



AÐALSKIPULAG ÞINGEYJARSVEITAR 2010-2022

Sandabrot – nýtt verslunar- og þjónustusvæði og deiliskipulag

Skipulags- og matslýsing

12.10.2023



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

102029-LYS-001-V01

HÖFUNDUR

Margrét Róbertsdóttir

RÝNT

Brynja Rán Egilsdóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagslýsing	5
1.2	Markmið	5
2	FORSENDUR	6
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	6
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.1.2	Aðalskipulag Þingeyjarsveitar 2010-2022	6
2.1.3	Deiliskipulag	7
2.2	Náttúruvernd og minjar	7
3	AÐALSKIPULAGSBREYTING	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED
3.1	Þingeyjarsveit	Error! Bookmark not defined.
3.2	Deiliskipulag	8
4	UMHVERFISÁHRIF	9
5	SKIPULAGSFERLI	10
5.1	Skipulagsferlið	10

1 INNGANGUR

Hér er sett fram sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023 og nýju deiliskipulagi fyrir lóðina Sandabrot.

Fyrirhugað er að skilgreina þar verslunar og þjónustusvæði í aðalskipulagi og vinna deiliskipulag samhliða þar sem heimilt verður að reisa allt að 20 smáhýsi til útleigu ferðamanna auk einbýlishúss til fastrar búsetu.

Lóðin Sandabrot L236259 liggur austan frístundabyggðarinnar Birkilands skammt austan Voga í Mývatnssveit en var lóðinni skipt út úr landi Voga 3. Lóðin er rúmlega 60 ha og er aðkoma að henni frá Grjótagjárvegi nr. 860.

1.1 Skipulagslýsing

Tilgangurinn með gerð skipulagslýsingar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórnnum og þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli. Samkvæmt gr. 4.2.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 skal sameina gerð skipulagslýsingar og matslýsingar um umfang og áherslur í umhverfismati aðalskipulagsins. Umhverfismat áætlana skal unnið í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum aðalskipulagsbreytinganna í komandi skipulagsvinnu.

1.2 Markmið

Með skipulagsáætlununum verður mörkuð stefna um uppbyggingu ferðaþjónustu á einum helsta ferðamannastað landsins, Mývatnssveit. Mikil ásókn er í gistingu og afþreyingu á svæðinu og í skipulaginu verða sett fram ákvæði um vandaða uppbyggingu sem tekur tillit til umhverfis og náttúru og áhrif lágmörkuð eins og kostur er. Uppbyggingin er í höndum heimafólks og landeiganda til að byggja sér og sinni fjölskyldu lífsviðurværi í sjálfstæðum rekstri með sterka tengingu við staðbundna aðila sem bjóða uppá afþreyingu og leiðsögn. Markmiðið er að bjóða uppá umhverfivæna gistingu í einstöku umhverfi með áherslu á hugtakið „slow travel“ með fjölskylduvænni og persónulegri upplifun.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er 60.543 m² að stærð, með góðri aðkomu frá Grjótagjárvegi nr. 860. Vatns og raflagnir liggja nálægt svæðinu og því auðvelt að tengjast svæðið veitum sveitarfélagsins. Svæðið er flokkað sem landbúnaðarland en nýtist ekki sem slíkt þar sem það er óræktanlegt og hefur ekki kosti beitilands.

Svæðið er ekki á náttúruminjaskrá en er á forsögulegu hrauni sem rann frá Kröflu fyrir um 2650 árum. Forsöguleg hraun ná yfir gífurlega mikið landsvæði og njóta verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd. Á svæðinu er hraunið sandorpið og var á milli hraundrýla óheftur foksandur fyrir ekki svo löngu síðan. Landeigendur stóðu fyrir uppgræðslu og bindingu jarðvegarins með því að keyra í það ónýtu heyi. Því er talið að hraunið hafi misst sín einkenni sem mynda verndargildi þess. Hins vegar eru á svæðinu óraskaðir hraundrýlar sem setur fallega ásýnd á svæðið og gerir það sérstakt. Inná milli hraundrýllanna er landið í dokkum sem henta vel til uppbyggingar án þess að raska hrauninu.

Á svæðinu eru ekki vistgerðir sem hafa hátt eða mjög hátt verndargildi. Birki sést inná milli í hrauninu en ekki á uppgræðslusvæðinu. Svæðið er ekki mikilvægt búsetusvæði fyrir fugla. Svæðið er einnig alfarið utan verndarsvæðis Mývatns og Laxár og engin önnur vernd er á svæðinu.

Svæðið er ekki gott landbúnaðarland enda um að ræða sandorpið hraun sem nýtist hvorki til beitar né ræktunar. Svæðið er í jaðri frístundabyggðar þannig að ekki er verið að raska samfellu í óröskuðu landi. Talið er að uppbygging ferðaþjónustu á þessu svæði sé mjög hentug ef horft er á Mývatnssveit í heild.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

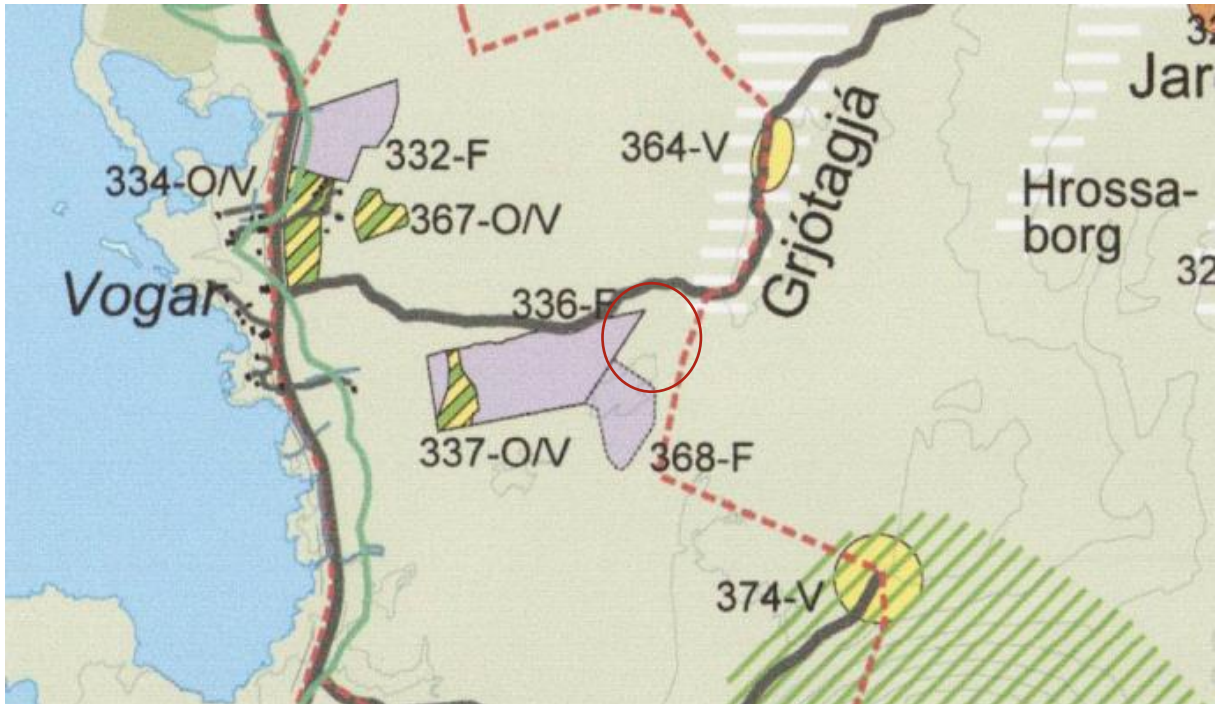
Gæta þarf samræmis á milli skipulagsstiga og annarra áætlana. Horft verður til áherslna og stefnumiða í eftirfarandi stefnum:

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Breyting aðalskipulags á umbeðinn hátt er í samræmi við Landsskipulagsstefnu en þar segir „Skipulag landnotkunar stuðli að eflingu ferðaþjónustu í dreifbýli um leið og gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðaþjónustu.“

2.1.2 Aðalskipulag Skútustaðahrepps 2011-2023

Aðalskipulag Skútustaðahrepps tók gildi í maí 2013. Unnið er að endurskoðun þess en Þingeyjarsveit og Skútustaðahreppur sameinuðust í eitt sveitarfélag, Þingeyjarsveit, vorið 2022.



MYND 1 Gildandi aðalskipulagsuppráttur Skútustaðahrepps. Svæðið sem breytingum tekur er innan rauða hringsins

Fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi Skútustaðahrepps eru í samræmi við markmið gildandi aðalskipulags þar sem ekki er verið að ganga á gott landbúnaðarland. Endurskoðun aðalskipulagsins stendur yfir en þar er sett fram skýrari stefna um uppbyggingu ferðaþjónustu og er fyrirhuguð breyting einnig í samræmi við endurskoðað aðalskipulag.



2.1.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu en aðliggjandi frístundabyggð í Birkilandi hefur verið deiliskipulögð.

2.2 Náttúruvernd og minjar

Svæðið er ekki á náttúruverndarskrá en er á forsögulegu hrauni sem rann frá Kröflu fyrir um 2650 árum. Forsöguleg hraun ná yfir gífurlega mikið landsvæði og njóta verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd.

Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu sem breytingum tekur og vegna áfoks og uppgræðslu á svæðinu sést ekkert á yfirborði en fara þarf yfir skriflegar heimildir um minjar séu þær til staðar.



Finnist áður ókunnar minjar ver að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laganna um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 1 5m skv. 22. gr. laganna.

3 SKIPULAGSÁÆTLANIR

3.1 Aðalskipulag

Breyting verður gerð bæði á uppdrætti og í greinargerð gildandi aðalskipulags. Fyrirhugað er að skilgreina þar verslunar og þjónustusvæði í aðalskipulagi og vinna deiliskipulag samhliða þar sem heimilt verður að reisa allt að 20 smáhýsi til útleigu ferðamanna auk einbýlishúss til fastrar búsetu.

3.2 Deiliskipulag

Nýtt deiliskipulag mun taka til lóðarinnar Sandabrots þar sem er fyrirhugað að reisa allt að 20 smáhýsi til útleigu ferðamanna, með 2-6 gistirúmum hvert, þó aldrei fleiri en 80 gistirúm í heildina. Húsin væru um 30-40 m² að stærð, lágreist og felld að landinu sem best. Einnig verður gert ráð fyrir að hafa á lóðinni eitt íbúðarhús til fastrar búsetu. Nýtingahlutfall lóðarinnar verður um 0,02 sem gefur byggingarmagn uppá 1.211 m².

Gert verður grein fyrir frárennsli af svæðinu og verður það skv. 24. gr. reglugerðar um verndun Mývatns og Laxár í Suður-Þingeyjarsýslu.



4 UMHVERFISÁHRIF

Í umhverfisskýrslu með aðalskipulagsbreytingunum og fyrir nýtt deiliskipulag verða skoðuð áhrif á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflu 1 og þeir metnir í samræmi við stefnuskjöl og viðmið. Yfirlit yfir líklegar meginspurningar í umhverfisskýrslu er að finna í töflu 1. Viðmið fyrir hvern umhverfisþátt eru sett með tilliti til laga og reglugerða, stefnuskjala sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjöllum og/eða alþjóðlegum skuldbindingum.

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Umhverfisáhrif geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg/engin eða óviss.

Framsetning á niðurstöðu matsins verður í formi greinagerðar.

TAFLA 1. Umhverfisþættir, helstu matsspurningar og viðmið.

	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Landnotkun	Áhrif á landnotkunarflokka	Landsskipulagsstefna 2015-2026 Stefna í aðalskipulagi.
Gróður og dýralíf	Áhrif á gróður og dýralíf.	Vistgerðarkortlagning Náttúrufræðistofnunar.
Ásýnd og landslag	Áhrif á ásýnd og landslag.	Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Útivistamöguleikar	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Minjar og verndarsvæði	Áhrif á náttúru-minjar, fornminjar og verndarsvæði.	Stefna í aðalskipulagi. Aðalskráning fornminja.
Vatnasvið Mývatns og Laxár	Áhrif á lífríki Mývatns og Laxár	Reglugerð um verndun Mývatns og Laxár.

5 SKIPULAGSFERLI

Breyting aðalskipulags og deiliskipulagstillaga verða kynnt og auglýst í samræmi við gr. 4.6 og 5.6 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Sérstaklega verður óskað eftir umsögnum um deiliskipulagstillögu frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Félag frístundahúsaeygenda í Birkilandi
- Landeigendur Voga 3
- Landeigendur Voga 2

5.1 Skipulagsferlið

Skipulagslýsing, aðalskipulagsbreyting og deiliskipulagstillaga verða auglýstar og kynntar skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

