



SKIPULAGSUPPDRÁTTUR



1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Staðhættir

Deiliskipulagið í landi Steðja er innan landbúnaðarlands, skv. samþykktu Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022. Tillaga deiliskipulags í landi Steðja tekur til 3970 m<sup>2</sup> svæðis. Innan svæðisins er skilgreind einn lóð með fjórum frístundahúsum, sem verða leigð til ferðamanna. Lóðin afmarkast í suðri, austri og norðri af skjólbelti og í vestri af veginum Steðja (5160). Á aðliggjandi landi eru engar deiliskipulagsáætlanir í gildi. Aðkoma að lóð er um veginn Steðja (5160) sem tengist Borgarfjarðarbraut (50). Húsin eru þá þegar byggð. Við gildistöku deiliskipulags verður sótt um gistileyfi.

1.2 Markmið og forsendur skipulagsins

Á jörðinni er brugghúsið Steðji sem er fjölskyldufyrirtæki. Þar hefur verið framleiddur bjór undir nafni Steðja frá árinu 2012. Eigendur hafa áhuga á frekari uppbyggingu á jörðinni og þá sérstaklega gagnvart uppbyggingu á ferðapjónustu. Í brugghúsinu er gestastofa þar sem gestir geta komið og fengið að smakka afurðir brugghússins og fengið leiðsögn um framleiðslu á bjór. Með tilkomu frístundahúsa fyrir ferðamenn myndast jákvæð samlegðaráhrif, þ.e. betri nýting á starfsfólki og önnur hagræn áhrif. Frístundahúsin eru því góð og jákvæð viðbót við þá þjónustu sem er nú þegar í boði og mun styrkja núverandi starfsemi. Engu að síður er um að ræða sjálfstæða einingu.

Ákveðið var að afmarka skipulagsvæðið einungis við frístundahúsin þó að uppbygging á ferðapjónustunni sé í nágrenni brugghúss. Eins og hefur komið fram, eru frístundahúsin þá þegar byggð og er verið að skipuleggja svæðið til að veiting gistileyfis geti átt sér stað. Það er mat sveitarfélagsins að ekki sé talin ástæða til að skipuleggja bæjartorfuna í heild sinni þar sem frístundahúsin séu í raun sjálfstæð eining og mikilvægt að skipulagið nái fram að ganga vegna veitingu gistileyfis. Að skipuleggja allt svæðið í heild sinni er umfangsmeira og flókara ferli og gæti tafið uppbyggingu ferðapjónustunnar.

1.3 Aðrar skipulagsáætlanir

Ekkert gildandi deiliskipulag er fyrir svæðið. Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022 var staðfest af ráðherra árið 2011. Í Aðalskipulagi er skilgreint að hámarks heildarþéttleiki íbúðar- og frístundahúsa sé sjö hús fyrir lögbyli sem er yfir 100 ha að stærð, þannig að það séu fjögur frístundahús og þrjú íbúðarhús á jörðinni eða öfugt. Lögbylið Steðji er yfir 100 ha að stærð og er því deiliskipulagsáætlunin í samræmi við Aðalskipulagið.

1.4 Fornminjar

Fornleifaskráning hefur ekki verið unnin fyrir svæðið. Minjavörður gerði ekki athugasemdir við skipulagslýsingu vegna tillögu deiliskipulags. Minjavörður vakti athygli á í umsógn sinni á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án talar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma veltvangskönnun svo skera megir úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megir fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

1.5 Náttúruvernd

Skipulagsvæðið er hvorki náttúruverndarsvæði né á svæði sem nýtur sérstakrar verndar og er því ekki þörf á umsógn Umhverfisstofnunar vegna deiliskipulagsins sbr. 2. mgr. 68. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

1.6 Veðurfar og náttúruvæði

Engin hættu er á vatns- eða ofanflóðum á skipulagsvæðinu. Jarðskjálftahættu er lítil á svæðinu og ólíklegt er að sterkur skjálfti verði á þessum slóðum með hlíðsjón af legu heilstu skjálftabelta.

2 SKIPULAGSSKILMÁLAR

2.1 Aðkoma

Aðkoma að skipulagsvæðinu verður um veginn Steðja (5160) sem tengist Borgarfjarðarbraut (50). Ekki verður heimilt að keyra upp að frístundahúsunum, en eitt sameiginlegt bílastæði er fyrir gesti við veginn Steðja. Bílastæði er fyrir fimm bifreiðar. Gönguleið er upp að húsunum frá bílastæði og í átt að brugghúsi.

2.2 Veitur og sorp

Neysluvatn er sótt úr vatnbóli í Flókadal. Hitaveita er á vegum Veitna ohf. Rafmagn er fengið frá dreifikerfi RARIK. Fráveita er nú þegar lögð, stærð rotþróar er 4000 lítrar. Staðsetning rotþróar er sýnd á uppdrætti. Gerð og staðsetning fráveitukerfis er háð samþykki heilbrigðisfulltrúa Vesturlands. Gangi skal frá fráveitu skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 m.s.br.. Einnig er vísað í samþykkt nr. 296/2007 um fráveitur og rotþræir í Borgarbyggð og í leiðbeiningar UST um rotþræir og siturlagnir (2004). Sorp, losun og förgun skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni. Staðsetning sorpgáms er sýndur á uppdrætti.

3 BYGGINGARSKILMÁLAR

Framkvæmdaraðili sækir um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa Borgarbyggðar.

3.1 Byggingarreitir

Á lóðinni eru skilgreindir fjórir byggingarreitir. Á hverjum byggingarreit er heimilt að byggja eitt frístundahús. Fjarlægð milli frístundahúsa skal vera að lágmarki 5 metrar, samanber lögum nr. 75/2000 um brunnavarnir og byggingarreglugerð nr. 112/2012.

3.2 Frístundahús fyrir ferðamenn

Byggingarmagn er að hámarki 35 m<sup>2</sup> innan hvers byggingarreits.

Byggingarefni skal vera timbur og gler. Þak skal vera klætt járni.

Hæð húss má vera að hámarki 3,8 m, mælt frá gólfkóta.

Þakgerð skal vera bogadregið þak.

Litaval er frjálst.

Lýsing skal miða að því að lýsa útveggi og verandir, ljósgjafi skal lýsa á gangflöt og að öðru leiti skal ljósgjafi vera hulinn. Útlýsing skal ekki valda óþarfa ljósmengun.

4 UMHVÆRISÁHRIF

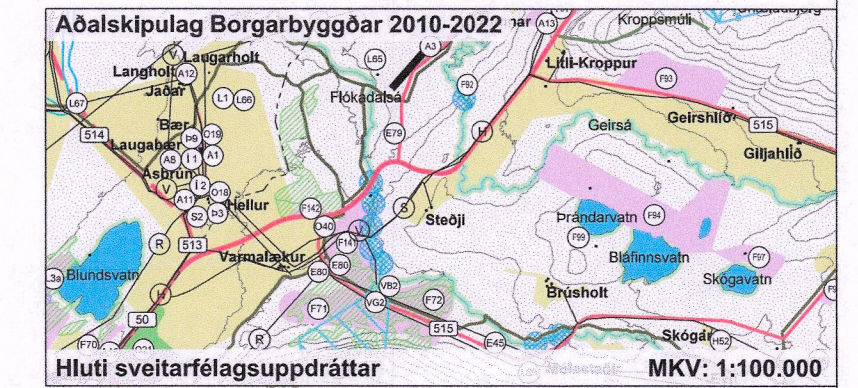
Áhrif á umhverfið verður lítið og staðbundið þar sem um er að ræða einungis fjögur frístundahús sem verða leigð til ferðamanna. Húsin eru staðsett á grasflöt og eru umlukin skjólbelti. Jarðraski sem fylgir framkvæmdum skal stíllt í hóf eins og kostur var. Samfélagsleg og hagræn áhrif verða jákvæð, þar sem uppbygging mun leiða af sér að gistinóttum og störfum fylgjar í sveitarfélaginu.

5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Sveitarstjórn Borgarbyggðar samþykkti á fundi sínum þann 14. maí 2020 lýsingu á deiliskipulagstillögu frístundahúsa sem verða leigð til ferðamanna í landi Steðja. Kynning lýsingar var birt á heimasíðu sveitarfélagsins og einnig auglýst þann 20. maí 2020 á heimasíðu sveitarfélagsins www.borgarbyggd.is. Skilafrestur ábendinga og athugasemda var frá 22. maí til 22. júní 2020, skipulagslýsingin var til sýnis í ráðhúsi Borgarbyggðar, þar sem hagsmunaaðilar gátu kynnt sér lýsingu deiliskipulagstillögu. Umsagnaraðilar voru Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirlit Vesturlands, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun, Slökkvilið Borgarbyggðar og Vegagerðin. Brugðist hefur verið við umsögnunum í tillögu deiliskipulags. Deiliskipulagstillagan var samþykkt af sveitarstjórn til auglýsingar þann 8. október 2020. Deiliskipulagstillagan var auglýst og kynnt frá 27. febrúar til og með 10. apríl 2021. Umsagnir bárust frá öllum umsagnaraðilum og hefur verið brugðist við þeim. Breytingar voru gerðar á kafla 2.2 Veitur og sorp er varðar fráveitu og sorp. Staðsetningu rotþróar og sorpgáms er sýnd á skipulagsuppdrætti. Orðalagi er breytt er varðar „útleiguhús“. Í stað þess er notað „frístundahús fyrir ferðamenn“. Deiliskipulagsáætlunin verður tekin fyrir í sveitarstjórn til samþykktar og reikna má með að það verði í maí 2021. Að lokinni afgreiðslu sveitarstjórnar skal senda tillöguna til yfirferðar Skipulagsstofnunar. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan þriggja vikna er tillagan auglýst í B-deild Stjórnartíðinda sbr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og tekur þá deiliskipulagið gildi. Reikna má með að það verði sumarið 2021.

6 LÖG OG REGLUGERÐIR

Að öðru leyti er vísað til gildandi laga og reglugerða sem við eiga, s.s. skipulagslög (123/2010), lög um mannvirki (160/2010), lög um náttúruvernd (60/2013), vegalög (80/2007), lög um hollustuhætti og mengunarnáminn (7/1998), lög um menningarminjar (80/2012), skipulagsreglugerð (90/2013), byggingarreglugerð (112/2012) og reglugerð um fráveitur og skólp (798/1999).



HNITASKRÁ - ISN93

| Lóðamörk |           | Byggingarreitir |     |           |           |
|----------|-----------|-----------------|-----|-----------|-----------|
| Hnit     | X Y       | Hnit            | X Y |           |           |
| 1        | 381152.82 | 459576.04       | 7   | 381190.76 | 459555.39 |
| 2        | 381184.27 | 459619.84       | 8   | 381194.10 | 459559.11 |
| 3        | 381195.62 | 459608.56       | 9   | 381199.31 | 459554.43 |
| 4        | 381198.91 | 459611.87       | 10  | 381195.96 | 459550.72 |
| 5        | 381233.49 | 459577.51       | 11  | 381197.44 | 459562.83 |
| 6        | 381196.72 | 459536.59       | 12  | 381200.78 | 459566.55 |
|          |           |                 | 13  | 381205.99 | 459561.87 |
|          |           |                 | 14  | 381202.65 | 459558.15 |
|          |           |                 | 15  | 381204.13 | 459570.27 |
|          |           |                 | 16  | 381207.47 | 459573.99 |
|          |           |                 | 17  | 381212.67 | 459569.31 |
|          |           |                 | 18  | 381209.33 | 459565.59 |
|          |           |                 | 19  | 381210.92 | 459577.61 |
|          |           |                 | 20  | 381214.27 | 459581.32 |
|          |           |                 | 21  | 381219.36 | 459576.75 |
|          |           |                 | 22  | 381216.02 | 459573.03 |

X = austurnhit Y = norðurhnit  
Hnit fengin af upprætti loftmynd, með 25 cm greinihæfni

Auglýsing og samþykkt

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann 12. maí 2021.

*Þordis Sif*  
SVEITARSTJÓRNIN  
BORGARBYGGÐ

Samþykkt deiliskipulag var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2021.

DEILISKIPULAG FRÍSTUNDAHÚSA FYRIR FERÐAMENN Í LANDI STEÐJA Í BORGARBYGGÐ



| Mælikvarði  | Dagsetning               | Verkefni     | Skráarheiti      | Uppdráttur |
|-------------|--------------------------|--------------|------------------|------------|
| 1:1000 (A2) | 25.09.2020<br>29.04.2021 | d1282-Steðja | d1282-Steðja.dgn | VÞ         |