

Helgi Héðinsson
Geiteyjarströnd 1
660 Mývatn



Reykjavík 2. desember 2015
UST201506-100/S.P.
10.05.00

Efni: Framkvæmdarleyfi innan friðlýsts svæðis – Geiteyjarströnd 1, Mývatn.

Umhverfisstofnun hefur til meðferðar umsókn Helga Héðinssonar, dags. 11. júní 2015, um álit og eftir atvikum leyfi, vegna viðbyggingar við íbúðarhús að Geiteyjarströnd 1, Mývatnssveit. Íbúðarhúsnæðið er staðsett innan verndarsvæðis Mývatns.

Mývatn og Laxá voru fyrst friðlýst með lögum nr. 97/1974. Nú eru þau 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.

Lýsing framkvæmdar:

Um er að ræða framkvæmdir á eldra íbúðarhúsnæði sem staðsett er innan verndarsvæðisins á Mývatni, nánar tiltekið á Geiteyjarströnd 1. Íbúðarhúsnæðið var byggt árið 1972, í dag er það samtals 226,9 m² og 4.57 metra hátt. Samkvæmt teikningum sem fylgdu umsókn kemur húsnæðið til með að hækka um 6,18 metra frá því sem nú er og verður þá 10.75 metra hátt, sbr. sneiðing B-B á teikningu nr. 1161-1-2. Samtals verður húsnæðið 762.3 m², þar af 30,1 m² kjallari, fyrsta hæð verður 290.8 m², önnur hæð 215.6 m² og þriðja hæð 225.8 m² sbr. teikning nr. 1161-1-1.

Forsaga málsins er sú að sveitarstjórn samþykkti þann 28.04.2005 teikningar sem miðuðu að því að hækka íbúðarhúsið á Geiteyjarströnd 1 þannig að það yrði tvær fullbúnar hæðir og ris ásamt því að byggja glerskála við húsið. Samkvæmt teikningunum hefði íbúðarhúsnæðið orðið 10.75 metra hátt og samtals 634.7 m².

Þann 10. september 2009 var gefið út byggingarleyfi vegna framangreindra framkvæmda. Gerðar voru lítilsháttar breytingar á teikningunum árið 2010. Teikningarnar frá 2005, 2009 og 2010 hafa allar verið samþykktar í sveitarstjórn Skútustaðahrepps. Glerskálinn var byggður í kjölfar útgáfu byggingarleyfisins en ekki varð að hækkun íbúðarhúsnæðisins sökum fjárskorts. Samkvæmt bréfi frá Skipulags- og byggingarfulltrúa Skútustaðahrepps, telur sveitarfélagið að byggingarleyfið sé enn í fullu gildi þar sem framkvæmdir voru hafnar að hluta og byggingarleyfið var ekki skilyrt við ákveðin tímamörk.

Samkvæmt umsókn hafa ábúendur breytt teikningum á þann veg að í stað fjögurra svíta, líkt og eldri teikningar gerðu ráð fyrir, verði tvær íbúðir fyrir ábúendur í risi hússins, en að önnur hæðin verði fullgerð og notuð fyrir fjölskyldu, gesti og eftir atvikum starfsfólk. Þakskeggi verður breytt til að hleypa meiri birtu inn í íbúðirnar en að auki verður stigahús á norðurhlið hússins stækkað með það fyrir augum að auka brunaöryggi og bæta aðgengi.

Áhrifamat:

Í gildi eru lög nr. 97/2004 um verndun Mývatns og Laxár í Suður-Þingeyjarsýslu. Markmið laganna er að stuðla að náttúruvernd á Mývatns- og Laxárvæðinu í samræmi við meginregluna um sjálfbæra þróun og tryggja að vistfræðilegu þoli svæðisins verði ekki stefnt í hættu af mannavöldum. Óheimilt er að valda spjöllum eða raski á lífríki, jarðmyndunum og landslagi á landsvæði því er fellur undir gildissvið laganna, sbr. 1. mgr. 3. gr. laganna. Leita skal leyfis Umhverfisstofnunar fyrir hvers konar framkvæmdum sem haft geta áhrif á lífríki, jarðmyndanir og landslag á landsvæði því sem um getur í 1. mgr. 3. gr. laganna. Þó skulu heimilar án sérstaks leyfis Umhverfisstofnunar framkvæmdir samkvæmt staðfestu skipulagi, sbr. 2. ml. 2. mgr. 3. gr. Í reglugerð nr. 665/2012 er nánar fjallað um verndun Mývatns og Laxár, þ.á.m. takmarkanir á framkvæmdum á svæðinu. Þann 15. apríl 2015 samþykkti sveitarstjórn Skútustaðahrepps tillögu að deiliskipulagi á Geiteyjarströnd 1 í Mývatnssveit. Deiliskipulagið tók gildi þann 26. júní s.l., sbr. auglýsingu í B-deild Stjórnartíðanda nr. 563/2015. Íbúðarhúsnæðið á Geiteyjarströnd 1 er ekki innan deiliskipulagsins og því er ekki til að dreifa deiliskipulagi fyrir íbúðarhúsnæðið.

Í aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023 kemur fram að stefna sveitarstjórnar sé að styrkja búsetu og skapa svigrúm til uppbyggingar fjölbreyttrar atvinnustarfsemi án þess að ganga um of á náttúrufar og umhverfisgæði sveitarinnar. Jafnframt skal kappkosta sjá til þess að atvinnustarfsemi og mannvirkjagerð hafi ekki í för með sér óafturkræfar breytingar sem í framtíðinni rýri sérstöðu og gildi Mývatnssveitar fyrir óvenju litskrúðugt og fjölbreytt lífríki, landslag og jarðmyndanir. Landnotkun til hverskonar atvinnustarfsemi og mannvirkjagerðar miðast við að bæta yfirbragð og ásýnd sveitarfélagsins, bæði í sveit og þéttbýli. Samkvæmt aðalskipulaginu er stefnt að fallelgri og aðlaðandi byggð með góðri byggingarlist sem m. a. felst í viðeigandi húsgerðum, innbyrðis samræmi og góðri aðlögun að eldri byggð og umhverfi. Vatnsmegin vegarins umhverfis Mývatn skal spornað við frekari nýbyggingum öðrum en þeim sem tengjast bæjar- og húsþyrpingum sem þar eru fyrir.

Þar sem umræddar framkvæmdir hafi ekki verið samþykktar á skipulagi, hvorki deili- né aðalskipulag, eru framkvæmdirnar á íbúðarhúsnæðinu að Geiteyjarströnd 1 leyfisskyldar sbr. 2. mgr. 3. gr. laga nr. 97/2004.

Umsagnir:

Umhverfisstofnun leitaði, í samræmi við 17. gr. reglugerðar nr. 665/2012, umsagnar Náttúrufræðistofnunar Íslands (NÍ) vegna fyrirhugaðra framkvæmda á Geiteyjarströnd 1. Í svari frá NÍ sem Umhverfisstofnun barst þann 2. júlí 2015 kom meðal annars fram að staðsetning hússins áfram á sama reit muni ekki breyta neinu frá því sem verið hefur á lífríki á svæðinu. Almennt telur Náttúrufræðistofnunin þó að varast eigi mikið byggingarmagn og/eða auka byggingarmagn innan sjálfs verndarsvæðisins. Með auknu byggingarmagni, gistihús/hótel eða íbúðarhús með mörgum íbúðum, megi gera ráð fyrir meira álagi á nærsvæði Mývatns og ber það að varast.

Umhverfisstofnun leitaði jafnframt umsagnar Rannsóknastöðvarinnar við Mývatn (RAMÝ). Í svari sem Umhverfisstofnun barst þann 8. júlí 2015 kemur fram það álit RAMÝ að fyrirhuguð stækkun hússins muni út af fyrir sig ekki hafa bein neikvæð áhrif á lífríki. Þó er það mat RAMÝ að sjónræn áhrif framkvæmdarinnar væru umtalsverð og aukning gistirýmis við Mývatn muni óhjákvæmilega auka álag á vatnið.

Afstaða sveitarstjórnar:

Þann 14. júlí s.l. óskaði Umhverfisstofnun eftir afstöðu sveitarstjórnar Skútustaðahrepps hvað varðar hæð íbúðarhúsnæðisins og hvort sveitarfélagið telji leyfisveitinguna hafi fordæmisgildi. Stofnuninni barst svar þann 1. september 2015 þar sem fram kom að Skútustaðahreppur líti svo á að í gildi sé byggingarleyfi fyrir stækkun byggingar frá 10. september 2009. Þann 16. nóvember s.l. barst Umhverfisstofnun frekari svör, þar sem áréttað var að byggingarleyfið væri en í gildi. Þá kom fram það mat sveitarstjórnarinnar að leyfisveiting Umhverfisstofnunar væri ekki fordæmisgefandi. Jafnframt kom fram að Skútustaðahreppur líti svo á að í gildi sé byggingarleyfi fyrir stækkun byggingar frá 10. september 2009. Jafnframt kemur fram sú skoðun sveitarstjórnar að heppilegra sé að heimila byggingar á svæðum sem nú þegar eru röskuð frekar en að heimila framkvæmdir á óröskuðu svæði.


Af öllu framangreindu virtu telur Umhverfisstofnun að viðbygging íbúðarhúsnæðisins að Geiteyjarströnd 1, muni ekki valda spjöllum eða raski á lífríki eða jarðmyndanir á svæðinu enda um sama byggingarreit að ræða. Hæð íbúðarhúsnæðisins mun þó hafa áhrif á landslag á svæðinu og mun ekki vera í samræmi við aðra byggð á Geiteyjarströnd 1, sbr. deiliskipulag fyrir Geiteyjarströnd 1 þar sem miðað er við að ekki verði reistar hærrí en sjö metra háar byggingar. Því er ljóst að vanda verður til verka þegar hækka á húsnæði innan verndarsvæðisins sem kemur til með að skerða útsýni til vatnsins. Umhverfisstofnun telur mjög mikilvægt að stækkun húsnæðisins valdi ekki auknu álagi á lífríki Mývatns og að fráfrennsli frá því verði annaðhvort flutt út af svæðinu eða frágangur verði þannig að ekki berist mengað fráveituvatn í Mývatn, hvorki af næringarefnum eða öðrum mengandi efnum.

Umhverfisstofnun heimilar hér með framkvæmdir á Geiteyjarströnd 1 með eftirfarandi skilyrðum:

- Tilkynna skal Umhverfisstofnun þegar framkvæmdir hefjast og þegar þeim lýkur.
- Að umrædd bygging og tengdar framkvæmdir falli vel að umhverfinu.
- Að öllu raski við framkvæmdirnar verði haldið í algjöru lágmarki.
- Að farið sé að þeim reglum sem mælt er fyrir um í lögum nr. 97/1994 um verndun Mývatns og Laxár í Suður-Þingeyjarsýslu og reglugerð nr. 665/2012. Jafnframt sé farið eftir þeim viðmiðum sem sett eru fram í verndaráætlun Mývatns og Laxár.
- Að verktakar eða aðilar sem koma að framkvæmdunum verði upplýstir um gildi svæðisins og þær reglur sem gilda þar.
- Fráveita frá húsnæðinu verði með þeim hætti að fráveituvatn verði annað hvort safnað saman og það flutt út af svæðinu eða frágangur verði þannig að tryggt sé að ekki berist mengað fráveituvatn út í Mývatn.
- Vakín er sérstök athygli á því að í þéttbýli og frá atvinnustarfsemi sem losar meira en 50 persónueiningar skal hreinsa skólþ með ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa í samræmi við ákvæði 2. mgr. 7. gr. reglugerðar um fráveitur og skólþ, sbr. 24. gr. reglugerðar nr. 665/2012 um verndun Mývatns og Laxár í Suður-Þingeyjarsýslu.
- Krafa er gerð um góða umgengni og frágang samkvæmt leyfi þessu.

Umhverfisstofnun mun hafa eftirlit með framkvæmdum og frágangi á svæðinu. Eftirlitið verður framkvæmt af eftirlitsmanni frá Umhverfisstofnun. Innheimt verður fyrir eftirlitið samkvæmt gjaldskrá stofnunarinnar nr. 535/2015, 11.900 kr/klst

Virðingarfyllt


Svava Pétursdóttir
Sérfræðingur


Kristín Linda Árnadóttir
Förstjóri

Afrit: Skútustaðahreppur