



SKÝRINGAR :

	Skipulagsmörk		Varnarvirki
	Þjóðvegur / heimreið með 15m helgunarsvæði		Byggingarreitur
	vegslóði		Tún
	Háspennulínur		Jafnáhættulína
	Rotþró		Rústir
			Skráðar minjar

Greinargerð og skipulagsskilmálar

1. Lögbylið Steinaborg

Steinaborg ásamt Fossgæroi munu hafa byggst frá Karlisstöðum og árið 1770 eru jarðirnar taldar hjáleigur þaðan. Í manntalinu 1703 er Fossgæroi sagt í eyði, en Steinaborgar er ekki getið. Steinaborg er lögbýli og liggur við þjóðveginn á Berufjarðarströnd. Hátt klettabelti, hraun, aðskilur neðra land og fjallendi. Gamla bæjarstæðið liggur upp við fjallsrætur fyrir ofan klettabeltið. Er þaðan víðfermt útsýni yfir fjórðinn til Djúpavogs og er einnig fógur fjallasýn.

Ábúenda á Steinaborg er getið frá 1880 - 1969, en þá fór jörðin í eyði. Búskapur á Steinaborg byggðist meira á sjávarnýtum en landbúnaði, enda eru ræktunarmöguleikar 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 Múlapingi, 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 stýði við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðaupróun í þéttbýli og dreifbýli.“

Enn fremur í kafla 2.4.: „Skipulag landnotkunar stuðli að eflingu ferðaþjónustu í dreifbýli um leið og gætt verði að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðaþjónustu.“

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 eflðar“

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 ferðaþjónustu á landbúnaðarsvæðum.*“

3. Núverandi mannvirki

Núverandi mannvirki eru nýbyggð íbúðarhús og undirstöður fyrir eitt frístundahús sem er á milli íbúðarhússins og gamla bæjarstæðisins. Þá er eitt nýbyggð 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 bærin sem brann. Enn fremur að koma upp einu húsi til viðbótar, sem ætlað er að nota sem íbúðarhús og annað fyrir gistiþjónustu.

Að auk er gert ráð fyrir útihúsum, þ.e. hlöðu og gripahúsum. Stefnir er að því að stunda vistvænan búskap á jörðinni í smáum stíl og selja afurðir beint frá býli.

5. Umhverfisáhrif

Skipulagið telst ekki falla undir ákvæði laga um mata á umhverfisáhrifum áætlaða 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 ábyð eins og áður var.

6. Takmarkanir á landnotkun

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

Byggingarreitur nýs íbúðarhúss á Steinaborg er við gamla bæjarhólinn, enda er ætunninn 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 úthúsa með tilliti til þess hvort hann er í námunda við menningarmínjar.

Einnig takmarkast nýting lands vegna náttúru vaa 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 Bygðásaga og staðháttum lýst, gerð grein fyrir aðferðaraðum og reglugerðarramma. Gerð grein fyrir vettvangsferð Veðurstofunnar og Ofanflóðásaga 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 óheimil reisa nýjar byggingar á A- og B- svæðum, þar sem búið 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 varnarvirki til að draga úr úthlaupsþeng grjóts innan svæðisins og verja þannig þær byggingar sem þegar hafa verið reistar. Grjóthleðslur í stálviruðum 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 hlöstit af grjóthruni. Slík varnarvirki hafa reynst vel í gegnum tíðina til að verja vegi eða svæði fyrir grjóthruni, eins og t.d. innarlega í Herjólfssdal og víða meðfram vegum landsins.... „
*Eins væri hægt að reisa manir með bröttum lóðréttum vegg sem að snýr upp í fjallshlíðina. Vardandi 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 gamla bærin verður endurbýggður. Byggingarreitur merktur B verður einnig varinn og þar er ekki um varanlega búsetu að ræða.

8. Skipulagsmörk

Skipulagið nær yfir tæplega 6 hektara lands. Að sunnan liggja skipulagsmörk að mörkum veghelgunarsvæðis Hringvegar (1), eða 30 m frá mólinu vegarins. Að austan fylgja skipulagsmörk í aðalatriðum klettabrún sem nær upp undir fjall. Að norðan eru skipulagsmörk neðan við gamla 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 uppdraetti eru helgunarsvæði heimreiðarinnar merkt (15m)

10. Byggingarreitur og húsagerð-með á orðnum breytingum

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 gistiþjónustu. *Byggingarreitur B hefur verið færður í austur, út fyrir hættusvæði Byggingarreitur 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 gistiþjónustu. *Byggingarreitur D hefur verið færður út fyrir hættusvæðin, til suðvesturs.*
Byggingarreitur E:
Byggingarreiturinn er ætlaður fyrir gripahús og hlöðu, á einni hæð og allt að 350 m² að stærð. *Byggingarreitur E 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 :
Byggingareitur er fyrir gróðurhús, allt að 50 m² að stærð á einni hæð, hefur verið færður út fyrir hættusvæði til vesturs, innan svæðis.

Byggingareitir I:
Byggingareitir eru fyrir gróðurhús, allt að 50 m² að stærð á einni hæð, hefur verið færður út fyrir hættusvæði til suðausturs, 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 vatnsbóli í landi Steinaborgar. Fráveita frá húsum á byggingareitum A- C verður leitt í eina rotþró. Staðsetning rotþróar er sýnd á uppdraetti. Tvær háspennulínur liggja þvert yfir skipulagssvæðið.

12. Fornleifaskráning

Fornleifaskráning vegna deiliskipulagsgerðar var unnin af Margréti Gilvadóttir Lundgren á árunum 2018-2020 og gefin út í maí 2020. Als voru skráðar 19 mínjar innan skipulagssvæðisins. Minjar 1982: 1-17 liggja norðan lega á svæðinu og mínjar 1982: 18-19 liggja sunnan lega og þær eru teiknaðar inn til viðmiðunar og hnit svæðanna eru birtar á greinargerð.

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. Fjórðar umsagnir bárust frá eftirlöðum aðilum: Skipulagsstofnun - Atvinnu- og nýsköpunarráðuneytið - Rarik Minjastofnun Veðurstofan -

Á fundi sveitarstjórnar Djúpavogshrepps þann 11. júní 2020 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 hálfis 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 eftirlöðum aðilum: Minjastofnun Íslands., Veðurstofa Íslands, Heilbrigðiseftirliti Austurlands, Vegagerðinni, Atvinnu- og nýsköpunarráðuneytinu Veðurstofan vann staðbundið ofanflóðahættumat sem lagt er fram sem fylgiskjal með deiliskipulagstillögu þessari.

15. 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 skipulagssvæðisins, út fyrir hættusvæði og staðsett með tilliti til helgunarsvæða heimreiðar og rafllna. Gert ráð fyrir varnarmannvirkjum norðan við byggingarreiti A- gamla bæjarstæðið, B-frístundahús og C- þegar byggð íbúðarhús.



Hluti af aðalskipulagsuppdraetti Djúpavogshrepps, 2008–2020



Gamli Steinaborgarbærinn



Útlitsmynd af nýjum bæjarhúsum á Steinaborg

16 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 _____ / _____


Múlaping

STEINABORG
Djúpvogshreppi-Múlaping
Deiliskipulagsuppdráttur

Verkkaupi: Sigrún Kristmannsdóttir Landvall
Mælikvarði: 1:2000 (A2)
Dagsett: 07.05.2021
verk nr: 1615-2
höf: ÞP / PZ

 **teiknistofa**
Kirkjuvegi 23 900 Vestmannaeyjum
Sími 481-2711
p@teiknistofa.is
www.teiknistofa.is