



## AÐALSKIPULAG SKÚTUSTAÐARHREPPS 2011-2023

Breyting aðalskipulags – nýtt verslunar- og þjónustusvæði

Sandabrot

03.04.2024



**Samþykktir**



Aðalskipulag Skútustaðarhepps 2011-2023

Aðalskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Þingeyjarsveitar þann 16. maí 2024

f.h. Þingeyjarsveitar

  
Sveitarstjóri  
Þingeyjarsveitar

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 30. SEPTEMBER 2024

  
Gudrun Lára Sveinmd.  


**SKIPULAGSFERLI**

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá 26. mars með athugasemdafresti til 8. maí 2024

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

**UPPLÝSINGAR**

SKJALALYKILL


102029-ASK-001-V01

HÖFUNDUR

Margrét Róbertsdóttir

RÝNT

Ingibjörg Sveinsdóttir

 Skipulagsstofnun  
Mótt.: 26 ágú. 2024  
Mátnr. 202311072

## 1. EFNISYFIRLIT

1.	INNGANGUR	5
1.1.	Markmið	5
1.2.	Skipulagsgögn	5
2.	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
3.	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
3.1.	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
3.2.	Aðalskipulag Skútustaðahrepps 2011-2023	6
3.3.	Deiliskipulag	6
3.4.	Verndun Mývatns og Laxár	7
3.5.	Náttúruvernd og minjar	7
3.6.	Náttúruvá	7
4.	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	8
4.1.	Breyting á uppdrætti	8
4.2.	Breytingar á greinargerð	8
5.	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	8
5.1.	Niðurstaða	10
6.	SKIPULAGSFERLI	10

## 1. INNGANGUR

Gerð er breyting á Aðalskipulagi Skútustaðarhrepps 2011-2023, skv. 1. mgr. 36. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin felst í því að skilgreina nýtt verslunar- og þjónustusvæði 522-V á lóðinni Sandabrot (L236259) sem nú er flokkuð sem landbúnaðarland. Fyrirhugað er að reisa allt að 10 smáhýsi til útleigu til ferðamanna auk einbýlishúss til fastrar búsetu. Markmiðið er að bjóða upp á umhverfisvæna gistingu í einstöku umhverfi með áherslu á hugtakið „slow travel“ með fjölskylduvænni og persónulegri upplifun. 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 upp á afþreyingu og leiðsögn.

Samhliða aðalskipulagsbreytingunni verður gert nýtt deiliskipulag þar sem gerð verður grein fyrir fyrirhuguðum framkvæmdum og settir fram byggingarskilmálar.

### 1.1. Markmið

Markmiðið með aðalskipulagsbreytingunni er að heimila uppbyggingu á ferðapjónustu.

### 1.2. Skipulagsgögn

Gerð er breyting á greinargerð og sveitarfélagsuppdrætti. Skipulagsgögn eru greinargerð ásamt uppdrætti sem sýnir gildandi og breytt skipulag.

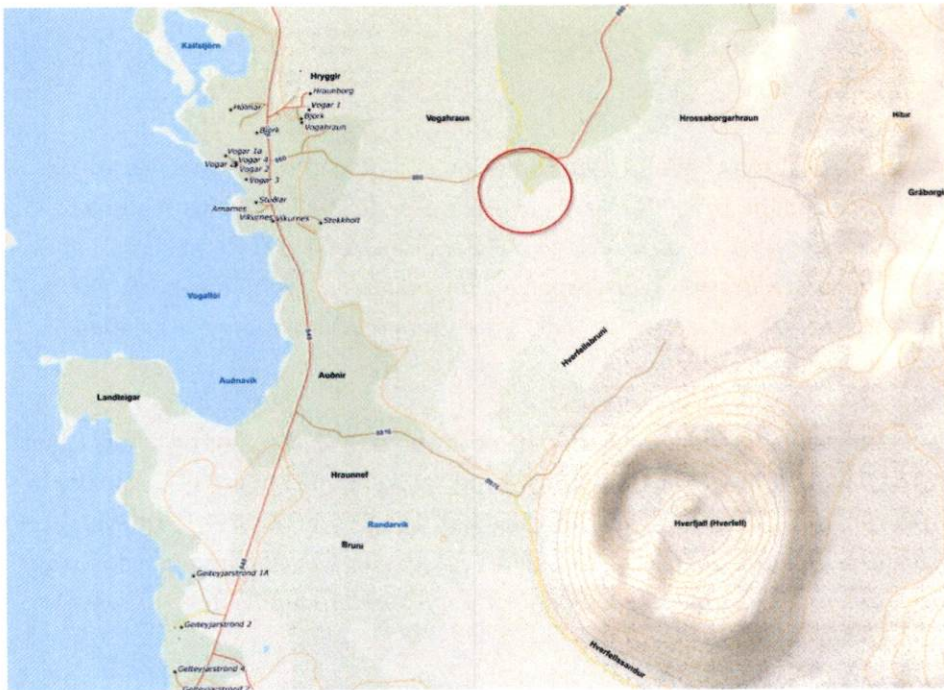
## 2. FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Lóðin Sandabrot er um 6,1 ha að stærð og er aðkoma að henni frá Grjótagjárvegi nr. 860. Aðliggjandi lóðir eru Birkiland 2 og 3. Hæðarmunur innan lóðarinnar er aðallega hraun sem stendur uppúr jarðveginum sem er að mestu áfok úr suðri, það sama og ógnað hefur Dimmuborgum. Skipulagssvæðið afmarkast af lóðarmörkum Sandabrots.

Á svæðinu eru ekki vistgerðir sem hafa hátt eða mjög hátt verndargildi. Birki sést inn á milli í hrauninu. Svæðið er ekki mikilvægt búsvæði fyrir fugla. Svæðið er innan vatnasviðs Mývatns en er alfarið utan verndarsvæðis Mývatns og Laxár. Svæðið er landbúnaðarland en nýtist ekki sem slíkt þar sem það er óræktanlegt og hefur ekki kosti beitolands.

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 hraunsins sem uppúr jarðveginum stendur óheftur foksandur fyrir ekki svo löngu síðan. Landeigendur stóðu fyrir uppgræðslu og bindingu jarðvegarins með því að keyra í það ónýtu heyi. Það er metið að hraunið hafi misst sín einkenni sem mynda verndargildi þess. Hins vegar eru á svæðinu óraskað hraun sem setur fallega ásýnd á svæðið og gerir það sérstakt. Inn á milli er landið í dokkum sem henta vel til uppbyggingar án þess að raska hrauninu.

Vatns og raflagnir liggja nálægt svæðinu og því auðvelt að tengjast veitum sveitarfélagsins.



**Mynd 1.** Yfirlitsmynd af svæðinu – skipulagssvæðið er innan rauða hringsins ([www.lmi.is](http://www.lmi.is)).

### 3. TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

#### 3.1. 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.“

#### 3.2. 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. Endurskoðun aðalskipulagsins stendur yfir en þar er sett fram skýrari stefna um uppbyggingu ferðaþjónustu og er fyrirhuguð breyting í samræmi við drög að endurskoðuðu aðalskipulagi.

#### 3.3. Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu en unnið verður nýtt deiliskipulag fyrir um 2 ha verslunar- og þjónustusvæði á lóðinni. Lóðin Sandabrot er um 6,1 ha að stærð en skipulagssvæðið mun aðeins ná til

um 2 ha svæðis. Í deiliskipulagi verður gert ráð fyrir aðkomu að svæðinu, og byggingum og settir verða skilmálar fyrir útlit og yfirbragð mannvirkja o.fl. sem við á.

### 3.4. Verndun Mývatns og Laxár

Svæðið er innan vatnasviðs Mývatns en er alfarið utan verndarsvæðis Mývatns og Laxár. Mývatn og Laxá eru vernduð samkvæmt lögum nr. 97/2004. Markmið laganna er að stuðla að náttúruvernd í samræmi við sjálfbæra þróun og tryggja að vistfræðilegu þoli svæðisins verði ekki stefnt í hættu af mannavöldum. Tekur verndunin til Mývatns og Laxár með eyjum, hólum og kvíslum, allt að ósi árinna við Skjálfandaflóa, ásamt 200 metra breiðum bakka meðfram Mývatni öllu og Laxá báðum megin.

Lögin eiga að tryggja vernd líffræðilegrar fjölbreytni á víðáttumiklu vatnasviði Mývatns og Laxár, ásamt verndun jarðmyndana og landslags með virkri náttúruvernd, einkum með tilliti til vísindalegra, félagslegra og fagurfræðilegra sjónarmiða. Á svæðinu skal gildir reglugerð nr. 665/2012 um verndun Mývatns og Laxár í Suður-Þingeyjarsýslu þar sem segir: *Skólp á vatnasviðinu skal hreinsað með ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa í samræmi við ákvæði 2. mgr. 7. gr. reglugerðar um fráveitur og skólp.*

### 3.5. Náttúruvernd og minjar

Engar þekktar fornminjar eru á svæðinu sem breytingum tekur og vegna áfoks og uppgræðslu á svæðinu sést ekkert á yfirborði.

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 15 m skv. 22. gr. laganna.

### 3.6. Náttúruvá

Náttúruvá í sveitarfélaginu tengist helst jarðskjálftavirkni og eldstöðvum en landrekssprungan liggur um sveitarfélagið og gosbeltið sem Mývatn liggur á markar flekamótin. Landrekssprungan liggur um gamla Skútustaðahrepp. Umbrot á sprungunni valda landrasi, landsigi og jarðskjálftum. Umbrot eiga sér stað á nokkur hundruð ára fresti. Jarðskjálftar verða vart stærri en 4 á Richter kvarða. Ekki eru dæmi um verulegt tjón á byggingum vegna jarðskjálfta en tjón hefur hins vegar orðið af gliðnun sprungna. Í Mývatnseldum 1729 rann hraun frá eldstöðvum við Leirhnúk niður í byggð við Reykjahlíð þar sem nú heitir Eldhraun. Mikil eldvirkni og umbrot voru á svæðinu í Kröflueldum 1975-1984 með öflugum jarðskjálftum, jarðsigi, sprungum og hraunrennsli. Svæði undir náttúruvá hafa ekki verið kortlögð sérstaklega í sveitarfélaginu. Ekki er talin ástæða til að afmarka í aðalskipulagi hættusvæði í byggð vegna náttúruhamfara. Í aðalskipulaginu er ekki gert ráð fyrir uppbyggingu eða landnýtingu á þekktum hættusvæðum.

## 4. BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

### 4.1. Breyting á uppdrætti

Afmarkað er um 6,1 ha svæði fyrir verslunar- og þjónustusvæði sem fær nafnið 522-V. Landbúnaðarland minnkar sem um nemur nýju verslunar- og þjónustusvæði.

### 4.2. Breytingar á greinargerð

Bætt verður við nýju svæði fyrir verslunar- og þjónustu í töflu um verslunar- og þjónustusvæði.

Texti í breyttri greinargerð.

NR.	STÆRÐ	HEITI	SKIPULAGSÁKVÆÐI
522	6,1 ha	Sandabrot	Allt að 10 lítil hús til útleigu auk eins íbúðarhúss. Heimilt er að vera með fasta búsetu. Heildarbyggingarmagn allt að 850 m <sup>2</sup> . Í deiliskipulagi skal afmarka umfang framkvæmdaráforma innan svæðisins og taka tillit til verndaðra landforma.

## 5. UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin 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.

Við matið er horft til neðan greindra umhverfisþátta og leitast við að svara matsspurningum m.t.t. þeirra viðmiða sem talin eru upp í töflunni:

TAFLA 1. Umhverfisþættir, helstu matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÆTTIR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Gróður og dýralíf	Áhrif á gróður og dýralíf.	Vistgerðarkortlagning Náttúrufræðistofnunar.
Ásýnd og landslag	Áhrif á ásýnd og landslag.	Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Íbúar og atvinnulíf.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Minjar	Áhrif á náttúruminjar, fornminjar og verndarsvæði.	Stefna í aðalskipulagi. Aðalskráning fornminja. 61. gr. laga um náttúruvernd.
Vatnasvið Mývatns og Laxár	Áhrif á lífríki Mývatns og Laxár	Reglugerð um verndun Mývatns og Laxár.

### Valkostir og samanburður

Í umhverfismatsskýrslu eru bornir saman eftirfarandi valkostir:

**Breytt skipulag** - Svæðið byggist upp sem verslunar- og þjónustusvæði með heimild fyrir fasta búsetu og gestahús fyrir ferðþjónustu.

**Núll kostur** - Svæðið verður áfram óbyggt.

Ekki voru gerðir aðrir valkostir þar sem um land í einkaeigu er að ræða og eru áform landeiganda að nýta land sitt.

### **Breytt aðalskipulag**

#### **Áhrif á gróður og dýralíf**

Áhrif á gróður á svæðinu eru óveruleg. Á svæðinu eru ekki vistgerðir sem hafa hátt eða mjög hátt verndargildi. Birki sést inn á milli í hrauninu. Svæðið er ekki mikilvægt búsvæði fyrir fugla.

#### **Áhrif á ásýnd og landslag**

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Svæðið er í jaðri frístundabyggðar þannig að ekki er verið að raska samfellu í óröskuðu landi. Ásýnd á svæðinu mun breytast með tilkomu bygginga og aðkomuvega en mannvirki verða lágreist og því ekki áberandi í landslagi. Settir eru skilmálar um að mannvirki verði felld að landi og að óheimilt sé að raska hrauni. Á svæðinu eru óraskað hraun sem setur fallega ásýnd á svæðið og gerir það sérstakt. Inn á milli er landið í dokkum sem henta vel til uppbyggingar án þess að raska hrauninu.

#### **Áhrif á samfélag**

Áhrif á samfélag eru jákvæð þar sem uppbygging á svæðinu eykur líkur á fjölgun íbúa og starfa í sveitarfélaginu.

#### **Áhrif á minjar**

Áhrif á minjar eru óveruleg. Engar fornminjar eru skráðar á skipulagssvæðinu.

Á svæðinu er sandorpið hraun og var á milli hraunsins 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.

#### **Áhrif á Vatnasvið Mývatns og Laxár**

Áhrif á vatnasvið Mývatns er óverulegt þar sem svæðið er innan vatnasviðs Mývatns en er alfarið utan verndarsvæðis Mývatns og Laxár og engin önnur vernd er á svæðinu.

### **Núllkostur**

Áhrif af núll kosti eru óveruleg fyrir alla þætti. Svæðið verður áfram óbyggt og ásýnd þess sú sama og er í dag.



### 5.1. Niðurstaða

Svæðið telst 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 föst búseta og uppbygging ferðaþjónustu á þessu svæði sé mjög hentug ef horft er á Mývatnssveit í heild. Raski á hrauni verður haldið í lágmarki og gert verður ráð fyrir góðum frágangi vega, mannvirkja og fráveitu.

Sveitarstjórn lítur þannig á að skipulagið hafi á heildina litið óveruleg áhrif á umhverfisþætti og er hlynnt uppbyggingu svæðisins með þeim skilmálum sem settir eru fram í breytti aðalskipulagi.

## 6. SKIPULAGSFERLI

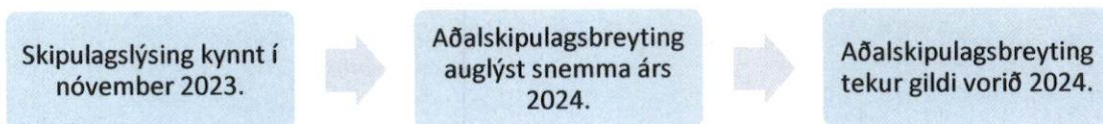
Skipulagslýsing var kynnt í nóvember 2023. Athugasemdir bárust frá eftirtöldum aðilum: Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Náttúrufræðisstofnun Íslands, Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra, Minjastofnun Íslands og Vegagerðinni auk einstaklinga.

Aðalskipulagbreytingin verður kynnt og auglýst í samræmi við gr. 4.6 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Sérstaklega verður óskað eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

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

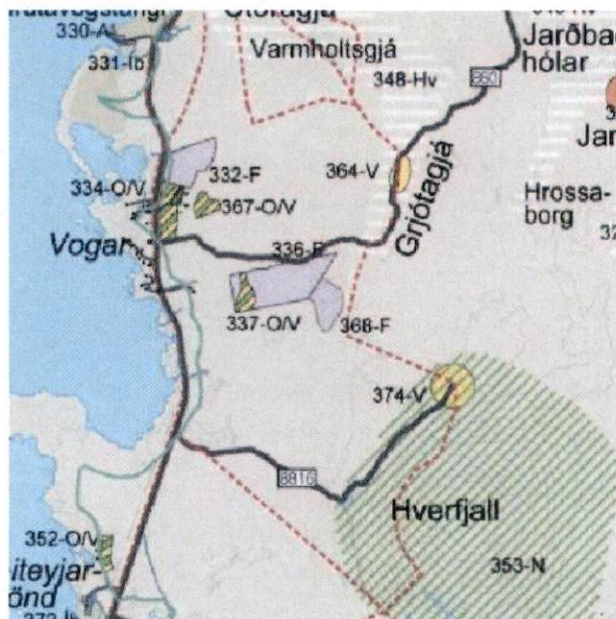
Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnýslu sveitarfélagsins, fagstofnana og aðliggjandi sveitarfélaga. Skipulagsferlið

Aðalskipulagbreytingin verður kynnt og auglýst skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

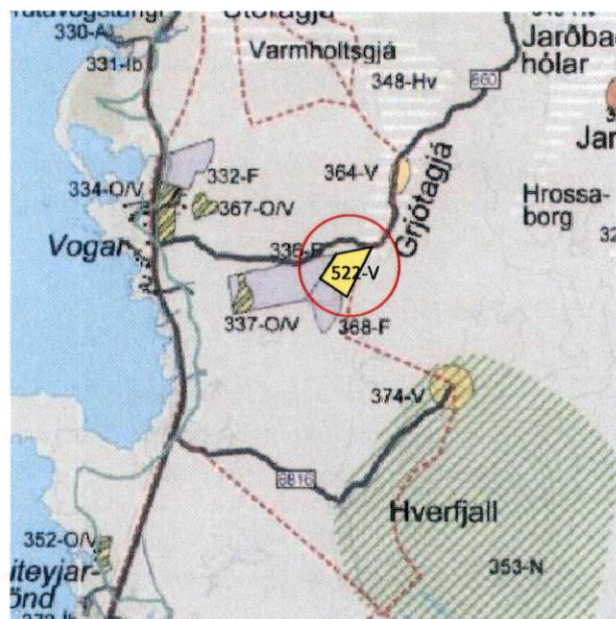


# Aðalskipulag Skútustaðahrepps 2011-2023

Nýtt verslunar og þjónustusvæði



GILDANDI AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTUR 1:50.000



BREYTTUR AÐALSKIPULAGSUPPDRAÐTUR 1:50.000

## Landnotkun

- Mörk sveitarfélags
- Mörk hálandisskipulags
- Mörk þéttbýlisuppdrátt
- Þéttbýli
- Íbúðarsvæði
- Svæði fyrir þjónustustofnanir
- Miðsvæði
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Athafnasvæði
- Iðnaðarsvæði
- Efnistökusvæði
- Svæði fyrir fristundabyggð
- Opin svæði til sérstakra nota
- Óbyggð svæði
- Landbúnaðarsvæði
- Landbúnaðarsvæði
- Vötn og ár



Aðalskipulag Skútustaðarhrepps  
Aðalskipulagsbreyting

SKJALALYKILL:	BLAÐSTÆRD:	UNNIÐ:	RÝNT:
106351	A4	MMR	IS
MÆLIKVARÐI:	DAGS:	DAGS.BREYTI:	
1:50.000	03.04.2024		

SAMPYKKT: