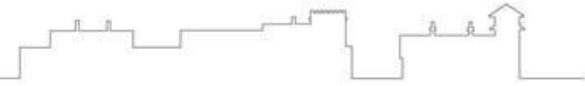


Minjavernd



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsnefnd þann _____ 2024 og í sveitarstjórn Dalabyggðar þann _____ 2024. Tillagan var auglýst frá _____ 2024 með athugasemdafresti til _____ 2024. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2024.



LANDMÓTUN.

Óskar Örn Gunnarsson & Kristín Una Sigurðardóttir

Inngangur

Í gildi er deiliskipulag fyrir Ólafsdal í Dalabyggð sem samþykkt var 17.1.2017. Gerðar hafa verið þrjár breytingar á því síðan það var samþykkt og er þetta því fjórða breytingin. Ástæða hennar er stækkun deiliskipulagssvæðisins til að bæta við byggingarreit á áreyrum Ólafsdals, breytingar á nokkrum byggingarreitum, ýmist tilfærsla eða stækkun og tilfærsla m.t.t. núverandi legu, auk nýs byggingarreits fyrir minni gistihús á einni hæð. Einnig er greinargerð leiðrétt í kafla 3.2.12. Þá er gerð breyting á orðalagi í kafla um skógrækt til að skýra markmið og tilhögun fyrirhugaðrar gróðuræktunar.

Breyting þessi er gerð í því skyni að byggðin í Ólafsdal verði fýsileg rekstrareining og aðlaðandi áfangastaður sem henti sem best til þjónustu við menningar- og náttúrutengda ferðamennsku.

Markmið um varðveislu minja um sögu Ólafsdalsskóla og starfsemi hans haldast óbreytt.

Skipulagssvæðið er innan hverfisverndarsvæðis HV-7 og skal öll uppbygging taka mið af ákvæðum hennar (kafla 18.4). Fornminjar á stækkun deiliskipulagssvæðisins voru skráðar árið 2018 þegar fornleifar á jörðinni í heild voru skráðar (Lárusdóttir, Hreiðarsdóttir, & Þorgeirsdóttir, Fornleifar í Ólafsdal við Gilsfjörð. Fornleifaskráning með landsháttagreiningu., 2018).

Breytingar sem gerðar eru á uppdrætti eru eftirfarandi:

- 1. Stækkun deiliskipulagssvæðis og nýr byggingarreitur.** Deiliskipulagssvæði er stækkað með viðbót á áreyrum Ólafsdals, norðan þjóðveggar. Allt land Ólafsdals var fornleifaskráð árið 2018. Á Ólafsdalseyri við mynni Ólafsdals var áður skv. heimildum allstórt fjárhús með hlöðu, en sjáanleg ummerki eru ekki lengur fyrir hendi. Þar verður bætt við byggingarreit sem ætlaður er fyrir naust, bátaskýli og búnað sem styður við rekstur á menningar- og náttúrutengdri ferðamennsku. Fær hann númerið 3.2.21. Byggingarreiturinn er staðsettur á uppdrættinum þannig að hann raski ekki minjum. Byggingarreiturinn er afmarkaður rúmlega til að svigrúm sé til að finna hentugan stað fyrir bátaskýli og taka fullt tillit til fornminja, þekktra og óþekktra ef einhverjar finnast við undirbúning framkvæmda. Stærð reitsins er 2532 m² en hámarks byggingarmagn á honum er 100 m². Þar sem um er að ræða bátaskýli verður það mögulega staðsett nær sjó en 50m en leið fótgangandi verður ekki hindruð meðfram sjónum. Vegslóði er til staðar og verður hann notaður áfram. Finna skal bílastæðum stað sem lágmarkar jarðrask. Leitast skal við að viðhalda náttúrulegum bakkagróðri við læki á svæðinu og haga mannvirkjum og framkvæmdum þannig að sem minnst röskun verði á bökkum, næsta umhverfi vatnsins og öðrum gróðri á svæðinu. Rotþró/hreinsistöð er sýnd á uppdrætti og er staðsetning hennar til skýringar. Gera skal ráð fyrir viðurkenndri rotþró með siturlögn ásamt réttum frágangi eða öðrum viðurkenndum hreinsibúnaði.
- 2. Skilgreiningu og stærð byggingarreits 3.2.10 breytt.** Skilgreiningu og stærð byggingarreits 3.2.10 er breytt. Heimilt verður að reisa hús sem hentar starfsemi staðarins og styður við rekstur á þjónustu og ferðamennsku, t.d. fyrir aðstöðu starfsmanna og/eða gistingu/samkomuhald. Byggingarreitur er stækkaður úr 8x12 í 10x15m og hámarksbyggingarmagn á reitnum er 120 m². Vandað skal til hönnunar hússins og áhrif þess á ásýnd og aðkomu staðarins höfð í huga. Tryggja skal að það falli vel að landi og þeirri byggð sem fyrir er.
- 3. Uppfærsla.** Lega aðkomuvegar á uppdrætti samræmd núverandi staðsetningu hans skv. nýrri loftmynd.
- 4. Uppfærsla.** Lega byggingarreits 3.2.9 (fjárhús, fjárhúshlaða, hrútakofi, hænsnakofi) hliðrast vegna núverandi staðsetningar aðkomuvegar skv. nýrri loftmynd. Hámarks byggingarmagn á reitnum er 100 m².
- 5. Lögum breytt.** Lögum byggingarreits 3.2.7 (fjóshlaða, hesthús) breytt vegna landhalla og staðsetningar aðkomuvegar. Heimilt er að reisa tvö hús á reitnum. Hámarks byggingarmagn á reitnum er 220m².

6. Nýr byggingarreitur. Norð-austan við gamla skólahúsið og húsabyrpinguna í kringum það er staðsettur nýr byggingarreitur sem fær númerið 3.2.20. Reiturinn var í auglýstri tillögu staðsettur sunnan við haughús og teygði sig suður með gamla kerruveginum en hefur verið færður eftir auglýsingu tillögu eftir samráð við Umhverfis- og skipulagsnefnd sveitarfélagsins, sem þótti betur fara á þessari staðsetningu. Nýja staðsetningin kom einnig til álita við mótun tillögu, og var meðal þeirra fjögurra staðsetninga sem bornar voru undir Minjastofnun í ítarlegu samráðsferli vegna staðsetningar nýs byggingarreits. Þessi staðsetning er í góðum tengslum við skólahúsið og hefur það umfram staðsetningu í auglýstri tillögu að byggingarreitur er utan verndarsvæðis minja (Lárusdóttir, Hreiðarsdóttir, & Þorgeirsdóttir, 2018). Byggingarreiturinn er 2440m² að stærð og er skilgreindur rúmlega til að rými gefist til að koma byggingum sem haganlegast fyrir í landinu. Byggingarheimildir á reitnum eru þó óbreyttar frá auglýstri tillögu. Gamall túnvegur sem liggur upp að gamla bæjarstæðinu og fékk númerið 3.2.17. í upprunalegu deiliskipulagi svæðisins verður byggður upp að nýju og nýttur til að tengja byggingarreitinn skólahúsinu og öðrum húsum á svæðinu (skráð sem DA-198:095 vegur leið í fornleifaskráningu frá árinu 2016 (Lárusdóttir & Þorgeirsdóttir, Fornleifaskráning á deiliskipulagsreit í Ólafsdal., 2016)). Í upprunalega deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að vegurinn verði endurgerður og byggður upp með grjóthlöðnum jöðrum og notaður áfram til fólks- og vöruflutninga.

Á reit 3.2.20 er heimilt að reisa lítil einnar hæðar gistihús af breytilegri stærð og lögun. Aðkoma verður frá gamla túnveginum og bílastæðum verður komið fyrir í tengslum við hann, en megin bílastæði er eftir sem áður niðri við Ólafsdalsá líkt og sýnt er á uppdrætti. Húsin verða ekki fleiri en 20 og samanlagður gólfhlötu þeirra að hámarki 400 m². Nokkru sunnan við haughúsið var stórt fjárhús með hlöðu, ca. 400m², sem rífið var um 1970. Í gildandi deiliskipulagi Ólafsdals er vísað til þess að Minjavernd hafi samið við ríkið um að annast viðhald bygginga í Ólafsdal og að endurreisa hús og valin mannvirki sem hafa fallið eða verið rifin. Ekki er ætlunin að endurreisa fjárhúsið, en við mat á því hve mikið skuli að hámarki byggt í Ólafsdal er höfð hliðsjón af öllum húsum staðarins þegar þau hafa verið flest og þar vegur fjárhúsið nokkuð. Húsin skal móta þannig hvað stærð, form, efnis- og litaval varðar að þau falli sem best að landi og heildarsvipmóti byggðarinnar í Ólafsdal og styrki þá heild sem fyrir er. Jákvæð umsögn Minjastofnunar Íslands um byggingaráform skal liggja fyrir áður en sótt er um byggingarleyfi. Við framkvæmdir á reitnum skal lágmarka allt rask.

7. Leiðréttingar á uppdrætti

7.1. byggingarreitur 3.2.12. Í greinargerð deiliskipulagsins frá 2017 segir í kafla 3.2.12 Fjárhús-hlöðutóftir sunnan Hávallar: „...Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir byggingarreit skammt **vestan við rústirnar þar sem heimilað er endurreisa torfhúsin í lítilla breyttri mynd þannig að finna megi þeim not við hæfi. Byggingarreiturinn er 10x90 m.**“ Byggingarreiturinn var hins vegar sýndur austan við rústirnar á uppdrætti, að hluta ofan á öðrum minjum. Þetta er leiðrétt hér og byggingarreiturinn færður vestan við rústirnar í samræmi við greinargerð deiliskipulagsins. Byggingarreiturinn var stækkaður í deiliskipulagsbreytingu sem gerð var árið 2022 og er hann 14,5x90m.

7.2. Byggingarreitur fyrir salernishús við tjaldsvæði sem bætt var við í breytingu frá árinu 2022 fékk númerið 3.2.19 en fyrir var byggingarreitur með sama númeri. Byggingarreitur fyrir salernishús fær því nýtt númer hér: 3.2.22 en er að öðru leyti óbreyttur.

8. Endurheimt fjölbreytts gróðurfars. Með þessari deiliskipulagsbreytingu eru þau svæði sem nefnd hafa verið skógræktarsvæði nú nefnd svæði til endurheimtar fjölbreytts gróðurfars. Breytingin er gerð vegna athugasemda sem borist hafa við deiliskipulagið og lýsa áhyggjum um að í ráði sé að breyta gróðurfari óhóflega með skógrækt. Með þessu er áréttað að ætlunin er að styðja við að gróðurfari geti breyst á náttúrulegan hátt og sú breyting verði ekki til að skerða minjar staðarins né minjagildi hans í heild. Í því skyni er gróðursvæðum fækkað og þau minnkuð, með hliðsjón af uppfærðri minjaskráningu. Að því marki sem gróðursett verður skal velja tegundir sem falla að gróðurfari í

Ólafsdal og/eða rannsóknir benda sterklega til að hafi verið þar á fyrri tíð og draga ekki úr gildi hins einstaka búsetulandslags í Ólafsdal. Svæði til endurheimtar gróðurfars verða lítil og dreifð og eru afmörkuð á uppdrætti með tilliti til minjaskráningar og vistgerðakorts Náttúrufræðistofnunar Íslands með það fyrir augum að hlífa minjum, votlendi og svæðum með vistgerðir sem hafa verndargildi. Breyting á gróðurþekju dalsins mun eiga sér stað á löngum tíma og bera þess keim að hún sé frekar af náttúrulegum orsökum en af manna völdum. Vísað er til skilmála sem settir voru í deiliskipulagsbreytingu árið 2022 fyrir skógræktarsvæði (nú svæði til endurheimtar fjölbreytts gróðurfars) og gilda þeir skilmálar eftir sem áður um svæðin, t.d. er varðar heimilar tegundir. Óheimilt er að gróðursetja framandi og hugsanlega ágengar tegundir.

9. Leiðrétting á staðsetningu rotþró/hreinsistöðvar á uppdrætti og nýrri hreinsistöð bætt á uppdrátt, við byggingarreit 3.2.9. Skýringu fyrir rotþró á uppdrætti breytt í rotþró/hreinsistöð.

Breytingar eftir auglýsingu

1. Byggingarreitur 3.2.20 er færður norð-austur fyrir skólahús eftir samráð við umhverfis- og skipulagsnefnd. Reiturinn stækkar til að svigrúm verði til að koma húsunum sem best fyrir í landinu, en uppbyggingarheimildir og skilmálar eru óbreyttar frá auglýstri tillögu.
2. Rotþró er bætt á uppdrátt við byggingarreit á áreryum Ólafsdalsár, og eftirfarandi texta í greinargerð: *Rotþró er sýnd á uppdrætti og er staðsetning hennar til skýringar. Gera skal ráð fyrir viðurkenndri rotþró með siturlögn ásamt réttum frágangi.*
3. **Skilgreiningu og stærð byggingarreits 3.2.10 breytt.** Bætt er við eftirfarandi texta í greinargerð: *Vandað skal til hönnunar hússins og áhrif þess á ásýnd og aðkomu staðarins höfð í huga. Tryggja skal að það falli vel að landi og þeirri byggð sem fyrir er.*
4. Leiðréttingu er bætt við uppdrátt, lið 7.2. þar sem byggingarreitur fær nýtt númer en er að öðru leyti óbreyttur: *Byggingarreitur fyrir salernishús við tjaldsvæði sem bætt var við í breytingu frá árinu 2022 fékk númerið 3.2.19 en fyrir var byggingarreitur með sama númeri. Byggingarreitur fyrir salernishús fær því nýtt númer hér: 3.2.22 en er að öðru leyti óbreyttur.*
5. **8. Endurheimt fjölbreytts gróðurfars.** Eftirfarandi texta er bætt við greinargerð: *Vísað er til skilmála sem settir voru í deiliskipulagsbreytingu árið 2022 fyrir skógræktarsvæði (nú svæði til endurheimtar fjölbreytts gróðurfars) og gilda þeir skilmálar eftir sem áður um svæðin, t.d. er varðar heimilar tegundir. Óheimilt er að gróðursetja framandi og hugsanlega ágengar tegundir.*
6. Leiðrétting á staðsetningu rotþró/hreinsistöðvar á uppdrætti og nýrri hreinsistöð bætt á uppdrátt, við byggingarreit 3.2.9. Skýringu fyrir rotþró á uppdrætti breytt í rotþró/hreinsistöð.
7. Í inngangi greinargerðar og myndatexta var talað um smáhýsi í texta en því hefur verið breytt í *minni gistihús á einni hæð/gistihús meðfram kerruvegi.*
8. Minjaskráning uppfærð skv. nýjustu gögnum frá Minjastofnun.

Heimildaskrá

- Lárusdóttir, B., & Þorgeirsdóttir, S. (2016). *Fornleifaskráning á deiliskipulagsreit í Ólafsdal*. Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands. Sótt frá https://rafhladan.is/bitstream/handle/10802/18922/Skra_0076327.pdf?sequence=1
- Lárusdóttir, B., Hreiðarsdóttir, E. Ó., & Þorgeirsdóttir, S. (2018). *Fornleifar í Ólafsdal við Gilsfjörð. Fornleifaskráning með landsháttagreiningu*. Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands. Sótt frá https://fornleif.is/wp-content/uploads/2023/07/FS708_16132_Fornleifaskraning-i-landi-Olafsdals.pdf