gagnasafn-/kortavefsja/>

frístundahús á lögbýlum séu staðsett í nálægð núverandi bygginga eða á landi sem ekki er talið henta sem gott ræktanlegt land eftir því sem kostur er.

Eitt deiliskipulag er í gildi á skipulagssvæðinu; "Húsafell 6 og 7 deiliskipulag fyrir íbúðarhús". Það nær yfir land Heimatúns sem er við Þjóðveginn næst íbúðarhúsunum að Húsafelli 2 og 3. Samkvæmt deiliskipulaginu er gert ráð fyrir tveimur byggingarreitum fyrir íbúðarhús ásamt bílgeymslum. Deiliskipulagið var staðfest 9. júní 2015.



Mynd 2: Húsafell 6 og 7 deiliskipulag fyrir íbúðarhús.

Tillaga að deiliskipulagi var unnin fyrir lóðina Bæjargil árið 2014, samþykkt í sveitarstjórn 12.2.2015 og auglýst í B-deild stjórnartíðinda 9.6.2015. Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála taldi deiliskipulagið ógilt í úrskurði sínum 6.12.2018.² Í deiliskipulaginu var var gert ráð fyrir heimild fyrir byggingu sýningarskála, menningarhúsi og þjónustuhúsi sem meðal annars gæti hýst steinhörpur og önnur listaverk.

Í þessari tillögu að breytingu á aðalskipulagi er afmarkað svæði fyrir verslun og þjónustu, opið svæði og frístundabyggð. Skilmálar endurspeglar framtíðarsýn sem komið hefur fram í samráði við landeigendur.

Almennir skilmálar fyrir svæði fyrir verslun og þjónustu eru í kafla 4.3 í aðalskipulaginu. Þar segir:

STEFNUMÖRKUN SKIPULAGSÁÆTLUNAR :

- Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðum á verslunar- og þjónustusvæðum, sérstaklega á efri hæðum bygginga.
- Heimilt er að staðsetja sorpgæma á verslunar- og þjónustusvæðum.
- Aðgengi hreyfihamlaðra verði bætt þar sem þess er þörf.

Almennir skilmálar fyrir svæði fyrir frístundabyggð eru í kafla 4.9 í aðalskipulaginu. Þar segir :

² Sjá <https://uua.is/urleits/105-2016-legsteinasafn/> sem er úrskurður 105/2016 á vefsíðu Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

STEFNUMÖRKUN SKIPULAGSÁÆTLUNAR :

- Samfelld frístundabyggðasvæði skulu skipulögð í heild sinni, en ekki í fleiri áföngum ef mögulegt er.
- Skipulags- og byggingarskilmálar deiliskipulags fyrir nýjar frístundabyggðir skulu vera skýrir og stuðla að samræmi í heildaryfirbragði byggðar.
- Stefnt skal að því að vernda náttúrulegt yfirbragð svæða þar sem fyrirhugaðar eru frístundabyggðir með því að fella þær að landi og gróðri.
- Æskilegt er að frístundabyggðir byggist upp utan svæða á náttúruminjaskrá, svæða undir hverfisvernd í samræmi við 37. gr. laga um náttúruvernd og góð ræktanlegs lands.
- Uppbygging frístundabyggða neðan 5 m h.y.s. er óheimil vegna mögulegrar flóðahættu.
- Vegir skulu lagðir samsíða hæðarlínunum eins og kostur er í hallandi landi.
- Sýna skal fram á fullnægjandi vatnsöflun fyrir frístundabyggðir, þar með talið til brunavarna.
- Við deiliskipulagningu nýrra frístundabyggðasvæða skal tryggt að vegir fullnægi kröfum um þyngd ökutækja til brunavarna og það skal vísað í reglugerð (157/1993) um sinubrennur og meðferð elds á víðavangi.
- Ganga skal frá rotþróum, vegum og raflínunum án verulegs umhverfisrasks. Leitast skal við að hver frístundabyggð hafi samræmt yfirbragð eins og kostur er, t.d. hvað varðar mænistefnu, litaval, efnisval, stærð og hæð húsa.
- Á nýjum svæðum verði lóðir ekki minni en 3.300 m². Þéttleiki byggðar í nýjum frístundabyggðum sé að hámarki þrjú hús á hvern hektara. Nýtingarhlutfall einstakra frístundalóða, án sameiginlegra svæða, má að hámarki vera 0,1 að brúttóflatarmáli.
- Gera skal ráð fyrir að 25% lands innan skipulagðar frístundabyggðar sé opið svæði til sérstakra nota (stígar, leik- eða útivistarsvæði) og vegsvæði.
- Tryggja skal greiða gönguleið að opnu svæði frá öllum frístundalóðum, jafnt innan svæðis og á milli aðliggjandi svæða.
- Tryggja skal aðgengi að vatnsföllum, vötnum og sjávarsíðu þar sem slíkt á við.
- Tryggja skal aðgengi að fornleifum, minjum á náttúruminjaskrá og svæðum sem eru sérstök vegna náttúrufars.
- Fara þarf fram mat á svæðum þar sem hætta er talin á grjóthruni og skriðum. Auðkenna þarf slíkt sem hættusvæði á deiliskipulagsuppdraetti frístundabyggðar. Önnur hættusvæði, eins og t.d. gil, skal auðkenna á uppdraetti.
- Leitast skal við að samnýta aðkeyrslur, veitulagnir og rotþrær eins og kostur er á nýjum frístundabyggðasvæðum.
- Við skipulag frístundabyggða skal virða helgunarsvæði háspennulína og tryggja að byggingarlóðir verði ekki skipulagðar innan þess svæðis. Jafnframt skal tryggja greiðan aðgang að línunum vegna eftirlits, viðhalds og viðgerða. Um getur verið að ræða ýmis vélknúin farartæki, allt eftir eðli verkefna hverju sinni.
- Sorpgámar eru heimilaðir á frístundabyggðasvæðum.
- Uppsetning fjarskiptasenda og endurvarpsstöðva er heimil á frístundabyggðasvæðum.
- Heimilt er að endurbyggja gömul frístundahús sem eru innan 50 m frá vatnsbakka (ár, stöðuvötn og sjór) enda sé grunnflötur og mænishæð húss sambærilegt því sem fyrir var, enda sé þess gætt að hagsmunir fótgangandi vegfarenda og útivistarfólks hafði í fyrirúmi við skipulag slíkra svæða.
- Óheimilt er að skipuleggja nýja frístundabyggð á svæðum sem skilgreind eru í Náttúruminjaskrá, nema að fenginni umsögn Umhverfisstofnunar. Við deiliskipulagningu þeirra svæða skal tiltaka mótvægisáðgerðir vegna umhverfisáhrifa þeirra umhverfisþátta sem líkur eru á að verði fyrir umhverfisáhrifum vegna uppbyggingarinnar, sem og vöktunaráætlun í greinargerð deiliskipulags.
- Mótvægisáðgerðir vegna umhverfisáhrifa þeirra umhverfisþátta sem líkur eru á að verði fyrir umhverfisáhrifum vegna uppbyggingar frístundabyggða á svæðum undir hverfisvernd í samræmi við 37. gr. laga um náttúruvernd (44/1999) og góðu ræktanlegulandi skulu tiltekna í greinargerð deiliskipulagsáætlunar.

Almennir skilmálar fyrir svæði fyrir opin svæði til sérstakra nota eru í kafla 4.10 í aðalskipulaginu. Þar segir :

STEFNUMÖRKUN SKIPULAGSÁÆTLUNAR :

- Þjónusta, sem félli að öllu jöfnu undir verslunar- og þjónustusvæði, er heimil í litlum mæli í tengslum við þá starfsemi sem fyrir er á opnum svæðum til sérstakra nota.
- Ekki er heimilt að reisa frístundahús innan opinna svæða til sérstakra nota. Heimilt er að staðsetja sorpgáma, fjarskiptasenda og endurvarpsstöðva á opnum svæðum til sérstakra nota.
- Þjónustusvæði ferðamanna á miðhálandinu skulu deiliskipulögð og gera verður grein fyrir förgun sorps og frárennslis.
- Byggingarleyfi þarf fyrir öllum mannvirkjum á miðhálandinu.
- Byggingar á miðhálandinu skulu uppfylla kröfur um hagkvæmni, tæknilega gerð og fagurfræðilegt útlit.

4. Breyting

Gerð er tillaga að neðangreindum breytingum á Aðalskipulagi Borgarbyggðar í greinargerð og á sveitarfélagsupprætti. Í breytingunum er útfærð stefna út frá þeim forsendum sem gefnar eru í fyrsta kafla.

1. Í töflu í kafla 4.3. bls. 16 um svæði fyrir verslun og þjónustu er bætt við svæði S11 fyrir verslun og þjónustu á og við Húsafellstorfuna.

Svæði verslunar- og þjónustu	Tilvísun í sveitarfélagsupprátt
Húsafell, Bæjartorfa og Heimatún (6,0 ha). Gert er ráð fyrir að á reitnum séu allt að 8 íbúðarhús og margbætt menningarstarfsemi og þjónusta, svo sem kapella, kirkjugarður, gisti- og veitingarekstur, safn og safnasvæði, vinnustofa, menningartengd ferðaþjónusta og starfsemi tengd listum. Allar viðbyggingar eða breytingar á gistihúsinu Húsafell 1 (H73) eru háðar umsögn Minjastofnunar. Vestan bæjartorfunnar við Hálsasveitarveg nr. 518 í landi Heimatúns allt að 4 nýjar íbúðir. Menningartengd ferðaþjónusta, verslun, og aðrar byggingar fyrir sjálfbæra, vistvæna og lífræna ræktun eða viðlíka starfsemi. Nýjar byggingar verði á einni hæð og í góðu samræmi við yfirbragð bæjartorfunnar. Hæðir nýrra húsa mest 8 m. Aðkoma að hluta um héraðsveg nr. 5199 Húsafellskapelluveg, sem liggur frá vegi nr. 518 að Kapelli í Húsafelli og að hluta um heimreið sem tengist vegi nr. 5199.	S11

2. Í töflu 4.10. sem hefst á bls. 45 um Opin svæði falla niður ákvæði um O37 þar sem kirkjugarðurinn verður hluti af S11 eftir breytingu.

Jörð	Landnotkun	Stærð (ha)	Tilvísun í sveitarfélagsupprátt
Húsafell. Aðkoma um héraðsveg nr. 5199 Húsafellskapelluveg.	Kirkjugarður	<6	037

Bætt er við opnu svæði við Bæjargilið, sem fær auðkennið O37.

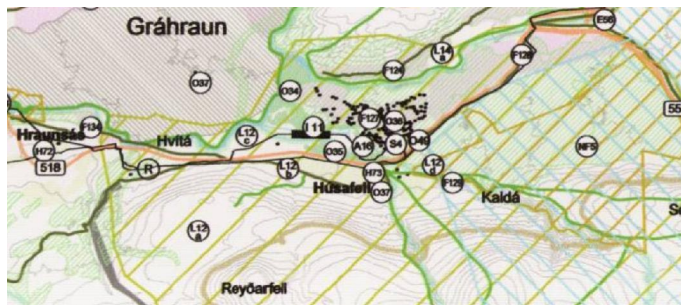
Jörð	Landnotkun	Stærð (ha)	Tilvísun í sveitarfélagsupprátt
Bæjargilið í Húsafelli. Aðkoma um héraðsveg nr. 5199 Húsafellskapelluveg. Bílastæði, stígar og gönguleiðir, upplýsingaskilti og gestaskýli til móttöku t.d. göngufólks, mögulega með salernum og sambærileg minni mannvirki, auk minni háttar landslagsmótunar.	Opið svæði til sérstakra nota og þjónustusvæði ferðamanna.	7,0	037

3. Í töflu 4.9 bls. 39 um frístundabyggð er bætt við svæði F147 fyrir frístundabyggð við rætur Útfjalls.

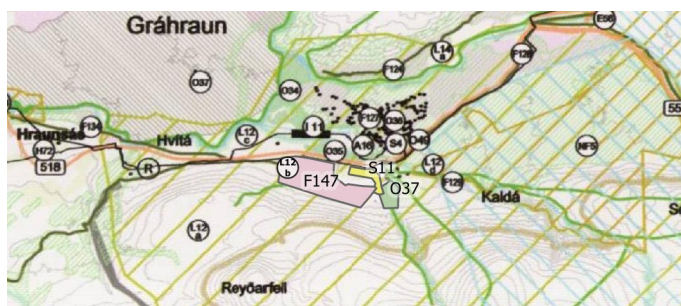
Jörð	Stærð (ha)	Tilvísun í sveitarfélagsupprátt
Húsafell Útfjall. Frístundabyggð, lágreist, ein hæð og hallandi þak. Frístundahúsin eru hugsuð til einkanota eða útleigu innan þeirra marka sem gilda um heimagistingu. Innan svæðisins er gert ráð fyrir allt að 8-12 íbúðum í einbýlis-, par- eða raðhúsum. Hæðir nýrra húsa mest 6 m. Heildargólfplötur frístundahúsa og íbúðarhúsa mest 200 fm að meðtöldum bílskúr og/eða gestahúsi. Aðkoma að hluta um nýja vegtengingu við þjóðveg nr. 518, Hálsasveitarveg.	43,6 ha	F147

4. Á sveitarfélagsuppdrætti fyrir Borgarbyggð eru gerðar eftirfarandi breytingar:














































- Afmarkað er svæði fyrir verslun og þjónustu S11 auðkennt með gulum lit.
- Táknin H73 og O37 hverfa af uppdrætti. Stefna um O37 kirkjugarð á Húsafelli og H73 hverfisverndað gistihús Húsafelli 1 verður hluti af stefnu fyrir S11.
- Afmarkað er svæði fyrir frístundabyggð F147 auðkennt með bleikum lit.



Mynd 3: Sveitarfélagsuppdráttur fyrir breytingu. Uppdráttur 1:100.000. Sjá skýringar á mynd 5.



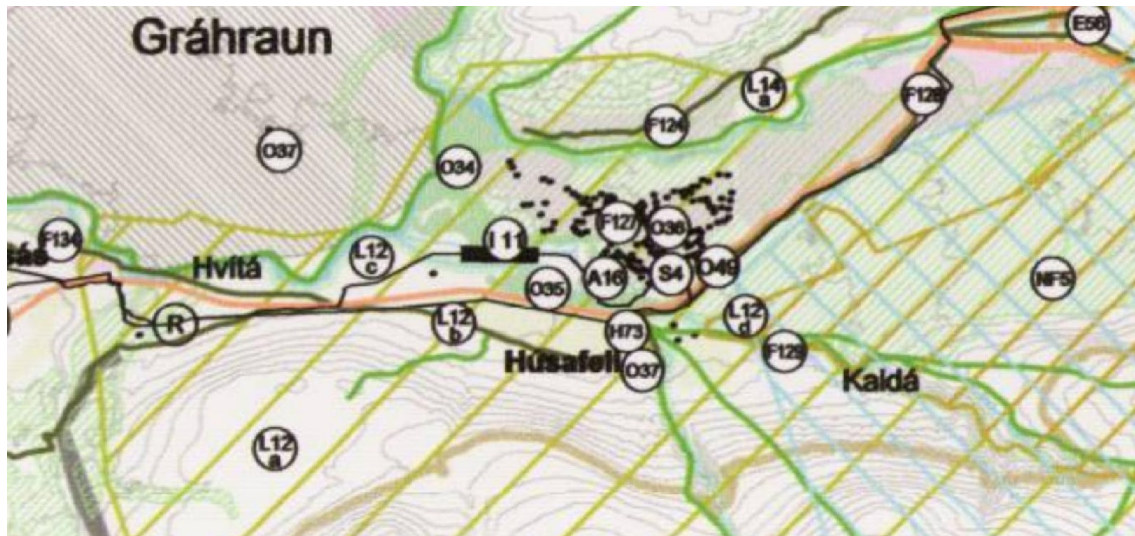
Mynd 4: Sveitarfélagsuppdráttur eftir breytingu. Uppdráttur 1:100.000. Sjá skýringar á mynd 5.

	Gott ræktanlegt land		Fristundabyggð
	Landbúnaður		Íbúðasvæði
	Sjór		Opið svæði til sérstakra nota
	Óbyggt svæði		Iðnaðarsvæði
	Þéttbýli		Athafnasvæði
	Sorpförgun		Efnistökusvæði
	Vötn og vatnsföll		Vatnsvernd - brunnsvæði
	Hverfisvernd - flóar		Vatnsvernd - grannsvæði
	Hverfisvernd - fossar og flúðir		Vatnsvernd - fjarsvæði
	Hverfisvernd - nútímahraun		Friðlýst náttúruverndarsvæði
	Hverfisvernd - birkiskógar og kjarr		Önnur náttúruverndarsvæði
	Hugsanlegt flóðasvæði (0 - 5 m.y.s)		Hverfisvernd - önnur svæði
	Fólkvangur		Verslun og þjónusta
	Sveitarfélagsmörk		Önnur vatnsverndarsvæð
	300 m hæðarlína		Þjónustustofnun
	Stofnvegur		Þjóðminjavernd
	Tengivegur		Vatnsveita
	Landsvegur		Hitaveita
	Vegur - breytingartillögur		Rafveita
	Helstu héraðsvegir		Fjarskipti - Sími
	Reið- og gönguleiðir		Fjarskipti - Ljósleiðari
	Gönguleiðir		Endurvarpstöð
	Flugbraut		

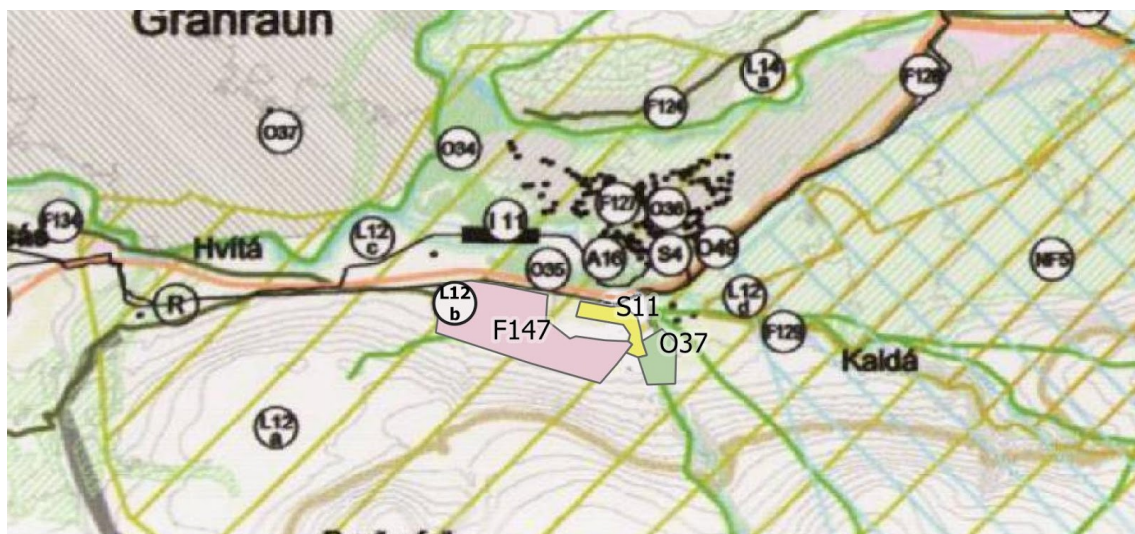
Mynd 5: Skýringar við sveitarfélagsuppdrátt.

5. Til skýringar

Til að einfalda rýni í sveitarfélagsuppdrátt, þá er það svæði sem breytingin á við sýnt hér stækkað, bæði fyrir og eftir breytingu.

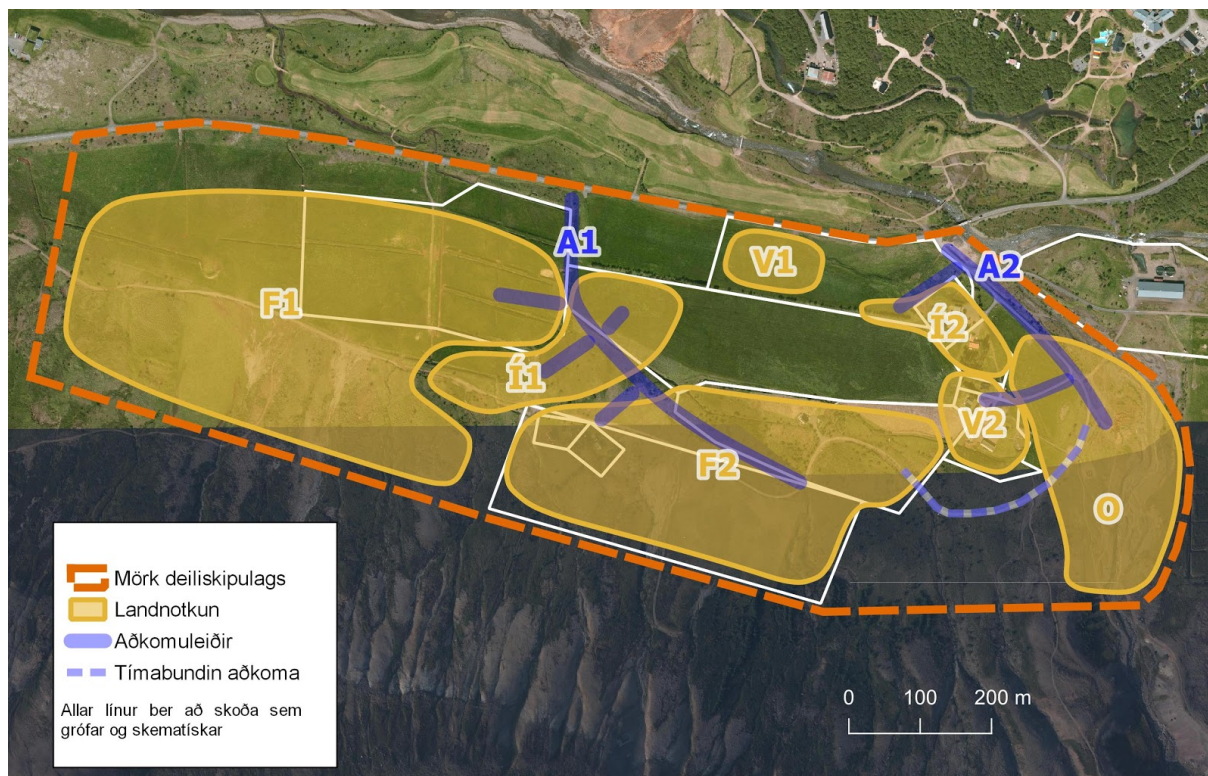


Mynd 6: Skýringarmynd. Sveitarfélagsuppdráttur fyrir breytingu. Uppdráttur ekki í skala.



Mynd 7: Skýringarmynd. Sveitarfélagsuppdráttur eftir breytingu. Uppdráttur ekki í skala.

Þar sem kvarði og litaval á sveitarfélagsuppdrættinum býður ekki upp á greinilega afmörkun framangreindra skipulagsákvæða er hér í vinnslutillögu settur fram skýringaruppdráttur sem sýnir betur meginhugmyndina á bak við skipulag byggðar á svæðinu. Svæði F1, F2 og Í1 á skýringarmyndinni falla innan reits F147 í tillögunni. Svæði V1, Í2 og V2 á skýringarmyndinni falla innan reits S11 í tillögunni. Svæði O er gróflega samsvarandi reit O37 í tillögunni.



Mynd 8: Skýringarmynd sem sýnir hugmynd um útfærslu byggðar á svæðinu innan ramma skipulagssákvæða aðalskipulagsins. Afmarkanir á myndinni eru hugsaðar sem grófir megindrættir og eru ekki bindandi.

5. Áhrif á umhverfið

Gera má ráð fyrir að megináhrif af tillögunni verði þar sem ræktað land verður tekið undir frístundabyggð en að önnur áhrif verði óveruleg.

Á bænum Húsafelli hefur ekki verið hefðbundinn búskapur árum saman enda hefur búskapur á jörðinni að mestu snúist um þjónustu við ferðafólk. Heimátún og bithagi hafa að hluta verið nýtt, en lítið vegna búskapar á staðnum nema fyrir frístundabúskap fyrir hesta eða bithagi fyrir ferðahópa á hestum. Að taka þetta svæði undir aðra landnotkun en landbúnað hefur ekki verulega áhrif á hefðbundinn búskap á svæðinu.

Leitað verður umsagnar Umhverfisstofnunar um nýja frístundabyggð á svæðinu í samræmi við ákvæði í aðalskipulagi vegna þess að svæðið er á C-hluta Náttúruminjaskrár. Sú skráning bíður endurskoðunar endurskoðunar í samræmi við ný náttúruverndarlög. Skráning svæðisins á náttúruminjaskrá er á grundvelli þess að á svæðinu sé tilkomumikið, fjölbreytt landslag, víðlendur skógur, laugar og lindir, auk þess að vera vinsælt útivistarsvæði. Á skipulagssvæðinu er bæjargilið upp af Húsafellsbænum með sérstætt og fjölbreytt landslag og vestan við það eru lindir sem lengi hafa verið nýttar. Tillagan er ólíkleg til að hafa veruleg áhrif á þá þætti sem skráning á náttúruminjaskrá byggir á. Landslag í Bæjargili verður nýtt til útivistar og við aðkomu að því svæði verða mannvirki tengd þjónustu við göngufólk og ferðafólk.

Á skipulagssvæðinu er náttúrulegt votlendi við rætur Útfjalls en það er undir þeim viðmiðum sem gilda fyrir verndun votlendis skv. náttúruverndarlögum. Töluvert er af minjum á skipulagssvæðinu og þarf að skrá minjar í tengslum við deiliskipulagsgerð.

Tillagan gerir ráð fyrir að heimiluð verði íbúðarhús á svæðinu. Það er til að koma til móts við vaxandi þörf fyrir heilsársbúsetu á svæðinu en í Húsafelli er rekin umtalsverð ferðapjónusta. Skortur er á húsnæði fyrir fólk sem þar starfar á svæðinu allt árið og er stefnunni ætlað að koma til móts við þá þörf.

6. Málsmeðferð og tímaáætlun

Skipulagslýsing hefur verið kynnt almenningi og umsagnaraðilum. Umsagnir bárust frá Vegagerðinni, Minjastofnun, Heilbrigðiseftirliti Vesturlands, Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun og Slökkviliði Borgarbyggðar sem gerðu ekki athugasemdir við lýsinguna. Heilbrigðiseftirlitið benti á að gera þyrfti grein fyrir fráveitu og vatnsöflun á uppdrætti en það á betur við þegar unnið er deiliskipulag. Í umsögn frá Minjastofnun er bent á að fornleifaskráning hefur ekki farið fram fyrir svæðið né heldur bæjar- og húsakönnun. Skráning fornleifa, bæjar- og húsakönnun hjá Borgarbyggð fer fram samhliða deiliskipulagsgerð og/eða við útgáfu bygginga- og framkvæmdaleyfa. Í umsögn Skipulagsstofnunar er ábending um að bæta athugun Skipulagsstofnunar fyrir auglýsingu við lýsingu á ferlinu og minnt á að hafa víðtækt samráð við líklega hagsmunaaðila við mótun tillögu og umhverfismat hennar. Þá er bent á að í tillögunni þurfi að marka stefnu um umfang og yfirbragð fyrirhugaðrar uppbyggingar, svo sem byggingarmagn, hæðir húsa og annað sem tilefni þykir til, til að tryggja vandaða uppbyggingu. Brugðist hefur verið við framangreindum atriðum við mótun tillögunnar.

Ábendingar við lýsingu bárust frá eiganda Húsafells 4 um að fjalla um aðkomu og helstu vegtengingar um svæðið sem breytingin nær til auk þess að koma með margar gagnlegar upplýsingar sem nýst hafa í kafla um staðhætti og umhverfi. Nokkrar ábendingar bárust frá eiganda Húsafells 1, m.a. um að skilgreina þyrfti við hvað væri átt þegar fjallað er um Húsafellstorfuna og hefur verið brugðist við því. Þá var bent á nauðsyn þess að unnið verði deiliskipulag fyrir svæðið og hefur sveitarstjórn átt frumkvæði að samráði við landeigendur um meginforsendur deiliskipulags. Sú vinnslutillaga sem hér er sett fram, á eingöngu við um aðalskipulag Borgarbyggðar og nær yfir landsvæði Húsafells sunnan vegar eins og lýst er hér á undan. Þakkað er fyrir þessar ábendingar og hafa þær verið hafðar til hliðsjónar við mótun vinnslutillögu aðalskipulagsbreytingarinnar. Samhliða vinnslu tillögu að breytingu á aðalskipulagi var gerð atлага að því að vinna deiliskipulag á því svæði sem hér er til umfjöllunar. Sú vinna leiddi ekki til þess að formleg tillaga yrði lögð fram að sinni en vonandi verður af því síðar.

Tillaga á vinnslustigi verður send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Almenningi gefst kostur á að kynna sér vinnslutillöguna og senda inn umsagnir. Aðrir umsagnaraðilar eru:

- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Veðurstofan
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit
- Skógræktin
- Aðliggjandi sveitarfélög

Nú er kynnt tillaga á vinnslustigi og gefst þá aftur kostur á að koma á framfæri ábendingum. Að lokinni kynningu á vinnslustigi verður tillagan fullunnin og lögð fyrir sveitarstjórn, sem tekur ákvörðun um auglýsingu hennar. Senda þarf Skipulagsstofnun breytingartillöguna til athugunar áður en hún er auglýst.

Tillagan verður síðan auglýst í víðlesnu dagblaði, héraðsblaði og á vef sveitarfélagsins (www.borgarbyggd.is) og mun liggja frammi á bæjarskrifstofum Borgarbyggðar. Tillagan verður send umsagnaraðilum og gefinn sex vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum. Athugasemdum sem berast á auglýsingatíma verður svarað með formlegum hætti.

Að auglýsingatíma liðnum verður tillagan afgreidd í sveitarstjórn, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og send Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar.

Staðfest aðalskipulagsbreyting tekur að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.