



BORGARHÖFN 2-3 NEDRIBÆR

Sveitarfélagið Hornafjörður

Greinargerð deiliskipulags - Tillaga

05.02.2021



Deiliskipulag þetta hefur fengið málsmeðferð samkvæmt 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og var
auglýst samkvæmt 41. gr. sömu laga frá _____ með athugasemdarfresti til

_____.

Deiliskipulagið var samþykkt af sveitarstjórn Sveitarfélagsins Hornafjarðar þann _____

f.h. Sveitarfélagsins Hornafjarðar

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR	6
2.1	Afmörkun skipulagssvæðisins og staðhættir	6
2.2	Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030	6
2.3	Deiliskipulag	7
2.4	Minjar	7
3	SKILMÁLAR	8
3.1	Aðkoma og vegir	8
3.2	Lóðir	8
3.3	Byggingar	8
3.4	Veitur og sorp	9
3.5	Kvaðir	9
3.6	Mæli- og hæðarblöð	9
3.7	Varðveisla minja	10
3.8	Almennir skilmálar	10
4	UMHVERFISSKÝRSLA	10
4.1	Vægi umhverfisáhrifa	11
4.2	Umhverfisþætti og matsspurningar og viðmið	11
4.2.1	Valkostir og samanburður	13
5	KYNNING OG SAMRÁÐ	13
5.1	Skipulagsferli	13

HÖFUNDUR	RÝNI	VERKNR.
AB	ÁJ	7694-001

1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Um er að ræða deiliskipulag vegna ferðaþjónustu í landi Borgarhafnar 2 -3 Neðribæjar (landeignanr. 160118) í Suðursveit í Sveitarfélaginu Hornafirði.

Meginmarkmið með deiliskipulaginu er að skilgreina tjaldsvæði, byggingarreit fyrir smáhýsi og lóðir og byggingarreiti fyrir frístundahús. Áform landeiganda er að efla ferðaþjónustu á svæðinu og bjóða uppá möguleika til gistingar og afleidda þjónustu.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

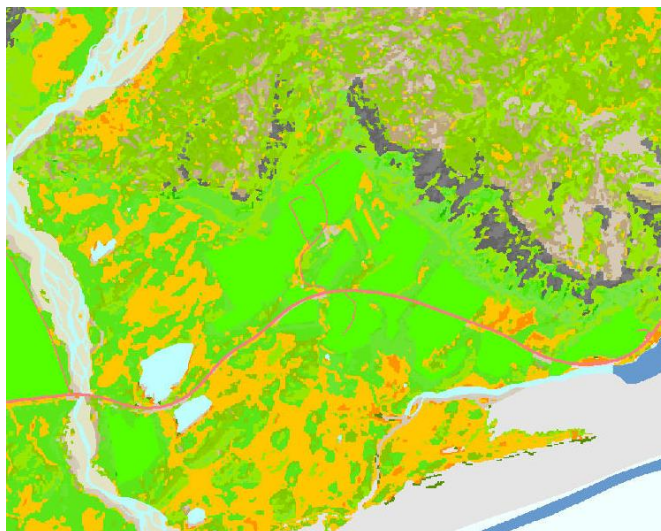
- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000, dagsettur 01.03.2021.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum, dagsett 01.03.2021

2 FORSENDUR

2.1 Afmörkun skipulagssvæðisins og staðhættir

Skipulagssvæðið er 11,7 hektarar að stærð og er hluti jarðar Borgarhafnar 2-3 Neðribæjar (land-eignanr. 160118) í Suðursveit í Sveitarfélaginu Hornafirði. Bærinn er einn af sex býlum í byggðahverfinu Borgarhöfn og standa þeir þvert fyrir miðjum Borgarhafnardal, í kvos fyrir framan svonefnda Túnkletta. Heimatúnin liggja að mestu sunnan bæjanna.

Lækur rennur meðfram aðkomuvegi og er allt landið framræst með skurðum. Í gildi er samningur við Skógræktina (Suðurlandsskóga)



MYND 1. Vistgerðir skv. kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands

frá 2019 um nytjaskógrækt á 17,2 ha svæðis.

Fyrirhugað tjaldsvæði er umlukið skógræktarreit og eru tvær frístundalóðir innan skógræktarsvæðisins.

Samkvæmt kortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands á vistgerðum þá er nánast allt skipulagssvæðið L14.2 Tún og akurlendi. Meðfram aðkomuvegi er L8.9 Starungsmýrarvist sem er með mjög hátt verndargildi og á lista Bernarsamningsins yfir vistgerðir sem þarfnast verndar¹. Það ber þó að líta til þess að starungsmýrarvist er mjög útbreidd um land allt.

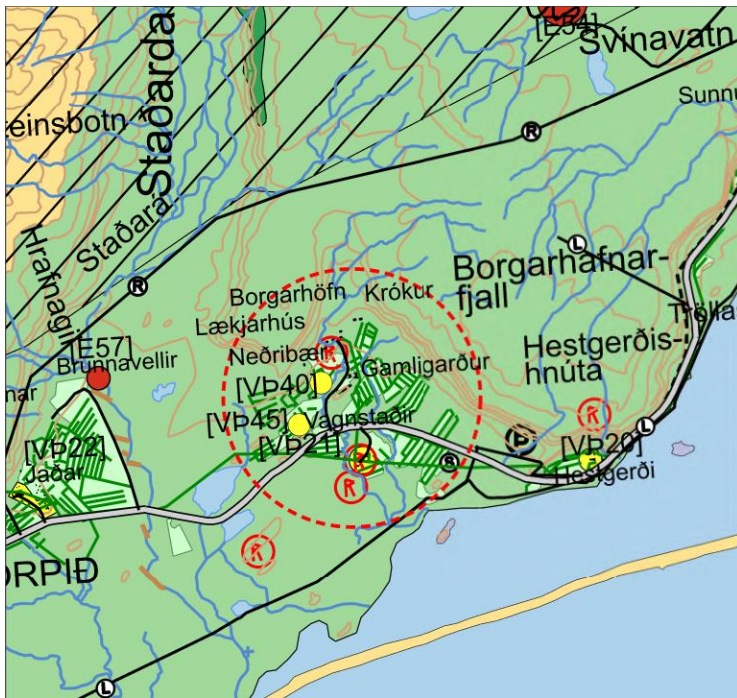
Sérstök vernd náttúrufrýrbæra er ekki á skipulagssvæðinu.

2.2 Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030

Í gildi er Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030. Svæðið er skilgreint á landbúnaðarsvæði og skv. breytingu sem gerð var á gildandi aðalskipulagi er 3 ha verslunar- og þjónustusvæði sem heimilar allt að 75 gistirými á svæðinu.

VÞ nr.	Staður, starfsemi og umfang*
VÞ 45	Borgarhöfn Neðribær. Úr landi Borgarhafnar. Ferðaþjónusta, tjaldsvæði, gisting og greiðasala. Allt að 75 gistirými. Frístundahús, 4 hús. Hringtákn ~ 5 ha, þar af tjaldsvæði allt að 3 ha.

¹ (Náttúrufræðistofnun Íslands 2020)



2.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er til af svæðinu.

Deiliskipulag þetta er í samræmi við gildandi aðalskipulag og skarast ekki við aðrar áætlanir.

2.4 Minjar

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru allar fornleifar friðaðar og sumar friðlýstar. Þeim má enginn, hvorki landeigandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar spilla, granda né úr stað færa, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands (21. gr.). Því eru allar þær fornleifar á könnunarsvæðinu sem og annars staðar og eldri eru en 100 ára, friðaðar skv. lögnum. Friðlýstum fornleifum fylgir 100 m friðhelgað svæði út frá ystu sýnilegu mörkum þeirra (22. gr). Um friðaðar fornleifar er 15 m friðhelgað svæði umleikis samkvæmt sömu grein, nema annað sé ákveðið.

Skipulagssvæðið var tekið út með tilliti til fornminja eins og lög gera ráð fyrir. Farið var á vettvang 3. júní og 7. desember 2020 og leitað eftir þekktum sem og óþekktum minjum. Skráning, úrvinnsla og skýrslugerð var framkvæmd af Sigríði G. Björgvinsdóttur náttúru-landfræðingi hjá Menningarmiðstöð Hornafjarðar. Samtals voru skráðir 16 minjastaðir, þar af sjö tóftir útihúsa og átta garðlög með hlutverk sem aðahald eða túngarður. Allar minjarnar sem eru innan skipulagssvæðisins, 10 talsins, eru metnar í hættu vegna framkvæmda².

² (Sigríður Guðný Björgvinsdóttir 2021)

TAFLA 1. Samantekt skráðra minja í landi Borgarhafnar 2-3 Neðribær. Taflan sýnir aðeins þær minjar sem lenda inná skipulagssvæðis.

AUÐKENNI	SÉRHEITI	TEGUND	HLUTVERK	ALDUR	HÆTTA
2561-001	Eystri-Einbúi	tóft	híbýli	1850-1900	hætta vegna framkvæmda
2561-002	Eystri-Einbúi	tóft	óþekkt	1850-1900	hætta vegna framkvæmda
2561-009	Eystra-Kambahraun	tóft	fjárhús	800-1950	hætta vegna framkvæmda
2561-010		garðlag	aðhald	800-1950	hætta vegna framkvæmda
2561-011	Eystra-Kambahraun	tóft	fjárhús	800-1950	hætta vegna framkvæmda
2561-012	Eystra-Kambahraun	steinsteypa/hleðsla	fjárhús/hlaða	1800-1960	hætta vegna framkvæmda
2561-013		garðlag	aðhald	1800-1950	hætta vegna framkvæmda
2561-014	Eystra-Kambahraun	tóft	fjárhús	800-1950	hætta vegna framkvæmda
2561-015		garðlag	aðhald/kró	800-1950	hætta vegna framkvæmda
2561-016		garðlag	túngarður/vörslugarður	800-1950	hætta vegna framkvæmda

3 SKILMÁLAR

3.1 Aðkoma og vegir

Aðkoma er frá Þjóðvegi 1 um Borgarhafnarveg. Aðkoma að tjaldsvæði liggur frá Borgarhafnarvegi um gamla Þjóðveginn sem nú er aflagður. Aðkoma að frístundahúsunum er frá gamla Þjóðveginum til norðurs um gamalt tún.

3.2 Lóðir

Gert er ráð fyrir tveimur 2.500 m² lóðum undir frístundahús.

3.3 Byggingar

Byggingarreitur A – Heimilt er að reisa þjónustuhús fyrir gesti staðarins. Í þjónustuhúsinu verður salernisaðstaða, þvottaaðstaða, og fleira sem tjaldsvæðið krefst. Byggingin skal vera allt að 400 m² á eini hæð, með mænispaki og skal hámarkshæð mænis ekki vera hærrí en 5 m frá gólfkóta hússins.

Byggingarreitur B – Heimilt er að reisa allt að 3 smáhýsi á byggingarreitnum. Smáhýsin eru ætluð til útleigu gistirýma. Hámarks byggingarmagn á reitnum er 100 m².

Byggingarreitur C – Tveir byggingarreitir og á hvorum um sig má reisa frístundahús, allt að 150 m² á einni hæð með möguleika á svefnlofti. Þak skal vera mænispak og skal hámarkshæð mænis ekki vera hærri en 5 m frá gólfkóta húss.

3.4 Veitur og sorp

Neysluvatn er fengið úr vatnsbóli Borgarhafnarbæjanna. Svæðið verður tengt við dreifikerfi RARIK.

Við frístundahúsin er gert ráð fyrir einni sameiginlegri rotþró. Á tjaldsvæðinu skal vera rotþró sem annar svæðinu og með útbúnaði til tæmingar ferðasalerna. Tryggja skal gott aðgengi að hreinisvirkjum til tæmingar. Staðsetning hreinisvirkja á uppdrætti eru leiðbeinandi. Rotþrær og siturlagnir eða sambærilegur búnaður skal vera í samræmi við leiðbeiningar Umhverfisstofnunar um rotþrær og siturlagnir.

Sérstaklega skal horfa til laga um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9/2009 í samstarfi við heilbrigðiseftirlit Austurlands.

Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.5 Kvaðir

Skógræktarsamningur er milli Skógræktarinnar og landeiganda sem þinglýstur er sem kvöð á jörðinni sem hljóðar uppá nytjaskógrækt á 17,2 ha lands. Byggingarreitir C eru innan skógræktarsvæðisins.

Kvöð er á jörðinni um að RARIK sé heimilt að leggja eða láta leggja jarðstrengi og setja upp nauðsynlegar notenda spennistöðvar á strengleiðunum.

3.6 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.þ.h. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð, nema kveðið sé á um annað í sérskilmálum. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum, nema þar sem er bundin byggingalína. Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum. Hæðarblöð sýna hæðir á lóðamörkum og hæðartölur á aðalgólfum húsa. Hæðartölur gólfa eru leið- beinandi og skulu frávík umfram +/- 30 cm koma til umfjöllunar hjá byggingaryfirvöldum í Sveitarfélaginu Hornafirði. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum. Lega veitulagna er einnig sýnd á hæðarblöðum.

3.7 Varðveisla minja

Á svæðinu eru skráðar fornleifar, garðlög og tóft hýbýla og tóftir fjárhúsa. Fornleifarnar teljast í mikilli hættu vegna framkvæmda.

Allar framkvæmdir skulu taka tillit til fornleifa eins og hægt er og forðast skal rask á þeim eftir fremsta megni. Þar sem ekki verður hjá því komist að raska fornleifunum skal fyrst leitað leyfis Minjastofnunar Íslands og þeim skilyrðum hlítt sem stofnunin kann að setja í því skyni. Á framkvæmdartíma skal merkja allar fornleifar sem eru í hættu þannig að þær séu augljósar framkvæmdaaðilum til að fyrirbyggja óþarfa rask og skal vera samráð við minjavörð um hvort krafa sé um að fornleifafræðingur eða annar fulltrúi Minjastofnunar skuli vera á staðnum við fyrstu framkvæmdir jarðrasks.

3.8 Almennir skilmálar

Velja skal jarðtóna liti við efnis- og litaval. Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

4 UMHVERFISSKÝRSLA

Deiliskipulag Borgarhafnar Neðribæjar fellur undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 þar sem að í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000, viðauka 1 lið 12.07 segir „Varanleg tjaldsvæði og hjólhýsasvæði allt að 10 ha“ falla undir flokk C og er framkvæmdin því tilkynningaskyld til sveitarfélagsins sem tekur ákvörðun um hvort framkvæmdin sé háð mati á umhverfisáhrifum.

Líkleg áhrif af stefnu deiliskipulagsins eru metin skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Markmið laganna er að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt stuðla að því að tekið sé tillit til umhverfissjónarmiða við áætlanagerð.

Umhverfismatinu er ætlað að:

- Nýtast við ákvarðanatöku í skipulagsvinnunni.
- Upplýsa um möguleg umhverfisáhrif stefnunnar.
- Undirbyggja og rökstyðja ákvarðanatöku í skipulagsgerð.
- Aðstoða við val á milli skipulagskosta með samanburði á umhverfisáhrifum þeirra

Í skipulagsgerðinni er umhverfismat áætlana jafnframt mikilvægt til að tryggja samræmi á milli stefnumiða í mismunandi málaflokkum skipulagsins og tryggja að umhverfismarkmiðum sveitarfélagsins sé haldið á lofti. Niðurstaða umhverfismatsins nýtist til að bregðast við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum með breytingu á stefnu eða mótun á mótvægisáðgerðum. Umhverfismatið byggir á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis.

4.1 Vægi umhverfisáhrifa

Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætla segir; „*Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrir séðar á umhverfinu.*“ Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis-, lands-, eða heimsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg eða óviss.

TAFLA 2. Vægi áhrifa.

Skilgreiningar	Skýring
<p style="text-align: center;">Jákvæð áhrif</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>Áhrif áætlunar á umhverfisþátt/-þætti eru talin til bóta fyrir umhverfið eða bæta hag þorra íbúa og/eða gesta á beinan eða óbeinan hátt. Breytingin sem hlýst af framfylgd áætlunarinnar eru yfirleitt varanleg og geta verið staðbundin en er yfirleitt á svæðis-, lands-, eða heimsvísu. Áhrifin samræmast lögum og reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.</p>
<p style="text-align: center;">Engin eða óveruleg áhrif</p> <p style="text-align: center;">0</p>	<p>Áhrif framkvæmdar eða áætlunar á umhverfisþátt/-þætti eru engin eða minniháttar, með tilliti til umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum, ásamt fjölda fólks sem verður fyrir áhrifum. Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin og að mestu afturkræf. Áhrif eru oftast stað-, eða svæðisbundin. Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.</p>
<p style="text-align: center;">Neikvæð áhrif</p> <p style="text-align: center;">-</p>	<p>Áhrif af áætluninni eru talin skerða eða rýra gildi tiltekins umhverfisþátta/-þátta á beinan eða óbeinan hátt eða valda ónæði, óþægindum, heilsutjóni eða auknu raski fyrir íbúa og/eða gesti. Áhrifin geta verið varanleg og/eða óafturkræf, staðbundin eða á lands-/heimsvísu. Áhrifin geta að einhverju leyti stangast á við ákvæði laga, reglugerða, stefnumarkana stjórnvalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.</p>
<p style="text-align: center;">Óviss áhrif</p> <p style="text-align: center;">?</p>	<p>Ekki er vitað um eðli eða umfang umhverfisáhrifa á tiltekna umhverfisþætti, m.a. vegna skorts á upplýsingum, tæknilegra annmarka eða skorts á þekkingu. Það getur verið unnt að afla upplýsinga um áhrifin með frekari rannsóknnum eða markvissri vöktun. Þá geta áhrif verið háð útfærslu framkvæmdar.</p>

4.2 Umhverfisþætti og matsspurningar og viðmið

Umhverfisþáttur er tiltekinn þáttur, s.s. gróðurfar, landslag eða félagslegir þættir, sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og aðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem skoðuð er hverju sinni. Í matslýsingu voru tilteknir þeir umhverfisþættir sem líklegt væri að yrðu valdir til umfjöllunar í umhverfisskýrslu.

Áhrif af stefnu aðalskipulagsins á einstaka þætti umhverfisins eru metin og gefin einkunn, m.a. eftir því hvort þau eru talin jákvæð eða neikvæð. Forsendur við mat á umhverfisáhrifum byggja á tveimur meginþáttum sem eru:

- Viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og skuldbindingar á alþjóðavísu.
- Greining á einkennum og vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti skv. fyrirbyggjandi gögnum.

Við matið er horft til neðan greindra umhverfisþátta og leitast við að svara matsspurningum:

TAFLA 3. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNINGAR	VIÐMIÐ
Samfélag	Atvinnulíf/atvinnutækifæri Hagræn áhrif	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Stefna í aðalskipulagi.
Náttúrfar og dýralíf	Búsvæði dýra og gróðurs Viðkvæm náttúra	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Stefna í aðalskipulagi. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Vistgerðarkortlagning Náttúrufræðistofnunar Íslands.
Náttúru- og menningarminjar	<ul style="list-style-type: none"> • Friðlýst svæði • Svæði á náttúruminjaskrá eða náttúruverndaráætlun • Svæði undir hverfisvernd • Fornminjar • Búsetu- og menningarlandslag 	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Sérstök vernd náttúruyfyrirbæra – kortlagning Náttúrufræðistofnunar Íslands. Náttúruminjaskrá. Náttúruverndaráætlun. Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Deiliskráning fornminja. Stefna í aðalskipulagi.
Landslag og ásýnd	Byggðamynstur Yfirbragð byggðar Náttúrulegt landslag	Landsskipulagsstefna 2015 – 2026. Stefna í aðalskipulagi.

4.2.1 Valkostir og samanburður

TAFLA 4. Samanburður og áhrifamat.

VALKOSTIR	NÚLLKOSTUR – ÓBREYTT ÁSTAND	VALINN KOSTUR – VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI
Samfélag	Óveruleg áhrif – störf á svæðinu verða áfram að mestu tengd landbúnaði.	Jákvæð áhrif – Með framkvæmdinni er aukið við ferðaþjónustu sem styrkir byggð, eykur tekjur og skapar fjölbreytt störf beint og afleidd.
Náttúrufar og dýralíf	Óveruleg áhrif – Svæðið verður áfram notað til ræktunar.	Óveruleg áhrif - Svæðið er allt ræktað, framræst land og breytingin er afturkræf að hluta.
Náttúru- og menningarminjar	Neikvæð áhrif – Skógrækt ógnar fornleifum.	Neikvæð áhrif – Fornleifar í mikilli hættu.
Landslag og ásýnd	Óviss áhrif – svæðið mun taka miklum breytingum vegna skógræktar.	Óveruleg áhrif – Nýjar byggingar taka mið af umhverfi og mun skógrækt minnka ásýndaráhrif þeirra.

Jákvæð áhrif Neikvæð áhrif Óveruleg áhrif Óviss áhrif

5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagið er unnið í samráði við verkkaupa og sveitarfélagið. Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum: Minjastofnun, Vegagerðinni, Heilbrigðiseftirliti austurlands, Skógræktinni og Umhverfisstofnun.

5.1 Skipulagsferli

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst í mars/apríl 2021 og taki gildi snemma vors 2021.