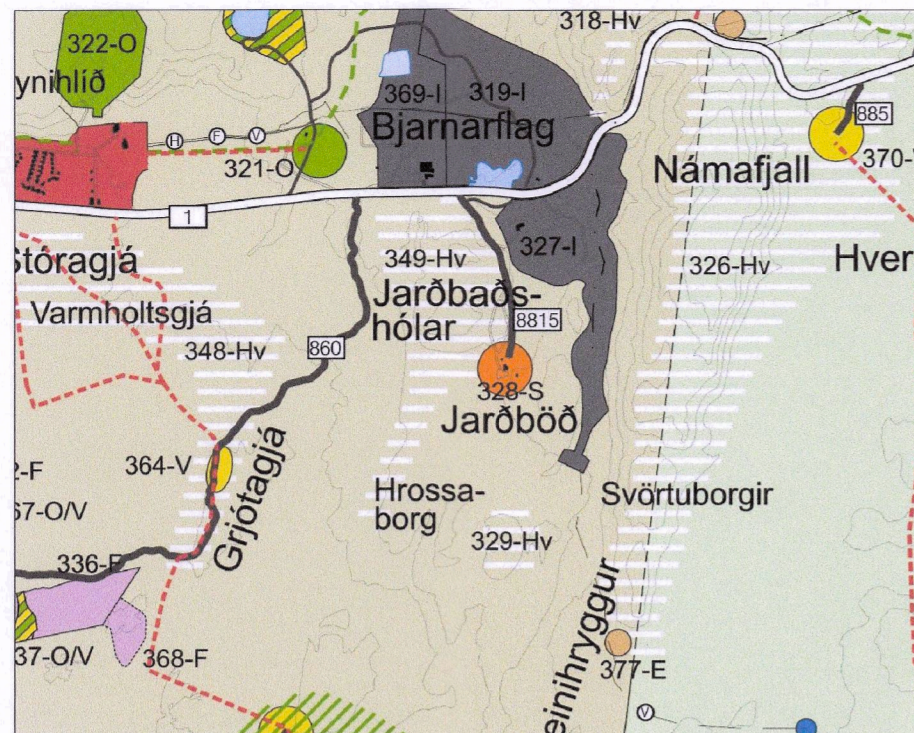
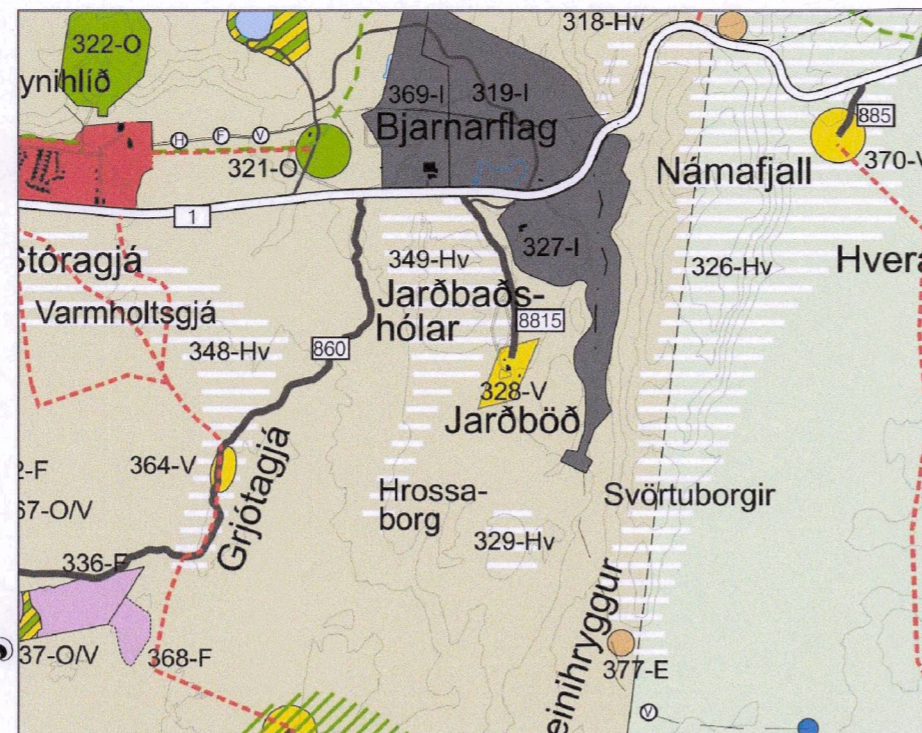




## Breyting á svæði 328. Jarðböðin í Jarðbaðshólum



Gildandi skipulag Mkv.: 1:50.000



Breytt skipulag

Sveitarstjórn Skútustaðahrepps leggur til að Aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023 verði breytt til samræmis við breytingu á deiliskipulagi Jarðbaðanna í Jarðbaðshólum á landnotkunareit 328-S. Helstu forsendur breytingarinnar koma fram í lýsingu skipulagsverkefnisins dags. 12. apríl 2017.

### 1. Forsendur

Jarðböðin í Jarðbaðshólum austan við Mývatn eru manngerð náttúruböð sem nýta skiljuvatn frá Bjarnarflagsvirkjun sem er norðan við Jarðböðin. Á svæðinu eru auk baðlóns, aðkomuvegar og bílastæða, gufubað, búningasklefar, sturtuástaða og veitingahúsi ásamt stóðrymum fyrir starfsfólk. Árið 2017 komu rúmlega 218.000 baðgestir í Jarðböðin og er gert ráð fyrir um 5% aukningu árið 2018. Fyrirhugað uppbygging rúmar nýtt þjónustu- og baðhúsi, nýtt þræpskipt baðlón, gistirými og tengingbyggingu.

Landslag á svæðinu ber ummerki um eldvirki og jarðhita. Jarðhiti á svæðinu er nýttur af Landsvirkjun í Bjarnarflagsvirkjun. Þar er að finna fageitar jarðmyndanir, jarðhitagróður og sprungur. Menningarmínjar hafa verið kortlagðar á svæðinu og eru þær utan byggingareita. Skipulagsvæðið nýtur margháttaðar verndar og fellur m.a. undir vatnsverndarsvæði Mývatns og Laxár sem og lög um náttúruvernd.

Skipulagsvæðið liggur að svæði sem nýtur hverfisverndar og er auðkennt í aðalskipulagi nr. 349-Hv Jarðbaðshólum. Ekki er gert ráð fyrir að fyrirhugaðar breytingar hafi áhrif á það svæði, hvorki jarðmyndanir, landmótun, landslag né plöntur.

Markmið með breytingum á jarðböðunum og tilheyrandi skipulagsbreytingum er að styrkja ferðþjónustu á svæðinu, bregðast við aðstöðuleysi og bæta þjónustu við aukinn fjölda baðgesta.

### 2. Stefna sveitarstjórnar

Í deiliskipulagi skal setja skýra skilmála um fyrirhugaða starfssemi, umfang og yfirbragð með áherslu á að takmarka rask og tryggja verndun svæðisins. Mangert umhverfi skal öðru fremur einkennast af góðri byggingarlist og sómasamlegri umgengi og frágangi lóða og mannvirkja. Setja skal sérskilmála þar um í deiliskipulagi.

Í deiliskipulagi skulu settir sérstakir skilmálar um fráveitu og hreinsun skólps í samræmi við ákvæði í reglugerð 665/2012 um verndun Mývatns og Laxár 2. mg. 7 gr. Setja skal skilmála um blágrænar ofanvatnslasnisr á bílastæðum. Sérstök áhersla skal lögð á verndun fageitra tuffstæbba og jarðhitagróðurs á svæðinu í samræmi við 2. og 3 gr. náttúruverndarlaga. Í deiliskipulagi skal setja skilmála sem tryggja varðveislu þeirra, þá skulu þær merktar inn á deiliskipulagsupprátt. Setja skal skilmála um merkt göngustíga og upplýsingar um mínjar, jarðmyndanir og jarðhitagróður til þess að tryggja verndun og óþarfá rask þeirra bæði á framkvæmdatíma og að framkvæmdum loknum.

Til stendur að endurskoda aðalskipulag Skútustaðahrepps og verður þá sett stefna um ferðþjónustu. Breyting þessi verður í samræmi við fyrirhugaða stefnu.

### 3. Breyting á greinargerð

#### Gildandi skipulag

Um svæðið gilda eftirfarandi sérákvæði (kafla 4.4):

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
328-S	1,9	Jarðbaðshólar	Jarðböðin við Mývatn. Deiliskipulag liggur fyrir	Byggt að hluta. Uppbygging samkv. deiliskipulagi

Villa er í uppgöngu flatarmáli svæðisins en lóð Jarðbaðanna er um 6,2 ha skv. samningum þar um.

#### Breytt skipulag

Engin breyting verður gerð á almennum texta greinargerðar eða almennum skilmálum. Svæði 328-S fellur út úr skilmálatöflu í kafla 4.4 en í skilmálatöflu í kafla 4.6 kemur svæði 328-V. Flatarmál er leiðrétt. Með auknum ferðamannastraumi er talið að starfsemi og fyrirhugaðar breytingar falli betur að landnotkunarflokknum „verslunar- og þjónustusvæði“ en „svæði fyrir þjónustustofnanir“.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
328-V	6,2	Jarðbaðshólar	Jarðböðin við Mývatn. Deiliskipulag liggur fyrir en verður endurskorað. Byggt að hluta.	Setja skal skilmála í deiliskipulag í samræmi við stefnu sveitarstjórnar og skilyrði sem fram koma í umhverfismati áætlunarinnar. Hámarksbyggingarmagn um 11.700 m <sup>2</sup> . Baðlón 4.000 - 5.000 m <sup>2</sup> . Lögð er áhersla á að öll mannvirki falli vel að landi og ásynd svæðisins og að umhverfissjónarmið verði ráðandi við hönnun og framkvæmd.

Breytingin á ekki við meginatriði skipulagsins og í henni felst ekki stefnubreyting. Breytingin hefur engin áhrif á aðrar áætlanir eða stefnu á landsvisu.

### 4. Breyting á skipulagsupprætti

Á sveitarrupprætti aðalskipulagsins er svæðið merkt með hringtákn þar sem mörk þess voru bæði óviss og innan skekkjumarka skipulagsupprættarinnar. Skipulagsupprætti er breytt þannig að í stað hringtáknis fyrir svæði 328 verða nákvæm mörk svæðisins færd inn á upprættinn. Landnotkun er breytt úr svæði fyrir þjónustustofnanir (S) í verslunar- og þjónustusvæði (V).

## 5. Umhverfismat áætlunarinnar

Deiliskipulag svæðisins og þar með aðalskipulagsbreyting þessi er háð lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 þar sem skipulagið felur í sér heimildir til framkvæmda sem falla undir lög nr. 106/2000.

Umhverfismat áætlunarinnar er unnið á deiliskipulagsstigi og er ekki endurtekið á öðru skipulagsstigi. Niðurstaða þess er í eftirfarandi töflu.

Umhverfisþáttur	Niðurstaða (samantekt)	
Vatnsgæði og lífríki Mývatns og Laxár	Breytingin er talin hafa <b>óveruleg</b> áhrif á vatnsgæði ef fylgt er eftir ströngum kröfum um meðhöndlun fráveituvatns í reglugerð um verndun Mývatns og Laxár. Í deiliskipulagi skal setja skilmála um ofanvatn, grávatn og aflásvatn frá baðlóni.	0
Ásynd	Breytingin hefur <b>staðbundin neikvæð</b> áhrif á óraskað landsvæði. Setja skal skilmála í deiliskipulag m.a. um efnis- og litaval og að fella skuli mannvirki vel að landi. Skilmálar skulu settir til að draga eins og kostur er úr neikvæðum áhrifum á ásynd.	-
Jarðmyndanir	Breytingin hefur á heildina <b>lítill neikvæð</b> en staðbundin áhrif á jarðmyndanir. Draga skal eins og kostur er úr áhrifum með því að setja skilmála í deiliskipulagi m.a. að ekki megi raska túffstöbbum og að tekið sé tillit til legu sprungna og gufutauga við afmörkun byggingarreita og staðsetningu baðlóns.	-
Gróður	Breytingin er talin hafa <b>neikvæð</b> en <b>staðbundin</b> áhrif á jarðhitagróður. Slíkan gróður er að finna um mest allt skipulagsvæðið. Í deiliskipulagi skal með mótvægisáðgerðum hlifa gróðri eftir fremsta megni s.s. með lagningu stiga og uppsetningu upplýsingaskilta.	-
Menningarmínjar	Mínjaskrá hefur verið unnin fyrir skipulagsvæðið. Mínjar eru merktar inn á deiliskipulagsupprátt og eru skipulagsvæðis. Áhrif á mínjar eru <b>engin</b> þar sem þær eru fyrir utan skipulagsvæðið og því ekki í hættu á framkvæmdartíma.	0/+
Samfélag (útivist, ferðamennska og öryggi).	Breytingin er talin hafa <b>jákvæð</b> áhrif á samfélag. Stefnan um svæðið og bætt aðstaða stuðlar að auknu vægi staðarins sem áfangastaðar, fjölgun starfa og auknum tekjum til sveitarfélagsins. Áhrif á samfélag og ferðþjónustu eru <b>metin jákvæð</b> .	+
Lykt og loftgæði	Skipulagsvæðið er í nálægð við Bjarnarflagsvirkjun og má áætla að styrkur brennisteinsdíoxíds sé hærri en á öðrum svæðum. Mikilvægt er að fylgst verði með loftgæðum á svæðinu sérstaklega vegna langvarandi viðveru starfsmanna og skal framkvæmaaðili hefja mælingar á brennisteinsvetni á svæðinu áður en framkvæmdir hefjast. Áhrifin eru talin <b>óviss</b> þar sem ekki liggja fyrir mælingar á svæðinu.	?

Í umhverfismati deiliskipulagsins eru áhrif framkvæmda á þrjá af sjö umhverfisþáttum metin neikvæð en í deiliskipulagi er áhersla lögð á að minnka áhrifin með útfierslu bygginga og annarra mannvirkja. Ný mannvirki í nokkuð ósnortinni náttúru hafa ávallt áhrif á ásynd og landslag. Óþjákvæmilegt er að rask verði á jarðhitagróðri þar sem hann þekur nær allt skipulagsvæðið, þó í mismiklum mæli. Í deiliskipulaginu er tekið tillit til viðkvæms gróður við staðsetningu byggingarreita og í skilmálum segir að staðsetning og afmörkun nýs lóns verði ákvæðin með tilliti til viðkvæmra gróðursvæða, áhugaverðra jarðmyndanna og legu landsins.

Áhrif samfélags eru metin jákvæð þar sem uppbyggingin styrkir svæðið sem áhugaverðan áfangastað ferðamanna og sem verslunar- og þjónustusvæði fyrir heimamenn. Áhrif á mínjar eru talin engin þar sem þær liggja utan við skipulagsvæðið. Hinsvegar er minjum gert hátt undir höfði og skilmálar settir í skipulagið um að setja skuli upp skilti og fræðslufni um áhugaverðar mínjar, jarðmyndanir og gróður á svæðinu.

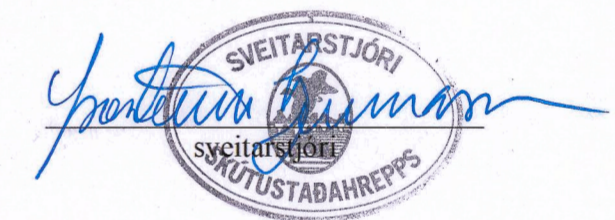
Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið

skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í sveitarstjórn

Skútustaðahrepps

þann 24/4 2019



Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

í samræmi við 32. gr. skipulagslaga

nr. 123/2010

þann 9. maí 2019



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

14. maí 2018

**TEIKNISTOFA ARKITEKTA**

GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf. arkitektar fai

KAUPANGI V/MÝRARVEG  
600 AKUREYRI  
SÍMI 461 5508  
NETFANG: arni@teikna.is  
WWW.TEIKNA.IS