

STEINABORG

DJÚPAVOGSHREPPI

DEILISKIPULAG -GREINARGERÐ-TILLAGA



EB 003 Útgáfublað



Unnið fyrir: Sigrúnu Kristmannsdóttir Landvall	Unnið af: PP /-pz
Dagsetning: 09.06.2020	Skýrslunúmer: 1616-1
Verkefnisstjóri: PZ	Yfirfarið: bb
Verknúmer: 1615-	Fjöldi síðna: 10
Verkheiti: Steinaborg Deiliskipulag	
Tegund skýrslu: Deiliskipulag	
Titill skýrslu: Steinaborg Djúpavogshreppi Deiliskipulag	
Skýringar: Greinargerð með deiliskipulagsupprætti das. 13.10.18 með á orðnum breytingum A, B og C	
Dreifing skýrslu:	
	Öllum opin
	Dreifing háð samþykki verkkaupa

Breytingarsaga Nr.	Höfundur (nafn/dagsetning)	Yfirfarið (nafn/dagsetning)	Samþykkt (nafn/dagsetning)
A-breytingar í samræmi við athugasemdir . eftir 6 vikna kynningu	Pz/ 07.10.2020		
B- Hliðrun í samræmi við mælingu			
C-Fornleifaskráning liggur fyrir texti í greinargerð	08.06.2020		
D-Staðbundið ofanflóðahættumat	28.01.2021		

Greinargerð og skipulagsskilmálar

1. Lögbýlið Steinaborg

Steinaborg ásamt Fossgerði munu hafa byggst frá Karlsstöðum og árið 1770 eru jarðirnar taldar hjáleigur þaðan. Í manntalinu 1703 er Fossgerði sagt í eyði, en Steinaborgar er ekki getið. Steinaborg er lögbýli og liggur við þjóðveginn á Beru-fjarðarströnd. Hátt klettabelti, hraun, aðskilur neðra land og fjalllendi.

Gamla bæjarstæðið liggur upp við fjallsrætur fyrir ofan klettabeltið. Er þaðan víðfermt útsýni yfir fjörðin til Djúpavogs og er einnig fögur fjallasýn.

Ábúenda á Steinaborg er getið frá 1880 - 1969, en þá fór jörðin í eyði. Búskapur á Steinaborg byggðist meira á sjávarnytjum en landbúnaði, enda eru ræktunarmögu-leikar takmarkaðir.

Á Steinaborg var torfbær fram til 1917, eða þar til byggt var lítið tvílyft járnklætt timburhús. Áfast húsinu var byggður skúr um eða upp úr 1930 og var hann nýttur sem samkomuhús um nokkur ár. (Heimild: Húsakönnun í Djúpavogshreppi bls. 110 og Sveitir og jarðir í Múlaþingi, III bindi, 1976)

Íbúðarhúsið á Steinaborg brann í febrúar 2015. Önnur hús frá fyrri tíð eru ekki á jörðinni, aðeins tættur.

2. Skipulagsforsendur

Í landsskipulagsstefnu 2015-2026 segir í kafla 2.1.:

„Skipulag landnotkunar styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli.“

Enn fremur í kafla 2.4.:

„Skipulag landnotkunar stuðli að eflingu ferðapjónustu í dreifbýli um leið og gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðapjónustu.“

Ákvæði aðalskipulags Djúpavogshrepps:

Í aðalskipulagi Djúpavogshrepps 2008-2020 segir að „gert sé ráð fyrir að landbúnaður verði hér eftir sem hingað til, ríkjandi landnotkun á skipulagssvæðinu, auk þess sem hliðargreinar hans verði eflaðar“

Í kafla 5.1.2. eru tilgreindar sértækar reglur fyrir landbúnaðarsvæði í dreifbýli. Þar eru tilgreindar heimildir til framkvæmda sem ekki kalla á breytingar á aðalskipulagi, en eru þó deiliskipulagsskyldar:

Meðal þessara heimilda er réttur til að „reisa allt að þrjú frístundahús á jörð, sem þurfa að vera í nágrenni hvert við annað og standa á sérstaklega afmörkuðum lóðum.“

Þá er heimilt að „byggja tvö íbúðarhús á jörð sem geta verið ótengd búrekstri. Þær byggingar skulu standa á sérstaklega afmörkuðum lóðum.“

Í kafla 5.1.3. er bent á leiðir til eflingar landbúnaðar á svæðinu:

Þar er tekið fram að „stefnt skuli á að þróa nýjar leiðir til þess að fullvinna og nýta á fjölbreyttan hátt til matargerðar landbúnaðarafurðir af svæðinu.“

Eins er tekið fram að „stefnt skuli að eflingu ferðapjónustu á landbúnaðarsvæðum.“

3. Núverandi eignarhald og mannvirki

Núverandi eigandi jarðarinnar er Sigrún Kristmannsdóttir Landvall. Núverandi mannvirki eru nýbyggt íbúðarhús og undirstöður fyrir eitt frístundahús sem er á milli íbúðarhússins og gamla bæjarstæðisins. Þá er eitt nýbyggt smáhýsi og tveir einfaldir hænsnakofar. Byggð hefur verið ný heimreið frá Þjóðvegi og heim á bæjarhlaðið.

4. Áform um uppbyggingu

Eigandi jarðarinnar hefur í hyggju að endurreisa gamla bæinn á Steinaborg í sem næst upprunalegri mynd og á sama grunni og bærinn sem brann. Enn fremur að koma upp einu húsi til viðbótar, sem ætlað er að nota sem íbúðarhús og annað fyrir gistipjónustu.

Að auki er gert ráð fyrir útihúsum, þ.e. hlöðu og gripahúsum. Stefnt er að því að stunda vistvænan búskap á jörðinni í smáum stíl og selja afurðir beint frá býli. Þá er stefnt að því að koma fyrir aðstöðu (söluskýli) til sölu afurða beint frá býli.

5. Umhverfisáhrif

Skipulagið telst ekki falla undir ákvæði laga um mata á umhverfisáhrifum áætlana nr. 105/2006.

Ekki er talið að af framkvæmdum samkvæmt skipulaginu leiði þau áhrif á umhverfið að tilefni sé til samanburðar ólíkra kosta, enda munu framkvæmdirnar í meginatriðum snúa að því að koma jörðinni aftur í rekstur og ábúð eins og áður var.

6. Takmarkanir á landnotkun

Vegna búsetu á Steinaborg eru þar menningarminjar, samkvæmt skilgreiningu laga um minjavernd og fram kemur í kafla 12 hér á eftir og í Fornleifaskráningu gerða af Margréti Gilvadóttir Lundgre, sem er fylgirit með deiliskipulagi þessu.

Byggingarreitur nýs íbúðarhúss á Steinaborg er við gamla bæjarhólinn, enda er ætlunin að endurreisa húsið í sem næst upprunalegri mynd og á sama stað og íbúðarhúsið sem brann. Steinhleðslum verður ekki raskað.

Fyrirvari er gerður um nákvæma staðsetningu byggingarreits útihúsa með tilliti til þess hvort hann er í námunda við menningarminjar.

Einnig takmarkast nýting lands vegna náttúru vá sem gerð er skil í kafla 7 hér á eftir og í Staðbundnu ofanflóðahættumati Veðurstofunnar sem er fylgirit með deiliskipulagi þessu.

Tvær háspennulínur liggja um land jarðarinnar og þvera skipulagssvæðið og takmarka landnotkun í samræmi við raforkulög og reglur Rarik eins er helgunarsvæði meðfram heimreið samkvæmt reglum Vegagerðarinnar.

7. Náttúruvá

Veðurstofa Íslands hefur gert staðbundið ofanflóðahættumat samkvæmt beiðni sveitarfélagsins (og greitt af landeiganda), gefið út og dagsett 2.12.2020.

Í skýrslunni, sem er fylgiskjal með deiliskipulagi þessu er rakin Byggðasaga og staðháttum lýst, gerð grein fyrir aðferðafræðum og reglugerðarramma. Gerð grein fyrir vettvangsferð Veðurstofunnar og Ofanflóðasaga staðarins rakin.

Í kaflanum Hættumat, skriðuföll, kemur fram að hætta er á grjóthruni, það er þegar stakir grjóthnullungar, staksteinar eða björg falla úr fjallshlíðinni fyrir ofan bæinn.

Fram kemur að núverandi íbúðarhús, sem er á byggingarreit merktum C, ásamt byggingarreitum merktum D, og I eru á hættusvæði -B- en fyrirhugað frístundahús, á byggingareit merktum B, gamla bæjarstæðið, merkt A, auk þess byggingareitir merktir J, E og K lenda á svæði -A-.

Í greininni um snjóflóð kemur fram að hætta á grjóthruni sé meiri en hætta á snjóflóði. Niðurstaða er að á þegar skipulögðu svæði heimilar reglugerðin 505/200 að íbúðarsvæði sé reist á A- svæðum, en á B- svæðum þarf að styrkja húsin gegn ofanflóðum.

Á áður óskipulögðum svæðum er óheimilt reisa nýjar byggingar á A- og B- svæðum, þar sem búist er við mikilli viðveru fólks.

7.1 Varnaraðgerðir

Þar sem núverandi íbúðarhús og gamla bæjarstæðið er á hættusvæði er eftirsóknarvert að verja þau fyrir grjóthruni. Vísa til ábendingar Veðurstofunnar:

„Mögulegar varnaraðgerðir vegna skriðufalla:

Lagt er til að reist verði varnavirki til að draga úr úthlaupslengd grjóts innan svæðisins og verja þannig þær byggingar sem þegar hafa verið reistar. Grjóthleðslur í stálvíruðum kössum (e. Gabon) í brekkufæti upp á veginum eða ofan við húsin myndi minnka áhættu einstaklinga á svæðinu til mikilla muna og draga úr raski og óþægindum sem gæti hlotist af grjóthruni. Slík varnavirki hafa reynst vel í gegnum tíðina til að verja vegi eða svæði fyrir grjóthruni, eins og t.d. innanlega í Herjólfsdal og víða meðfram vegum landsins.... „



Varnarmannvirki í Herjólfsdal

„ Eins væri hægt að reisa manir með bröttum lóðréttum vegg sem að snýr upp í fjallshlíðina. Varðandi nánari útfærslu á varnarkostum bendir Veðurstofan á að hafa samband við verkfræðifyrirtæki sem sérhæfa sig í slíku“

Í deiliskipulagstillögunni er lagt til að byggður verði varnarvirki milli tveggja kletta sem standa um 15 m sunnan við gamla þjóðveginn og framlengja hann fyrst í vestur vegna núverandi íbúðarhúss og síðar til austurs þegar gamli bærinn verður endurbyggður. Byggingareitur merktur B verður einnig varinn og þar er ekki um varanlega búsetu.

8. Skipulagsmörk

Skipulagið nær yfir tæplega 6 hektara lands.

Að sunnan liggja skipulagsmörk að mörkum veghelgunarsvæðis Hringvegur (1), eða 30 m frá miðlínu vegarins.

Að austan fylgja skipulagsmörk í aðalatriðum klettabrún sem nær upp undir fjall.

Að norðan eru skipulagsmörk neðan við gamlan túngarð og eldri þjóðveg sem lá ofan bæjar á Steinaborg.

Að vestan liggja skipulagsmörkin utan um stærstan hluta þess lands sem ræktað var áður en jörðin fór í eyði.

9. Aðkoma

Árið 2016 var byggð heimreið frá Hringvegi (1) og heim á hlað bæjarins og á uppdrætti eru helgunarsvæði heimreiðarinnar merkt.(15m)

10. Byggingarreitir og húsagerð

Byggingarreitur A:

Byggingarreiturinn er á gamla bæjarstæðinu, þar sem stefnt er að því að reisa ný bæjarhús í sömu mynd og húsið sem brann 2015. Byggingin hefur þegar verið hönnuð.

Byggingarreitur B:

Byggingarreiturinn er fyrir timburhús, allt að 60 m² að grunnfleti og á einni hæð, sem íbúðarhús og fyrir gistipjónustu.

Byggingareitur merktur C:

Þar er íbúðarhús, timburhús 31 m² að grunnfleti byggt árið 2019 og tekið í notkun.

Byggingarreitur D:

Byggingarreiturinn er fyrir timburhús, allt að 60 m² að grunnfleti og á einni hæð, sem íbúðarhús og fyrir gistipjónustu. Hefur verið færður til austurs út fyrir hættusvæðin.

Byggingarreitur E:

Byggingarreiturinn er ætlaður fyrir gripahús og hlöðu, á einni hæð og allt að 350 m² að stærð. Hefur verið færður út fyrir hættusvæði til suðvesturs.

Byggingarreitur F:

Byggingarreiturinn er ætlaður fyrir smáhýsi allt að 15 m² að stærð, á einni hæð til matvælaframleiðslu og sölu á afurðum beint frá býli.

Byggingarreitur G:

Byggingareiturinn er ætlaður fyrir hlöðu allt að 100 m² að stærð á einni hæð. Hefur verið færður, frá fyrri tillögu, út fyrir hættusvæði, til vesturs.

Byggingareitir H :og I

Byggingareitir eru fyrir gróðurhús, allt að 50 m² að stærð á einni hæð, . hafa verið færðir til innan svæðis.

Byggingareitur J:

Byggingareiturinn er ætlaður fyrir vélageymslu, allt að 100 m² að stærð á einni hæð

Byggingareitur K:

Byggingareiturinn er ætlaður fyrir hús undir matvælaframleiðslu allt að 100 m² á einni hæð

11. Lagnir og veitur

Neysluvatn er sótt í vatnsból í landi Steinaborgar.

Fráveita frá húsum á byggingarreitum A- C verður leitt í eina rotþró. Staðsetning rotþróar er sýnd á uppdrætti.

Tvær háspennulínur liggja þvert yfir skipulagssvæðið.

12. Fornleifaskráning

Fornleifaskráning vegna deiliskipulagsgerðar var unnin af Margréti Gilfadóttur Lundgren á árunum 2018-2020 og gefin út í maí 2020. Als voru skráðar 19 minjar innan skipulagssvæðisins. Minjar 1982; 1-17 liggja norðanlega á svæðinu og minjar 1982; 18-19 liggja sunnanlega og þær eru teiknaðar inn til viðmiðunar.

minj_id	tegund	hlutverk	eastings	northings
1982-1	mannvistarleifar	híbýli	728880.3185	475017.2500
1982-2	niðurgr. m hleðslu	kjallari	728881.7749	475015.0998
1982-3	mannvistarleifar	skemma	728886.9602	475016.8957
1982-4	tóft	fjós	728878.9583	475023.3368
1982-5	tóft	hlaða	728870.8195	475015.4875
1982-6	garðlag	túngarður	728882.6705	475028.9640
1982-7	jarðræktarsvæði	matjurtagarður	728871.9190	475024.8148
1982-8	tóft	fjárhús og hlaða	728819.1740	475000.6828
1982-9	hóll	óþekkt	728851.8928	475002.5235
1982-10	tóft	óþekkt	728851.2024	474993.8747
1982-11	steinalögn	óþekkt	728872.2052	475053.5396
1982-12	þúst	óþekkt	728858.8598	475031.8456
1982-13	þúst	óþekkt	728834.4474	475024.4592
1982-14	þúst	óþekkt	728775.7605	475000.6304
1982-15	þúst	óþekkt	728780.0898	474989.8546
1982-16	þúst	óþekkt	728790.0587	474983.7308
1982-17	þúst	óþekkt	728792.2594	474959.6476
1982-18	garðlag	túngarður	728714.2897	474722.9571
1982-19	tóft	óþekkt	728749.3108	474722.3998

13. Kynning og samráðsaðilar

Skipulagslýsing vegna deiliskipulags þessa var lögð fyrir sveitarstjórn

Djúpavogshrepps og var hún samþykkt á sveitarstjórnarfundi þann

8. mars 2018. Í samræmi við 40 gr skipulagslaga nr 123/201

Kynning skipulagslýsingar fór fram 14.03.2018 - 28.03.2018.

Engar ábendingar bárust frá almenningi.

Leitað var umsagna samráðsaðila um skipulagslýsingu og var frestur til að skila umsögnum veittur til 10.04.2018. Fjórar umsagnir bárust:

- Skipulagsstofnun - ábending um að skoða þurfi hvort um einhverja ofanflóða-eða grjóthrunshættu sé á svæðinu
 - Atvinnu- og nýsköpunarráðuneytið - engar athugasemdir
 - Rarik - ábending þess efnis að báðar háspennulínurnar um skipulagssvæðið séu í eigu Rarik. Einnig að gætt verði að lágmarksfjarlægð mannvirkja frá háspennulínunum
 - Minjastofnun - ábending um það að umsögn sé ekki unnt að gefa fyrr en fornleifakönnun hefur farið fram.

Framangreindar ábendingar voru hafðar til hliðsjónar við vinnslu deiliskipulagstillögunnar og einnig var tekið mið af fornleifaskráningu sem lögð var fram með tillögunni sem fylgiskjal.

Veðurstofan - ábending um að gera þurfi staðbundið hættumat Á fundi sveitarstjórnar Djúpavogshrepps þann 11. júní sl. var tillaga að deiliskipulagi Steinaborg tekin fyrir til afgreiðslu. (greinargerð dags. 9. júní 2020 / uppdráttur dags. 13. okt. 2018) . Skipulagsfulltrúa var falið að kynna tillöguna og kæmu ekki fram meiriháttar athugasemdir á hálf mánaðar kynningarferli skyldi tillagan í framhaldinu sett í 6 vikna auglýsingarferli og send til umsagnaraðila. Frestur til að skila athugasemdum samkvæmt auglýsingu rann út 26. ágúst 2020. Engar athugasemdir bárust frá almenningi á auglýsingartímanum en umsagnir bárust frá:

Minjastofnun Íslands, þar sem fram kemur ábending um að hnika þurfi til byggingarreit merktum D, en hann er fyrirhugaður að hluta yfir minjar 1982-13. Þá telur Minjastofnun Íslands ástæðu til að bæta útlínum skráðra minja inn á uppdráttinn. Uppdrátturinn hefur verið uppfærður í samræmi við þessar ábendingar. Veðurstofu Íslands, þar sem farið fram á staðbundið hættumat sem Veðurstofan framkvæmir

Heilbrigðiseftirliti Austurlands, sem ekki gerir efnislegar athugasemdir við deiliskipulagstillöguna en vilja vekja athygli á ýmsum almennum reglum og leiðbeiningum varðandi fráveitumál.

Vegagerðinni, sem bendir á að ef vegurinn að Steinaborgum verði gerður að héraðsvegi þurfi að gera ráð fyrir 15 m veghelgunarsvæði til hvorrar handar frá miðlínu vegar Uppdrátturinn hefur verið uppfærður í samræmi við þessar ábendingar.

Atvinnu- og nýsköpunarráðuneytinu gerir ekki athugasemdir

Rarik, ekki barst athugasemd við tillöguna , en Rarik hafði gert athugasemd við skipulagslýsingu og bent á að báðar línurnar væru í eigu Rarik og helgunarsvæði rafmagnslína.

Veðurstofan ítrekar ábending um að gera þurfi staðbundið hættumat áður en deiliskipulagið taki gildi.

Veðurstofan vann staðbundið ofanflóðahættumat sem lagt er fram sem fylgiskjal með deiliskipulagstillögu þessari. Deiliskipulagstillagan hefur tekið breytingum með hliðsjón af matinu.

Helstu breytingar eru:

Jafnáhættulínur úr hættumati Veðurstofunnar haf verið færðar á uppdráttinn og A-og B- svæði merkt

Byggingarreitir fyrir D, E, G, H, I, j og K haf verið færðir til innan skipulagsvæðisins, út fyrir hættusvæði og staðsett með tilliti til helgunarsvæða heimreiðar og raflína.

Gert ráð fyrir varnarmannvirkjum norðan við byggingarreiti A- gamla bæjarstæðið, B- frístundahús og C- þegar byggt íbúðarhús.

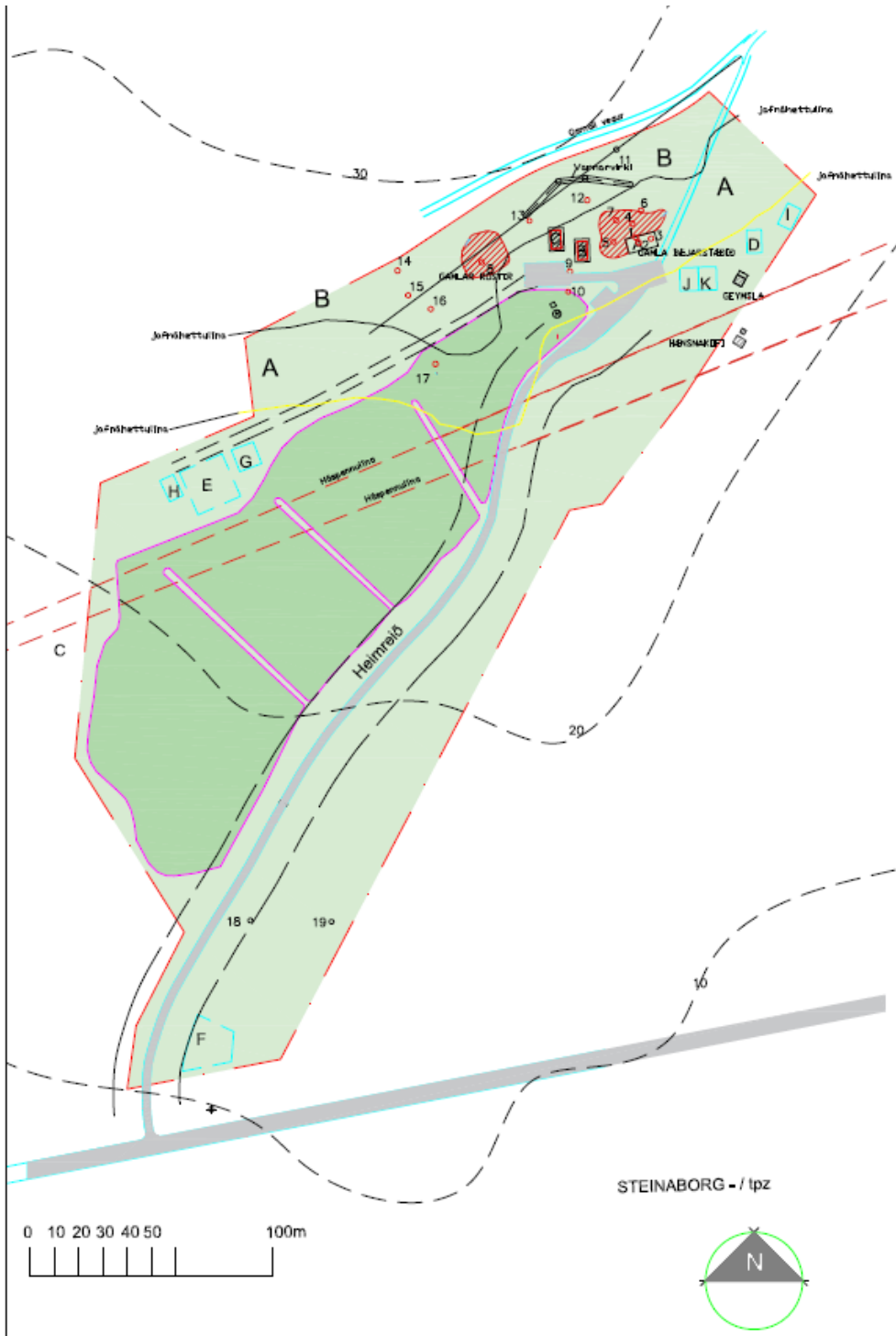
14 Afgreiðsla deiliskipulagsins

Skipulagsuppdráttur þessi var kynntur í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 .

Deiliskipulag þetta var samþykkt af heimastjórn Djúpavogs

þann _____ 2021.

Birt í B-deild Stjórnartíðinda _____ / _____



Deiliskipulagsuppráttur

SKÝRINGAR :			
	Skipulagsmörk		Varnarvirk
	Þjóðvegur / heimrað með 15m halgunarsvæði		Byggingarrellir
	vagslóð		Tún
	Háspennulína		Jafnähættulína
	Rotþró		Rústir
			Skráðar mýjar