



## ÁS OG HÓTEL DYRHÓLAEY Í MÝRDALSHREPPI

Deiliskipulag

19.02.2020





VERKNR

5927-003-GRG-001-V01

UNNIÐ

IS/GG

**EFLA** VERKFRÆÐISTOFA

+354 412 6000 [efla@efla.is](mailto:efla@efla.is) [www.efla.is](http://www.efla.is)



## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Markmið	5
1.2	Skipulagsgögn	5
1.3	Skipulagsferlið	5
2	FORSENDUR	5
2.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.2	Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2012-2028	6
2.3	Fornminjar	7
3	UMHVERFISSKÝRSLA	7
3.1	Umhverfisáhrif	7
3.1.1	Matsspurningar og viðmið	8
3.2	Matsskyldar framkvæmdir	8
3.3	Valkostir	9
3.3.1	Frekari uppbygging skv. deiliskipulagstillögu	9
3.3.2	Niðurstaða	10
4	DEILISKIPULAG -SKIPULAGSSKILMÁLAR	10
4.1	Byggingar á verslunar- og þjónustulóðum	10
4.2	Byggingar á landbúnaðarlandi	10
4.3	Samgöngur og bílastæði	11
4.4	Veitur	11
4.5	Sorp	12
5	ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR	12
5.1	Hönnun og upprættir	12
5.2	Mænisstefna	12
5.3	Frágangur og umgengni	12
6	SKIPULAGSFERLI	12

## 1 INNGANGUR

Unnið er að gerð deiliskipulags fyrir um 11 ha svæði úr landi jarðarinnar Ás í Mýrdalshreppi (landnr. 162995). Einnig nær deiliskipulagið yfir nokkrar lóðir sem tilheyra Hótel Dyrhólaey og eigendum þess (landnr. 179560, 209391, 163003). Gert er ráð fyrir byggingu útihúss/skemmu, starfsmannahúsum og íbúðarhúsi. Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu.

### 1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

- Uppbygging verði í samræmi við gildandi deiliskipulag.
- Afmarka lóðir og setja skilmála fyrir mannvirki.
- Að skapa möguleika á frekari þróun og vexti ferðaþjónustu og landbúnaðar.

### 1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrættir eru byggðir á loftmynd og hæðarlínum frá EFLU hf. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:2.000 sem sýnir skipulagssvæðið.
- Skýringaruppdráttur í mkv. 1:1.500 sem sýnir aðkomu, bílastæði o.fl.
- Afstöðumynd í mkv. 1:50.000 sem er hluti af Aðalskipulagsuppdrætti fyrir Mýrdalshrepp 2012-2028.

### 1.3 Skipulagsferlið

Deiliskipulag fyrir Ás og Hótel Dyrhólaey hefur áður verið auglýst en kláraðist ekki í ferli. Deiliskipulagstíllagan verður send að nýju til umsagnaraðila. Tillagan verður auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

## 2 FORSENDUR

Á jörðinni Ási í Mýrdalshreppi hefur um áraraðir verið stundaður landbúnaður og í seinni tíð hefur jafnframt byggst þar upp hótel og þjónusta við ferðamenn. Gisting er fyrir um 300 gesti en þörf er á aðstöðu fyrir starfsfólk. Núverandi mannvirki eru á einni til þremur hæðum.

Skipulagssvæðið er að mestu algróið og hallar til suðurs og suðausturs. Helstu vistgerðir eru graslendi og mólendi. Hótel Dyrhólaey stendur á brekkubrún og þaðan er gott útsýni yfir svæðið milli Reynisfjöru og Dyrhólaeyjar. Aðkoma er af Suðurlandsvegi og um Brekkaveg nr. 2120.

Öflug ferðaþjónusta og mikill straumur ferðamanna einkennir Suðurland. Sérstaða og tækifæri Mýrdalshrepps hvað varðar ferðaþjónustu tengist náttúrunni og nálægð við óbyggðirnar.

Árið 2007 voru um 500 gistirými í Mýrdalshreppi, árið 2011 voru þau orðin um 750 og um 1040 árið 2016. Ferðamálastofa reiknar með að um 1 milljón ferðamanna hafi komið í Vík árið 2017.



Mynd 1. Hótel Dyrhólaey er fremst á myndinni, starfsmannahús til vinstri og bæjarhús Áss og Brekku 1 fjær.

## 2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í kafla 2 um skipulag í dreifbýli segir: Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðapjónustu og útivistar, í sátt við náttúru og landslag.

Í kafla 2.2.1 um að byggð falli að landslagi og náttúru segir að huga skuli að ásýnd og yfirbragði nýrra mannvirkja í dreifbýli og hvernig þau falli að umhverfi sínu. Staðsetning og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar.

Í kafla 2.4.1 segir: Ferðapjónusta á grunni sérstöðu og umhverfisgæða. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðapjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðapjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðapjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðapjónustuuppbygging nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.

## 2.2 Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2012-2028

Í aðalskipulaginu er skipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði. Stefna aðalskipulagsins er að stuðla að og styðja við vöxt í ferðapjónustu og lengja þann tíma sem ferðapjónusta stendur yfir. Þetta verði m.a. gert með því að skapa svigrúm fyrir uppbyggingu þjónustu og tryggja öruggar samgöngur.

Lögð er áhersla á að tryggja áframhaldandi fæðuframléiðslu og atvinnu í landbúnaði og er sett fram stefna um að skerða ekki ræktað land. Efla ber landbúnað og treysta búsetu og búrekstur á jörðum. Áhersla skal lögð á mikilvægi hefðbundinna búgreina sem Mýrdælingar kunna best, þ.e. sauðfjárrækt,

mjólkurframleiðslu, garðyrkju og hlunnindanyttjar. Nýta skal tækifæri til hliðarrekstrar á bújörðum t.d. á sviði ferðaþjónustu.

### 2.3 Fornminjar

Skammt sunnan við hótélbyggingu eru bæjartóftir. Tóftirnar eru afmarkaðar á deiliskipulagsupprætti og er óheimilt að hrófla við þeim nema með heimild Minjastofnunar Íslands.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

## 3 UMHVERFISSKÝRSLA

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærri þróun við gerð áætlana og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Umhverfismat áætlana felur í sér mat á umhverfisáhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram. Einn liður í slíku mati er samanburður á líklegum áhrifum mismunandi valkosta. Gerð er grein fyrir matinu og niðurstöðum þess.

### 3.1 Umhverfisáhrif

Við mat á umhverfisáhrifum er notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi. Þar eru umhverfisáhrif skilgreind sem: „*Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar, og landslag og samspil þessara þátta*“<sup>1</sup>. Þegar breytingar verða á umhverfinu af mannavöldum er talað um umhverfisáhrif.

Skilgreining á vægi umhverfisáhrifa er sett fram til að hægt sé að leggja mat á umhverfisáhrif stefnunnar. Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „*Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrir séðar á umhverfinu. Einnig eftir því hversu miklar líkur eru á áhrifunum og hvort áhrifin eru talin afturkræf*“<sup>2</sup>. Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu á svæðis- eða landsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma.

<sup>1</sup> (Skipulagsstofnun 2007).

<sup>2</sup> (Skipulagsstofnun 2007).

Áhrifin eru metin skv. eftirfarandi töflu:

SKILGREININGAR FYRIR ÁHRIF Á UMHVERFISÞÆTTI	
Stefnan hefur jákvæð áhrif.	+
Stefnan hefur óveruleg áhrif.	0
Stefnan hefur neikvæð áhrif.	-
Stefnan hefur óviss áhrif.	?

### 3.1.1 Matsspurningar og viðmið

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Jarðfræði og jarðmyndanir	Hefur skipulagið áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Gróður og dýralíf	Hefur skipulagið áhrif á gróður og dýralíf?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á 61 og 62. gr. Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi til 2020.
Ásýnd og landslag	Hefur skipulagið áhrif á ásýnd svæða? Hefur skipulagið áhrif á landslag?	Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 69. gr. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Hefur skipulagið áhrif á atvinnu í sveitarfélaginu? Hefur skipulagið áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins? Hefur skipulagið áhrif á þjónustu við íbúa og gesti? Er skipulagið líklegt til að stuðla að fjölgun íbúa?	Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Stefna um landnotkun í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samgöngur	Hefur skipulagið áhrif á samgöngur.	Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Minjar / Verndarsvæði	Hefur skipulagið áhrif á fornminjar?	Lög nr. 80/2012 um menningarminjar. Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Náttúruvá og öryggi	Hefur skipulagið áhrif á hljóðvist og loftgæði? Er hætta á mengun vegna stefnu skipulagsins? Anna veitukerfi hugsanlegu viðbótarálagi?	Landsskipulagsstefna 2015-2026.

### 3.2 Matsskyldar framkvæmdir

Eftirtaldar framkvæmdir kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og er metið í hverju tilviki hvort þær skuli háðar mati á umhverfisáhrifum skv. 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

LIÐUR	FLOKKUR FRAMKVÆMDA	FLOKKUR
12.05	Þjónustumiðstöðvar fyrir ferðamenn á hálendi og á verndarsvæðum á láglandi utan þéttbýlis, orlofsþorp, hótél og tengdar framkvæmdir utan þéttbýlis.	B



### 3.3 Valkostir

Gert er ráð fyrir að bera saman þá valkosti sem fjallað er um hér að aftan og leggja mat á hvort áhrifin séu talin jákvæð, óveruleg, neikvæð eða óviss. Samanburðurinn er settur fram í texta og niðurstaða er tekin saman í töflu. Í umhverfismati áætlana ber að fjalla um svokallaðan núll-kost og bera stefnu skipulagsins saman við hann, eftir því sem við á. Núll kostur *felur í sér lýsingu á ástandi umhverfisins, eins og búast má við að það þróist ef ekki kemur til framfylgdar áætlunarinnar. Í einhverjum tilfellum getur samanburður við núll-kostinn falist í samanburði við framfylgd gildandi áætlunar.*

#### 3.3.1 Frekari uppbygging skv. deiliskipulagstillögu

- Frekari uppbygging skv. deiliskipulagstillögu. Byggð verða íbúðarhús fyrir starfsmenn, núverandi íbúðarhús stækkað, byggð skemma og núverandi skemma stækkuð.
- Núll kostur - Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu.

#### SAMANBURÐUR VALKOSTA

**Frekari uppbygging.** Ekki er talið að skipulagið hafi áhrif á jarðmyndanir. Gróið land raskast við uppbyggingu, gerð vega og bílastæða. Áhrif á gróður eru metin **neikvæð**. Nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á ásýnd en þar sem uppbygging er í góðum tengslum við núverandi byggingar eru áhrifin ekki teljandi. Áhrif á ásýnd og landslag eru metin **óveruleg**. Frekari uppbygging eflir atvinnu meðan á framkvæmdum stendur og hefur jákvæð áhrif á tekjustofna sveitarfélagsins. Líklegt er að þjónusta við íbúa og gesti verði áfram sú sama en aðstaða og aðbúnaður starfsfólks batnar. Á heildina litið eru áhrif á samfélag metin **jákvæð**. Stefnan hefur **engin** áhrif á samgöngur. Bæjarrústir eru nálægt núverandi byggingum og er gert ráð fyrir göngustíg í nágrenni þeirra. Áhrif á þær eru metnar **óvissar**. Með réttum frágangi veitukerfa og e.t.v. stækkun þeirra og nýju vatnsbólí ætti að vera tryggt að ekki verði um mengun að ræða. Umferð að og frá svæðinu er talsverð kvölds og morgna. Um er að ræða hæga umferð sem dregur úr hljóðvist. Gert ráð fyrir að hljóðvist verði innan ásættanlegra marka. Áhrif á náttúruvá og öryggi eru metin **óveruleg**.

**Núll kostur - Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu.** Valkosturinn er ekki talinn hafa teljandi áhrif á umhverfisþætti þar sem ekki er gert ráð fyrir framkvæmdum.

TAFLA 1. Niðurstaða mats.

	JARÐMYNDANIR	GRÓÐUR OG DÝRALÍF	ÁSÝND OG LANDSLAG	SAMFÉLAG	SAMGÖNGUR	MINJAR	ÖRYGGI
Frekari uppbygging	0	-	0	+	0	?	0
Núll kostur	0	0	0	0	0	0	0

### 3.3.2 Niðurstaða

Fyrirhuguð uppbygging kemur til með að geta eflt búskap á Ási og bætir aðstöðu starfsmanna talsvert. Uppbyggingin skapar atvinnu á framkvæmdatíma og eflir tekjustofna sveitarfélagsins. Fjöldi ferðamanna leggur leið sína um Mýrdalshrepp og eitt af markmiðum í aðalskipulagi er að stuðla að og styðja við vöxt í ferðaþjónustu og lengja ferðamannatímann.

Sveitarstjórn telur heildaráhrif af deiliskipulagstillögunni vera jákvæð fyrir sveitarfélagið í heild.

## 4 DEILISKIPULAG -SKIPULAGSSKILMÁLAR

Allt manngert umhverfi skal einkennast af góðri byggingarlist, snyrtilegri umgengni og góðum frágangi lóða og mannvirkja.

### 4.1 Byggingar á verslunar- og þjónustulóðum

Brekkur 1 lóð, landnr. 179560. Á lóðinni er Hótel Dyrhólaey. Heildarstærð núverandi bygginga er um 6.400 m<sup>2</sup> og er gistipláss fyrir um 300 gesti ásamt veitingaaðstöðu. Stærð lóðar er 27.646 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Byggingar á landbúnaðarlandi

Byggingarreitur Ú1. Heimilt er að byggja allt að 500 m<sup>2</sup> fjárhús/skemmu. Mænishæð getur verið allt að 8,0 m m.v. gólfkóta.

Byggingareitur Ú2. Innan reitsins er 500 m<sup>2</sup> skemma. Heimilt er að stækka hana um allt að 500 m<sup>2</sup>. Mænishæð getur verið allt að 8,0 m m.v. gólfkóta.

Ás. Heimilt er að stækka núverandi íbúðarhús á jörðinni Ási um 100 m<sup>2</sup>. Einnig er heimilt að byggja allt að 200 m<sup>2</sup> gróðurskála við húsið. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta.

Lóð Í1. Ás lóð, landnr. 209391. Lóðin fær heitið Ásgarður. Á lóðinni er íbúðarhús fyrir starfsmenn, um 280 m<sup>2</sup> að stærð. Stærð lóðar er um 15.157 m<sup>2</sup>. Kvöð er á lóðinni um gegnumakstur eins og sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti.

Lóð Í2. Lóðin fær heitið Stöðull. Á lóðinni er um 300 m<sup>2</sup> starfsmannahús. Heimilt er að byggja annað starfsmannahús, allt að 300 m<sup>2</sup>. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta. Stærð lóðar er um 6.458 m<sup>2</sup>.

Lóð Í3. Heimilt er að byggja allt að 500 m<sup>2</sup> parhús fyrir starfsmenn. Mænishæð getur verið allt að 6,0 m m.v. gólfkóta. Stærð lóðar er um 3.179 m<sup>2</sup>.

Brekkur 2, landnr. 163003. Á lóðinni er hús sem nýtt hefur verið fyrir starfsmenn. Stærð lóðar er um 2.154,7 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Samgöngur og bílastæði

Aðkoma að skipulagssvæðinu er af Suðurlandsvegi nr. 1 og um Brekknaveg nr. 2120 og núverandi aðkomuveg af honum.

Bílastæði eru sýnd á deiliskipulagsupprætti. Gerð er krafa um vandaðan frágang bílastæða. Hönnun, frágangur, merking og lýsing bílastæða og gangstíga skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, gr. 6.2.2 og 6.2.4 í breytingu nr. 280/2014.

Innan lóðar Hótel Dyrhólaeyjar er gert ráð fyrir um 140 bílastæðum. Þar af skulu 6 stæði vera fyrir hreyfihamlaða skv. framangreindri reglugerð.

Kvöð er á lóðum, Ási og Brekkum 1 um vegi eins og þeir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti, eða aðra sambærilega.

### 4.4 Veitur

Lagnir skulu fylgja vegum eftir því sem við verður komið.

#### Vatnsveita

Öflun neysluvatns og frágangur vatnsveitu skal vera í samræmi við reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001 og reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999.

Einkaveita er á jörðinni og er núverandi vatnsból sýnt á upprætti en það er víkjandi. Vatn kemur af um 50 m dýpi. Gert er ráð fyrir að fundið verði nýtt vatnsból fyrir svæðið í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Miðlunartankur fyrir vatn er norðan við lóð Í3.

#### Frárennsli

Allt frárennsli er leitt í hreinsivirki. Núverandi hreinsivirki er 25.000 lítra og verður bætt við öðru sem verður að lágmarki 30.000 lítra. Frágangur skal vera samkvæmt reglugerð um fráveitur og skólþ nr. 798/1999, með síðari breytingum.

#### Rafveita

Byggingar tengjast dreifikerfi RARIK.

#### Slökkvivatn

Norðan lóðar Í3 er gert ráð fyrir allt að 300 m<sup>3</sup> tanki fyrir slökkvivatn.

#### Ofanvatn

Í gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013 segir að stefnt skuli að því að ofanvatni, s.s. regnvatni af þökum og hörðu yfirborði, verði miðlað í jarðveg í stað fráveitukerfis. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytli smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarfyllingunni. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu ofanvatns á sérteikningum.

## 4.5 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott og þær séu lítt áberandi. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

## 5 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

### 5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í megindráttum, hæðartölur á landi og við hús, bílastæði og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja, sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum og lög um mannvirki nr. 160/2010.

### 5.2 Mænisstefna

Mænisstefna er frjálss en gæta skal samræmis við núverandi byggingar og land umhverfis.

### 5.3 Frágangur og umgengni

Við framkvæmdir skal hugað að því að raska ekki meira landi en nauðsyn þykir. Leggja skal áherslu á góða ásýnd svæðisins og vanda sérstaklega allan frágang að framkvæmdum loknum.

Við hönnun á útilýsingu skal þess gætt að ekki verði um óþarfa ljósmengun að ræða frá flóðlýsingu mannvirkja. Tryggja skal að útilýsingu sé beint niður til að valda síður glýju og næturbjarma.

## 6 SKIPULAGSFERLI

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40. – 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst í mars 2020 og taki gildi um mitt ár.

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum: Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.