



# YTRI-SÓLHEIMAR 1, 1A OG LÓÐ Í MÝRDALSHREPPI

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI MÝRDALSHREPPS 2012-2028

OG NÝTT DEILISKIPULAG

**Skipulags- og matslýsing**

Til kynningar í maí 2021



## Skipulags- og matslýsing

Skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006





## Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Inngangur</b> .....	<b>1</b>
1.1	Tildrög .....	1
1.2	Tilgangur og markmið .....	1
1.3	Matskylda .....	1
<b>2</b>	<b>Forsendur og samhengi skipulagsgerðar</b> .....	<b>2</b>
2.1	Skipulagssvæðið .....	2
2.2	Staðhættir og umhverfisaðstæður .....	2
2.3	Fornleifar .....	3
2.4	Náttúruvá .....	3
2.5	Náttúrufar og náttúruminjar .....	4
2.6	Staða skipulags .....	5
<b>3</b>	<b>Skipulag</b> .....	<b>6</b>
3.1	Aðalskipulagsbreyting .....	6
3.2	Deiliskipulag .....	6
<b>4</b>	<b>Umhverfismat</b> .....	<b>7</b>
4.1	Aðferðir við umhverfismat og framsetning niðurstaðna .....	7
<b>5</b>	<b>Skipulagsferlið</b> .....	<b>8</b>
5.1	Kynning og samráð .....	8
5.2	Umsagnaraðilar .....	8
5.3	Tímaáætlun verkefnis .....	9
	<b>Tilvitnanir og heimildir</b> .....	<b>10</b>



# Samþykktir

Skipulags- og matslýsing þessi var samþykkt í sveitarstjórn Mýrdalshrepps  
þann \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_.

---



## 1 INNGANGUR

### 1.1 TILDRÖG

Á jörðinni hefur um árabil verið rekin ferðaþjónusta með áherslu á ferðir á jökli og aðra útivistartengda ferðaþjónustu. Landeigendur áforma frekari uppbyggingu rekstrarins meðal annars með uppbyggingu aðstöðu fyrir viðskiptavini og starfsmenn.

### 1.2 TILGANGUR OG MARKMIÐ

Samkvæmt *Aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2012-2028* með síðari breytingum er 1,2 ha reitur á skipulagssvæðinu skilgreindur sem V26, Gisti- og ferðaþjónusta en að öðru leyti er landnotkun á skipulagssvæðinu skilgreind sem landbúnaðarland. Tilgangur aðalskipulagsbreytingar er að stækka svæðið og auka heimilt byggingarmagn innan þess í samræmi við fyrirhugaða uppbyggingu. Deiliskipulagið tekur til eignanna Ytri-Sólheima 1a, landnúmer 226302, Ytri-Sólheima 1 landnúmer 163037 og Ytri-Sólheima lóð landnúmer L210360. Fyrirhugað er að byggja húsnæði fyrir starfsmenn fyrirtækisins á Ytri-Sólheimum 1a og bæta aðstöðu fyrir starfsemina. Einnig að auka við og bæta aðstöðu fyrir viðskiptavini, þar með talið að auka við gistimöguleika. Engin áform eru uppi um uppbyggingu á Ytri-Sólheimum 1 og Ytri-Sólheimum lóð.

### 1.3 MATSKYLDA

Áform um uppbyggingu *þjónustumiðstöðvar fyrir ferðamenn á hálendi og á verndarsvæðum á láglendi utan þéttbýlis, orlofsþorp, hótél og tengdar framkvæmdir utan þéttbýlis* eru tilkynningarskyld til ákvörðunar Skipulagsstofnunar um matskyldu skv. 6. gr. laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum, tölulið 12.05 í viðauka 1.

Þar af leiðandi fellur aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagsgerðin undir lög um umhverfismat áætlananna nr. 105/2006. Umhverfisskýrsla verður því unnin samhliða skipulagsgerðinni.

## Hvað er skipulagslýsing

Í upphafi vinnu við skipulag er tekin saman lýsing fyrir verkefnið þar sem *gerð er grein fyrir tildrögum skipulagsvinnunnar* og hvernig fyrirhugað er að standa að skipulagsgerðinni. Lýsingin er þannig eins konar verkáætlun fyrir skipulagsgerðina.

Lýsingin er kynnt opinberlega og samtímis er leitað umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila.

Helsta markmið skipulagslýsingar er að *íbúar og aðrir hagsmunaaðilar*, þ.á.m. stjórnvöld, stofnanir og fagaðilar með sérþekkingu á hinum ýmsu sviðum, *fái tækifæri til að kynna sér áformin* strax í upphafi og geti þannig komið á framfæri *athugasemdum* og *ábendingum* um *nálgun* við áætlunargerðina, *viðfangsefni* hennar og *helstu forsendur*.

Tilkynning til ákvörðunar um matskyldu verður unnin og kynnt samhliða skipulagsgerðinni.



## 2 FORSENDUR OG SAMHENGI SKIPULAGSGERÐAR

### 2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið tekur til alls lands Ytri-Sólheima 1a L226302, Ytri-Sólheima 1 L163037 og Ytri-Sólheima lóð L210360. Svæðið er við Mýrdalsjökulsveg nr. 222 austan við Húsá á Sólheimasandi og er um 7,7 ha að stærð. Mörk skipulagssvæðisins koma fram á *Mynd 1*.

### 2.2 STAÐHÆTTIR OG UMHVERFISAÐSTÆÐUR

Skipulagssvæðið er á jaðri Sólheimasands. Það afmarkast af Mýrdalsjökulsvegi (nr. 222) til vesturs og til austurs af heimreið (nr. 2285) og landamerkjum Ytri-Sólheima 2. Skipulagssvæðið er að stærstum hluta á skilgreindu landbúnaðarlandi og einkennist af ræktuðum túnum og beitarhólfum. Byggingar voru áður nýttar til nautaeldis en þeim hefur verið breytt í ferðaþjónustustarfsemi. Húsá rennur skammt vestan við Mýrdalsjökulsveg. Aðkoma inn á skipulagssvæðið er um núverandi heimreið frá Mýrdalsjökulsvegi sem einnig er heimreið að löndum L163037 og L210360. Á landi L163037 eru engin mannvirki en á L210360 stendur einbýlishús.



*Mynd 1 Svæði sem aðalskipulagsbreyting nær til*



**Mynd 2 Svæði sem deiliskipulag nær til**

### 2.3 FORNLEIFAR

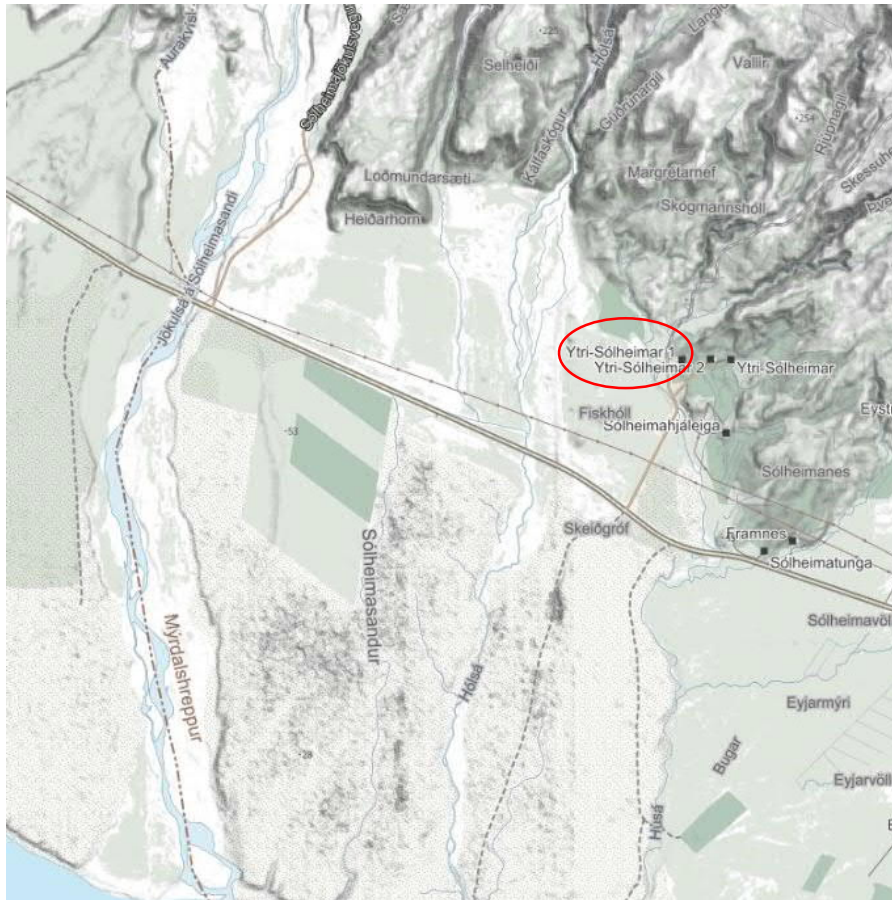
Fornleifaskráning hefur ekki verið gerð fyrir svæðið. Árið 2011 var gerð svæðisskráning fornleifa í Mýrdalshreppi. Skv. minjavefsjá Minjastofnunar Íslands eru engar friðlýstar eða skráðar minjar innan skipulagssvæðisins.

Leitað verður til minjavarðar um mat á þörf á fornleifaskráningu og húsakönnun.

Finnist fornminjar sem geti verið í hættu verður tekið mið af þeim við gerð skipulagsins, í samráði við Minjastofnun Íslands.

### 2.4 NÁTTÚRUVÁ

Ekki er talin hættu vegna ofanflóða eða flóða í Húsá sem er lindá. Skipulagssvæðið er á jaðri Sólheimasands austan við Jökulsá á Sólheimasandi. Samráð verður haft við Veðurstofu Íslands um mat á flóðahættu og mið tekið af hugsanlegri hættu við gerð skipulagsins.

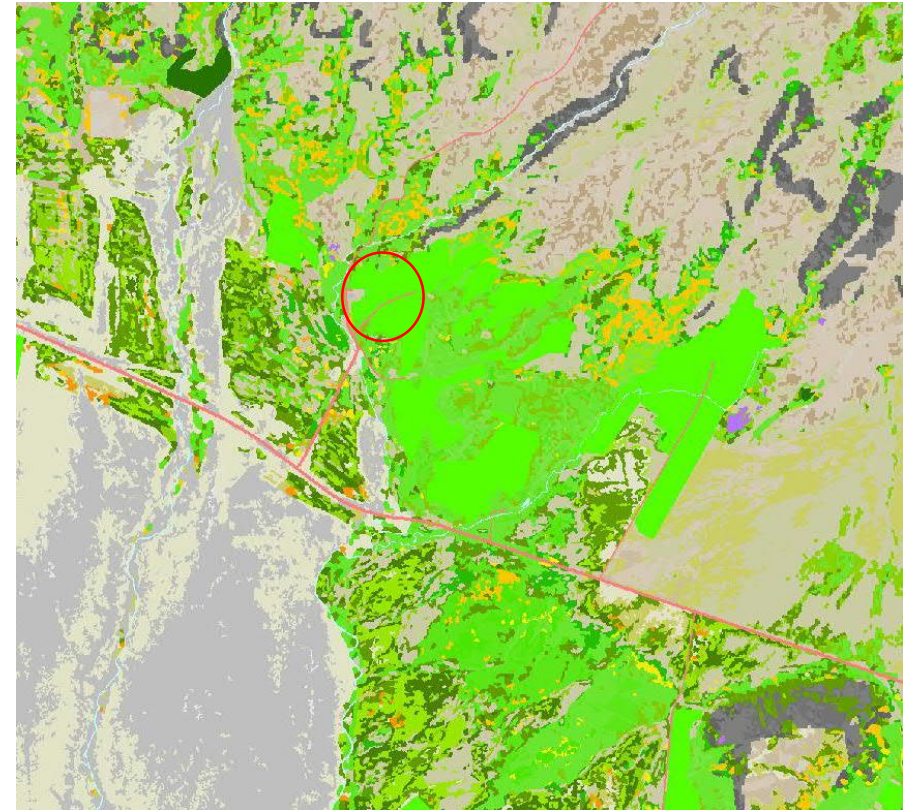


Mynd 3 Skipulagssvæðið á jafri Sólheimasands. Skjástot af Map.is/minjastofnun<sup>1</sup>

## 2.5 NÁTTÚRUFAR OG NÁTTÚRUMINJAR

Innan skipulagssvæðisins er að finna *Tún og akurlendi* ásamt *Starmóavist*, *Víðimóavist*, *Hraungambrevist* og *Língresis- og vingulsvist* sem eru vistgerðir sem hafa lágt til miðlungs verndargildi. Innan svæðisins er ekkert náttúrufríbærni sem fellur undir sérstaka vernd vistkerfa og jarðminja

samkvæmt 61. grein laga um náttúruvernd nr. 60/2013.<sup>2</sup> Svæðið telst ekki mikilvægt fuglasvæði skv. Vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands.



Mynd 4 Vistgerðir á skipulagssvæðinu. Skjástot af Vistgerðarkorti NÍ.<sup>3</sup>





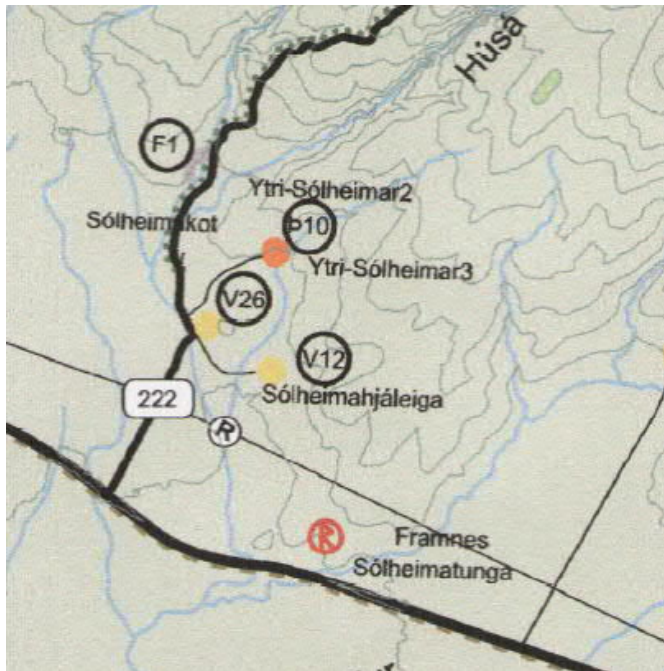
## 2.6 STAÐA SKIPULAGS

### Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

### Gildandi aðalskipulag

Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2012-2028 var staðfest 5. mars 2013.<sup>4</sup> Aðalskipulagið var unnið samkvæmt þágildandi skipulags- og byggingarlögum og því hefur verið breytt átta sinnum eftir gildistöku. Breyting á aðalskipulagi sem staðfest var 29. september 2015 varðar skipulagssvæðið.



**Mynd 5** Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2012-2028, m.s.br hluti sveitarfélags-uppráttar.

Í gildandi aðalskipulagi er skipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarland og verslunar- og þjónustusvæði V26 sbr. töflu 1. Í aðalskipulaginu er lögð áhersla á að við mótun deiliskipulags verði hugað að heildarásýnd svæðisins m.t.t. nánasta umhverfis og einnig áhersla á að uppbygging utan þéttbýlis skerði ekki góð landbúnaðarsvæði, s.s. ræktarland.

**Tafla 1** Hluti töflu í kafla 2.4 í aðalskipulaginu, fyrir breytingu

V26 Gisti- og ferðaþjónusta á Ytri Sólheimum	1,2	0,3

Í kafla 2.6 Landbúnaðarsvæði, eru settir fram eftirfarandi skilmálar:

**Helstu skilmálar á landbúnaðarlandi** snúa að byggingum stakra húsa, þ.m.t. frístundahúsa, sem ekki eru í tengslum við bújarðir eru eftirfarandi:

- Lóðarhafi/landeigandi skal leggja fram deiliskipulag með umsókn sinni um byggingarleyfi, sem sýnir staðsetningu lóðar á bújörð, húss á lóð og aðkomu af vegi. Þá skal einnig sýna tengingu við lagnir og rotþró, svo og afstöðu og fjarlægð næstu húsa bújarðar og aðliggjandi jarða.
- Hverju húsi skal fylgja afmörkuð lóð, samkvæmt lóðarleigusamningi. Stærð lóðar sé að jafnaði ekki stærri en 1,0 ha. Hús nær til sérbýlis og raðhúsa.
- Ekki verða leyfðar fleiri en tvær nýjar byggingarlóðir á jörð. Ef áætlanir eru uppi um fleiri lóðir þarf að óska eftir breytingu á aðalskipulagi í samræmi við landnotkun s.s. frístundabyggð eða verslun og þjónustu.
- Lágmarksfjarlægð bygginga frá landamerkjum næstu jarðar skal vera 50 m.
- Jarðareigandi hefur forkaupsrétt að fasteignum á lóðinni, ef um sölu þeirra er að ræða, sjá þó jarðalög nr. 81/2004.
- Við ákvörðun um byggingarleyfi skal sveitarstjórn leggja mat á hvort það sé í samræmi við stefnu aðalskipulags um landbúnaðarsvæði.

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2012-2028, eftir breytingu.

Fyrirhuguð uppbygging mannvirkja mun eiga sér stað á áhrifasvæði núverandi starfsemi.



### 3 SKIPULAG

#### 3.1 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Breyting aðalskipulagsins felst í stækkun verslunar- og þjónustusvæðis V26 í 7,7 ha. Nýtingarhlutfall verður 0,1 og þarf af leiðandi verður heimild fyrir allt að 7.700 m<sup>2</sup> byggingarmagni.

#### 3.2 DEILISKIPULAG

Nýtt deiliskipulag tekur til þriggja lóða sbr. kafla 1.2. Í deiliskipulaginu verður skilgreindur byggingarreitur fyrir allt að 1400 m<sup>2</sup> starfsmannahús nyrst á svæðinu og byggingarreitur fyrir geymsluhús fyrir tæki og búnað. Þá verður gert ráð fyrir stækkun núverandi byggingar og stækkun á gistipjónustu. Skilmálar verða settir fyrir uppbyggingu og nýtingu á öllu svæðinu.

Uppbyggingin mun aðallega eiga sér stað á svæði sem nú þegar eru röskuð og leitast verður við að skerða ekki gott landbúnaðarland. Gert verður ráð fyrir nýjum vegi frá Mýrdalsjökulsvegi að nýju starfsmannahúsi. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á aðkomuvegi að Ytri-Sólheimum lóð eða uppbyggingu á hinum lóðunum. Gerð verður grein fyrir tengingum og fyrirkomulagi veitna. Tekið verður mið af aðstæðum s.s. landslagi, nálægð við Húsá, landamerki og mannvirki auk helgunarsvæða vega og veitna á svæðinu.



## 4 UMHVERFISMAT

Eins og áður segir fellur aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagsgerðin undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Áhrif skipulagsins á þá þætti umhverfisins sem gætu orðið fyrir áhrifum verða metnir samhliða gerð skipulagsins og niðurstaðan fléttuð inn í greinargerð hvors skipulags. Tekið verður mið af niðurstöðum matsins við útfærslu skipulagsins.

Tafla 2 Matsþættir og umhverfisþættir sem teljast líklegir til þess að verða fyrir áhrifum vegna aðalskipulagsbreytingar og nýs deiliskipulags.

Matsþáttur	Umhverfisþættir <sup>5</sup>	Skýringar
Náttúrufarslegir þættir	Dýr, plöntur, líffræðileg fjölbreytni, jarðvegur, jarðmyndanir og vatn	Vegna rasks á landi og áhrifa á mögulegar jarðminjar. Áhrif á dýralíf, vatnafar og vatnalíf.
Hagrænir þættir og innviðir	Samfélag, eignir og veðurfar	Aukin umsvif á framkvæmdatíma. Áhrif á útivist og upplifun ferðamanna. Áhrif á landbúnaðarland.
Heilsa og öryggi	Heilbrigði manna og loft	Umferð, ryk og ónæði á framkvæmdatíma.
Landslag, ásjúnd og menningararfur	Landslag og menningarminjar	Breytingar á ásjúnd á framkvæmdatíma og til lengri tíma litið. Áhrif á mögulegar fornleifar og búsetulandslag.

## Hvað er umhverfismat áætlana?

Umhverfismat áætlana felst í að meta áhrif skipulags- og framkvæmdaáætlana á umhverfið og **nýta niðurstöður** matsins til að **draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum** þeirra.

Umhverfismat ber að vinna sem **hluta af skipulagsáætlunum** sveitarfélaga (svæðisskipulags, aðalskipulags og deiliskipulags) og áætlana á borð við rammaáætlun og samgönguáætlun.

Ákvæði um umhverfismat áætlana er bæði að finna í sérstökum lögum um umhverfismat áætlana og í 12. gr. skipulagslaga.

### 4.1 AÐFERÐIR VIÐ UMHVERFISMAT OG FRAMSETNING NIÐURSTAÐNA

Við umhverfismatið er stuðst við þær upplýsingar sem fyrir liggja um grunnástand umhverfis og upplýsingar sem koma fram í skipulagsferlinu. Þá er einnig leitað til sérfróðra manna og stofnana og annarra sem kunna að búa yfir þekkingu á staðháttum, gerist þess þörf.

Unnin er umhverfisskýrsla samhliða skipulagsgerðinni, þar sem greint er frá mögulegum umhverfisáhrifum af stefnu deiliskipulagsins. Framsetning umhverfismats er í formi matstaflna og/eða texta. Lögð er fram tillaga að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi ásamt umhverfisskýrslum til lögbundinnar kynningar.

Í umhverfismatinu er stuðst við vægiseinkunnir við mat á stefnukostum. Vægiseinkunnirnar byggja á leiðbeiningum Skipulagsstofnunar<sup>6</sup> og stuðst er við sex vægiseinkunnir við matið.



## 5 SKIPULAGSFERLIÐ

### 5.1 KYNNING OG SAMRÁÐ

#### Kynning skipulagslýsingar

Kynning lýsingarinnar er í samræmi við gr. 5.2.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Lýsinguna er hægt að nálgast á vef Mýrdalshrepps, [www.vik.is](http://www.vik.is). Hún er jafnframt auglýst í dagblaði sem gefið er út á landsvísu og í héraðsfréttablaði. Samhliða þessu er lýsingin send til umsagnar Skipulagsstofnunar og þeirra aðila sem tilgreindir eru í kafla 5.2 *Umsagnaraðilar*. Sveitarstjórn ber ekki skylda til að svara, með formlegum hætti, athugasemdum sem kunna að berast vegna lýsingarinnar, skv. 5.2.4. í skipulagsreglugerð.

#### Kynning tillögu að deiliskipulagi og aðalskipulagsbreytingu

Unnin eru drög að deiliskipulagi og aðalskipulagsbreytingu ásamt umhverfisskýrslu í samræmi við skipulagslýsinguna. Áður en skipulagstillögurnar eru teknar til afgreiðslu í sveitarstjórn, eru drög að tillögunum kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. og 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Kynningin er auglýst í svæðisbundnum fréttamiðli og á vef Mýrdalshrepps.

Að lokinni kynningu á vinnslustigi eru tillaga að breyttu aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi ásamt umhverfisskýrslum teknar fyrir og afgreiddar í sveitarstjórn. Samþykkt tillaga að aðalskipulagsbreytingu verður í framhaldinu send Skipulagsstofnun til athugunar. Að lokinni samþykkt í sveitarstjórn og athugun Skipulagsstofnunar eru tillögurnar auglýstar, með 6 vikna athugasemdafresti, í dagblaði sem er gefið út á landsvísu sem og í svæðisbundnum fréttamiðli. Skipulagstillagan mun liggja frammi á skrifstofu Mýrdalshrepps og jafnframt verða aðgengileg á vef sveitarfélagsins. Þegar frestur til athugasemda er liðinn fjallar sveitarstjórn um tillögurnar á ný og tekur afstöðu til þeirra athugasemda sem hafa borist. Í framhaldinu afgreiðir sveitarstjórn deiliskipulagið og sendir það, ásamt samantekt á málsmeðferð, til Skipulagsstofnunar til yfirferðar. Á sama tíma er aðalskipulagstillagan

ásamt innkomnum athugasemdum og umsögnum sveitarstjórnar um þær send Skipulagsstofnun til staðfestingar. Staðfest aðalskipulagsbreyting og samþykkt deiliskipulag verða að lokum auglýst í B-deild Stjórnartíðinda í samræmi við skipulagslög og taka þær þar með gildi.

### 5.2 UMSAGNARAÐILAR

Umsagnaraðilar eru skv. skipulagslögum skilgreindir sem opinberar stofnanir og stjórnvöld sem sinna lögbundnum verkefnum á sviði skipulagsmála og leyfisveitingum þeim tengdum. Skipulagslýsingin verður send eftirfarandi aðilum til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Veðurstofa Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Rarik
- Skaftárhreppur
- Rangárþing eystra

Við vinnslu skipulagsins verður að auki leitað til samtaka, stofnana, fagaðila og einstaklinga eftir því sem viðfangsefnið gefur tilefni til.



### 5.3 TÍMAÁÆTLUN VERKEFNIS

Breyting á aðalskipulaginu og gerð deiliskipulags verða kynnt og auglýst samhliða.

Tafla 3 Tímaáætlun

Verkþáttur	
<b>Maí 2021</b>	Skipulags- og matslýsing lögð fyrir sveitarstjórn til samþykktar.
<b>Júní</b>	Skipulags- og matslýsing send til Skipulagsstofnunar og umsagnaraðila. Jafnframt auglýst og kynnt almenningi, með þriggja vikna fresti til að skila inn athugasemdum.
<b>Ágúst</b>	Drög að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagstillaga ásamt umhverfisskýrslum kynnt.
<b>September</b>	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagstillaga samþykkt í sveitarstjórn.
<b>September</b>	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu send til Skipulagsstofnunar til yfirferðar.
<b>Október</b>	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagstillaga ásamt umhverfisskýrslum auglýst skv. lögum með sex vikna athugasemdafresti.
<b>Desember 2021</b>	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagstillaga ásamt umhverfisskýrslum samþykkt í sveitarstjórn.
<b>Janúar 2022</b>	Afgreiðsla sveitarstjórnar og skipulagsbreytingar sendar til Skipulagsstofnunar.
<b>Febrúar 2022</b>	Samþykkt breyting á Aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2008-2028 og nýtt deiliskipulag auglýst í B-deild Stjórnartíðinda. Gildistaka.

## TILVITNANIR OG HEIMILDIR

---

<sup>1</sup> Minjastofnun Íslands. Sótt í maí 2021 af <https://www.map.is/minjastofnun/#>

<sup>2</sup> Náttúrufræðistofnun Íslands. Sérstök vernd náttúruyfyrirbæra. Sótt í maí 2021 af <https://serstokvernd.ni.is/>

<sup>3</sup> Náttúrufræðistofnun Íslands. Vistgerðakort. Sótt í maí 2021 af <https://vistgerdakort.ni.is/>

<sup>4</sup> Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2012-2028 m.s.br. Sótt í maí 2021 af [skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?countyno=8508](http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?countyno=8508)

<sup>5</sup> Umhverfisþættir sbr. skilgreiningu á umhverfi í lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

<sup>6</sup> Skipulagsstofnun. 2007. *Leiðbeiningar um umhverfismat áætlana*. Sótt í janúar 2021 af <http://www.skipulag.is/media/pdf-skjol/aaetlanamat.pdf>.