

Deiliskipulag Breiðabólstaðartorfu í Suðursveit, Sveitarfélaginu Hornafirði Greinargerð

1. Forsendur / deiliskipulagssvæði

Deiliskipulagið nær til bæjarhlaða á Breiðabólstaðartorfu, þar eru bæirnir Breiðabólstaður, Gerði og Hali. Breiðabólstaður er nefndur í Landnámabók og ætla má að þar hafi verið búið æ síðan. Búseta í Gerði er þekkt frá byrjun átjándu aldar og á Hala frá því tæpri öld síðar.

Bæirnir standa á sléttu landi sem hallar til suð-austurs frá fjallsrótum Steinafjalls fram á bakka Breiðabólstaðarlóns. Heimalöndin eru gróin, að hluta tún og að hluta jarðvegsrýrari grónir melar. Jarðirnar eru landmiklar, bæjarhlöðin standa á skilgreindum séreignarhlutum, utan þeirra er óskipt land. Skipulagssvæðið nær til meginhluta séreignarlanda bæjanna, rúmlega 33 hektara, og jaðarsvæðis þeirra, alls rúmlega 60 hektara.

Á Breiðabólstaðartorfu er stundaður sauðfjárbúskapur og fjölbreytt ferðaþjónusta – gisting og greiðasala, ferðaleiðsögn, og þar er þjóðþekkt fræðasetur, Þórbergssetur. Þar er allmikil byggð, margvísleg hús sem byggð hafa verið á síðustu 9 áratugum, og minjar um búskap og byggð frá fyrri tíð.

Fastir íbúar á torfunni eru um 15 og starfsmenn með tímabundna búsetu um 20-35 eftir árstíðum, 2021 var gístaðstaða í boði fyrir um 200 manns í um 100 gistirýmum.

Staðurinn er ægifagur og fjallasýn einstök, Vestrahorn í fjarska í austri, Steinafjall ofan við bæina og Örafajökull í suð-vestri.

2. Markmið

Markmið með deiliskipulaginu er að móta ramma um byggð á Breiðabólstaðartorfu og staðsetja grunninnviði. Skilgreindar eru byggingarheimildir til að þróa byggðina áfram og efla starfsemi á svæðinu, í samræmi við stefnumörkun í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu íbúðarhúsnæðis fyrir fasta íbúa og starfsfólk sem býr í skemmri tíma á staðnum. Ennfremur gistirými í viðbyggingum við gistihús sem þegar standa og nýjum smáhúsum. Heimiluð er endurnýjun eldri húsa og bygging nýrra til notkunar í landbúnaði og til að þróa ferðaþjónustu á staðnum.

3. Stefna aðalskipulags

Á Breiðabólstaðartorfu er skilgreint verslunar- og þjónustusvæði „VP 23“ í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030.

Í greinargerð aðalskipulagsins segir í kafla „7.1 Ferðaþjónusta “ :

» ...

Seglar og uppbygging ferðaþjónustu:

► *Jökulsárlón / Breiðamerkursandur*

Upplýsinga- og þjónustumiðstöð við Jökulsárlón.

Uppbygging ferðaþjónustu í tengslum við bæjarhlöð á Reynivöllum og Breiðabólstaðartorfu.

Áningarstaðir við Fjallsárlón, Jökulsárlón, Hrollaugshóla og Fell.

... “

Í greinargerð aðalskipulagsins segir í kafla „16.2 Verslun og þjónusta í Nesjahverfi og sveitunum“ :

» ...

Uppbygging verslunar og þjónustu í sveitunum tengist fyrst og fremst ferðaþjónustu og mögulegri afleiddri þjónustu. Stefnt er að verulegri uppbyggingu gistirýma í sveitunum, á svæðum sem eru skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði, sjá töflu 16.2 og sveitarfélagsuppdrátt.

Við deiliskipulag fyrir uppbyggingu á verslunar- og þjónustusvæðum í sveitunum skal tekið mið af byggðarmynstri og landslagi, sbr. m.a. umfjöllun í kafla „7.1.1 Uppbygging vegna ferðaþjónustu í sveitum“ ...“

Úr töflu 16.2 :

VP nr.	Staður, starfsemi og umfang*
Vb 23	Breiðabólstaður, Gerði, Hali. Ferðaþjónusta, fræðasetur, gisting, greiðasala. Uppbygging heimil skv. deiliskipulagi. Allt að 300 gistirými. Íbúðarbyggð, lágreist, smágerð byggð, 1 til 2 hæðir. U.þ.b. 6 íbúðir. Svæðisafmörkun ~ 13ha.

Í „Endurskoðun stefnu um uppbyggingu til ferðaþjónustu og stakar framkvæmdir á landbúnaðar- og óbyggðum svæðum. Br. 01.09.2020“ segir í kafla „3.2.4 Verslun og þjónusta (Vb), kafli 16“ :
„Þar sem fjallað er um gistirými í skipulaginu er almennt miðað við að eitt gistirými rúmi tvo næturgesti nema annað sé tekið fram.“

4. Skipulagsgögn

Gögn deiliskipulagsins eru eftirtalin :

- Greinargerð þessi
- Skilmálatafla
- Umhverfismatsskýrsla
- Deiliskipulagsuppdráttur D-1 í mælikvarða 1:2.000
- Skýringarmynd D-2 í mælikvarða 1:2.000, skipting eignalands
- Skýringarmynd D-3 í mælikvarða 1:1.000, dæmi um útfærslu bygginga

Vísað er í fornleifaskráningu :

Fornleifaskráning í landi Breiðabólstaðarbæja í Suðursveit Sveitarfélaginu Hornafirði, Menningarmiðstöð Hornafjarðar Rannsóknarsvið, Sigríður G. Björgvinsdóttir 2020.

5. Húsakönnun

Á torfunni er allmikil byggð margvíslegra húsa sem byggð hafa verið á síðustu 9 áratugum. Byggðin er fremur sundurleit, íbúðarhús frá ýmsum tímum og nokkrar gerðir og „kynslóðir“ útihúsa fyrir fjölbreyttan búskap, gerð að hætti byggingartímans. Húsakönnun fyrir torfuna fylgir.

6. Fornleifar

Á skipulagssvæðinu eru ýmis ummerki um búsetu á fyrri tímum. Tóftir torfbæjar á Breiðabólstað eru fremst á bakka Breiðabólstaðarlóns, og garðar og útihúsatóftir tengdar þeim og víðar. Vísbendingar eru um minjar undir sverðinum á nokkrum stöðum.

Gerð hefur verið fornleifaskráning á deiliskipulagssvæðinu :

Fornleifaskráning í landi Breiðabólstaðarbæja í Suðursveit Sveitarfélaginu Hornafirði, Menningarmiðstöð Hornafjarðar Rannsóknarsvið, Sigríður G. Björgvinsdóttir 2020.

Minjarnar sem þar eru skráðar eru merktar á deiliskipulagsuppdrátt. Ekki er heimilt að raska minjunum eða spilla.

Ef fleiri fornminjar finnast – t.d. við einhverskonar framkvæmdir – skal strax gera Minjastofnun viðvart. Um fornminjar gilda lög um Menningarminjar 80/2012.

Álagablettur er milli austustu íbúðarhúsanna á Hala. Á honum skal vera friðhelgi, óheimilt er að slá hann eða raska á annan hátt.

7. Byggingarskilmálar

Skilgreindar eru lóðir á skipulagssvæðinu, og byggingarreitir á lóðunum, hver þeirra með tiltekna byggingarheimild.

- Breiðabólstaður alls 10 lóðir.
- Gerði alls 8 lóðir.
- Hali alls 15 lóðir.
- Í óskiptu landi 2 lóðir.

Í skilmálatöflu er gerð grein fyrir byggingarheimildum á einstökum lóðum.

Heimiluð er umtalsverð uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem gerir kleift að þróa byggð og starfsemi á Breiðabólstaðartorfu : Íbúðir fyrir fasta búsetu og til skemmri tíma, gistirými í misstórum einingum og húsum, þjónusturými fyrir fjölbreytta þjónustu við ferðamenn og stoðrymi við það, og hús til nota í landbúnaði.

Heimild í aðalskipulagi um fjölda gistirýma á Breiðabólstaðartorfu er nýtt til fulls og rýmum fjölgað um 200, í 300 gistirými. Í deiliskipulaginu er sveigjanleiki í notkun húsnæðis sem heimilt er að byggja á mörgum lóðum á bæjunum þremur. Gróflega má áætla að skipting nýrra gistirýma verði þannig að: á Hala geti gistirýmum fjölgað um allt að 80 rými, á Breiðabólstað um allt að 45, og á Gerði geti gistirýmum fjölgað um allt að 75 rými.

Áform eru um lágresta byggð sem fellur að byggðinni sem fyrir er og er í anda hennar. Að stofni til einnar hæðar hús – mishá með tilliti til fyrirhugaðra nota, tvær hæðir í nokkrum tilvikum.

Fella skal hús að landhæð og taka tillit til nærlandslags, og stuðla að samræmdum heildarsvip byggðarinnar sem fer vel í landi.

Heimilt skal að byggja skjólveggi og skyggni við palla og innganga, svalir og stiga til að tryggja rýmingarleiðir, þess konar léttar viðbætur við hús mega standa allt að 2m út fyrir byggingarreiti.

Ekki eru sérstök fyrirmæli um byggingarefni eða litaval, en huga skal að heildarsvip byggðarinnar í útfærslum einstakra húsa.

Trjágardar eru við bæi á torfunni og skjólbelti og skógrækt. Ekki eru sérstök ákvæði um trjágroður við hús í skipulaginu, en heimilt að gróðursetja skjólbelti í námunda við hús og rækta tré. Taka þarf tillit til útsýnis frá húsunum og gæta sanngirnissjónarmiða gagnvart nágrönnum og útsýni úr nálægum húsum.

8. Aðkoma og bílastæði

Þjóðvegur 1 liggur ofan við bæjatorfuna, með rótum Steinafjalls, meðfram jaðri skipulagssvæðisins. Heimreið að bæjunum frá þjóðveginum er „héraðsvegur“, Halavegur (9860), sem Vegagerðin hefur umsjón með í samræmi við reglur þar um.

Vegamót Hringvegur 1 og efsti hluti Halavegar eru utan marka deiliskipulagssvæðisins.

Lega Halavegar er sýnd á deiliskipulagsuppdraetti til viðmiðunar, og heimilt skal að breyta henni innan veghelgunarsvæðisins án þess að breyta á skipulaginu.

Heimreiðin liggur niður aflíðandi halla, og frá henni greinast þrjár meginleiðir um byggðina. Vegir á deiliskipulagssvæðinu verða malarvegir eða lagðir bundnu slitlagi eftir atvikum.

Bílastæðum er í flestum tilfellum komið fyrir innan skilgreindra lóða. Fjöldi bílastæða sem nefndur er og sýndur á uppdráttum er til viðmiðunar, ekki bindandi, sama á við um staðsetningu. Eigendur húsa og rekstraraðilar meta nauðsynlegan fjölda bílastæða í hverju tilfelli.

9. Umhverfisáhrif

Greinargerð um umhverfismat deiliskipulagstillögunnar fylgir.

10. Veitur og sorphirða

Rafmagn

Bæirnir eru tengdir rafveitukerfi RARIK. Spennistöð er staðsett nærri heimreiðinni, skammt vestan við elsta íbúðarhúsið á Hala. Leiðbeinandi staðsetning spennistöðvar er sýnd á uppdrætti en hún má standa utan byggingarreits.

Stefnt er að því að koma upp rafhleðslustöðvum fyrir farartæki og vinnuvélar á torfunni, heimastöðvum og almennum hleðslustöðvum. Þær verða staðsettar við bílastæði og á vinnusvæðum, gerð og frágangur í samræmi við lög og reglugerðir þar að lútandi.

Neysluvatn

Vatnsból er ofan þjóðvegjar, Gvendarbrunnur. Þar er skilgreind lóð og heimilt að koma fyrir mannvirkjum vegna vatnsveitu fyrir torfuna svo sem borholum, dæluhúsi og miðlunartönkum. Heimilt að afmarka brunnsvæði vatnsbólsins með hárrí girðingu.

Heitt jarðvatn

Heitt jarðvatn fæst úr borholum sem boraðar voru ofarlega í Helghól. Þar er skilgreind lóð og heimilt að koma fyrir mannvirkjum vegna hitaveitu fyrir torfuna svo sem borholum, dæluhúsi og miðlunartönkum. Heimilt að afmarka grannsvæði vatnsbólsins með hárrí girðingu.

Fráveita

Fráveita er leyst með rotþróm sem tæmdar eru reglulega og siturlögnum, og með hreinsivirkjum. Rotþrær sem eru í notkun eru merktar á deiliskipulagsuppdrætti. Unnið verður að gerð sameiginlegrar fráveitu og hreinsivirkja, og rotþróm fækkað eftir atvikum.

Fráveita og hreinsivirki skulu vera í samræmi við fyrirmæli í lögum um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9 /2009, gildandi reglugerðum og gerð í samráði við Heilbrigðiseftirlit Austurlands.

Sorp

Sorp skal flokkað samkvæmt reglum sveitarfélagsins. Gera skal grein fyrir fyrirkomulagi sorphlátana á hverri lóð, og eftir atvikum stærri söfnunarsvæðum fyrir fleiri lóðir.

11. Brunavarnir

Breiðabólstaðatorfan er í umdæmi Slökkviliðs Hornafjarðar sem hefur aðalbækistöð á Höfn og aðra í Freysnesi í Örfæfum, báðar í um 65km fjarlægð.

Aðgangur að slökkvivatni verður tryggður með brunahönum og/eða brunnum, sem staðsettir verða við helstu byggingarþyrpingar, þannig að aðkoma að þeim sé greið fyrir þar til gerð tæki. Samráð verður haft við brunavarnayfirvöld sveitarfélagsins um útfærslu þessa.

12. Gögn og heimildir

Vitnað er í „Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030“ með staðfestum breytingum, eins og það er vistað á skipulagssjá Skipulagsstofnunar :

<http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagsvefur/display.aspx?county=7708>

Auk skrifa og frásagna heimamanna eru heimildir meðal annars :

Fornleifaskráning í landi Breiðabólstaðarbæja í Suðursveit Sveitarféluginu Hornafirði, Menningarmiðstöð Hornafjarðar Rannsóknarsvið, Sigríður G. Björgvinsdóttir 2020.

Byggðasaga Austur-Skaftafellssýslu, II. Bindi, kafli um Suðursveit, Þorsteinn Guðmundsson frá Reynivöllum skráði; Bókaútgáfa Guðjóns Ó, Reykjavík 1972.

Landnámabók, Íslensk fornrit I. Bindi; Hið Íslenska fornritafélag, Reykjavík – MCMLXXXVI.

Deiliskipulagsuppdráttur er unninn á loftmyndagrunn frá Loftmyndum ehf. Myndin er frá árinu 2018.