

Skútustaðahreppur
Skipulags- og byggingarfulltrúi
Hlíðavegi 6
660 Mývatn

Reykjavík 22. febrúar 2018
UST201712-144/K.S.J.
10.04.03

Efni: Deiliskipulag - Hlíð ferðaþjónusta – Skútustaðahreppi

Vísað er til erindis skipulags- og byggingarfulltrúa Skútustaðahrepps er barst 14. desember sl. og aftur 30. janúar, þar sem óskað er umsagnar um tillögu að deiliskipulagi á ferðaþjónustusvæðinu Hlíð sem er innan verndarsvæðis Mývatns og Laxár. Svæðið sem tillagan nær til er skilgreint í aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011 – 2023 sem blandað svæði, þ.e. opið svæði til sérstakra nota og verslunar- og þjónustusvæði. Svæðið hefur byggst upp frá 1974, en flestar byggingar bættust við á tímabilinu 1990 - 2017. Eins og fram kemur á uppdrætti er mestur hluti svæðisins innan friðlýsts svæðis sem er verndarsvæði Mývatns og Laxár og gilda um það lög um verndun Mývatns og Laxár í Suður-Þingeyjarsýslu nr. 97/2004 og reglugerð um verndun Mývatns og Laxár nr. 665/2012.

Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er staðsett sunnan og vestan flugvallar í Skútustaðahreppi og er 9 ha að stærð. Umhverfisstofnun bendir á að allar byggingar á svæðinu eru innan verndarsvæðis Mývatns og Laxár. Á svæðinu eru í dag rúmlega 20 hús og skúrar af ýmsum stærðum sem eru nýttir fyrir gistingu, salerni, bað og aðra þjónustu og eru þeir mjög dreifðir um svæðið. Í gögnum tillögunnar kemur ekki fram á hvaða leyfum staðsetning gistihúsanna byggir en svæðið hefur ekki verið deiliskipulagt fyrr en nú að fyrir liggur tillaga að deiliskipulagi svæðisins. Samkvæmt húsaskrá er elsta salernishúsið frá 1974, 3 húsanna eru frá tímabilinu milli 1980 – 1990, 6 húsanna eru frá 1990-2000, 6 húsanna eru frá 2000-2010 og 3 húsanna eru frá 2014 -2017. Samkvæmt upplýsingum skipulags- og byggingarfulltrúa eru 2 lítil hús á stöðuleyfi en ekki hefur verið gefið út leyfi frá 2013. Samkvæmt upplýsingum frá Skútustaðahreppi hafa 3 smáhýsi og 3 byggingar uppá 54 m² fengið stöðuleyfi milli 2000 og 2010 en ekki kemur fram til hve langs tíma stöðuleyfin gilda

Ekki hafa fundist gögn um að sótt hafi verið um leyfi fyrir húsbyggingum á svæðinu á grundvelli laga nr. 97/2004 um verndun Mývatns og Laxár, en skv. 2. mgr. 3. gr. laganna skal leita leyfis Umhverfisstofnunar fyrir hvers konar framkvæmdum sem haft geta áhrif á lífríki, jarðmyndanir og landslag á landsvæði því sem um getur í 1. mgr. 2. gr. laganna. Einnig segir að þó skuli heimilar án sérstaks leyfis Umhverfisstofnunar framkvæmdir

samkvæmt staðfestu skipulagi, enda hafi stofnunin fallist á skipulagsáætlun þá sem um er að ræða. Hefur á það verið bent að framangreint ákvæði um undantekningu frá leyfisskyldu sé heldur óskýrt ákvæði og valdi vandkvæðum í framkvæmd. Með reglugerð nr. 665/2012 um verndun Mývatns og Laxár í Suður-Þingeyjarsýslu var enn fremur kveðið á um það að sumarbústaðir, önnur frístundahús og hvers konar mannvirki sem þeim fylgja séu óheimil á verndarsvæðinu. Hins vegar segir að Umhverfisstofnun getir þó veitt undanþágur frá ákvæði þessu vegna fyrirhugaðrar mannvirkjagerðar við bæi og vegna mannvirkja veiðifélaga og almennrar aðstöðu ferðamanna. Þar sem ekki liggja fyrir gögn í málaskrá stofnunarinnar um framangreindar byggingar liggur ekki fyrir mat á því hvort eða í hvaða tilvikum framkvæmdir eru háðar leyfi eða undanþágu skv. framangreindum lögum eða áhrifum framkvæmda í hverju tilviki fyrir sig.

Í greinargerð kemur fram að núverandi byggingar, ýmis hús og smáhýsi eru samtals 1069 m². Í greinargerð kemur fram að áætlað er að sumar verði endurbyggðar/stækkaðar og aðrar færðar til innan svæðis. Áætlað er að auka byggingarmagn í 2348 m², (áætluð aukning gistiryma fer úr 874 m² í 1528 m²). Einnig kemur fram að á svæðinu er í dag gisting fyrir 425 – 431 manns, þar af eru tjaldstæði fyrir 300 manns og að eftir breytingu eru áætluð tjaldstæði fyrir 250 manns og rými fyrir 140 – 162 í gistihýsum. Umhverfisstofnun tekur undir það að mikilvægt er að halda gestafjölda svipuðum og fyrir breytingar til að auka ekki álag á svæðið. Einnig er mikilvægt að mati stofnunarinnar að huga að nauðsynlegri endurnýjun húsa á svæðinu.

Að mati Umhverfisstofnunar er til bóta að unnið er að því að deiliskipuleggja svæðið og endurnýja húsakost og nauðsynlegt að fráveita verður gerð í samræmi við lög og reglugerðir er gilda á svæðinu. Eins og fram kemur í greinargerð eru samkvæmt 17. gr. reglugerðar um verndun Mývatns og Laxár nr. 665/2012, sumarbústaðir, önnur frístundahús og hvers konar mannvirki sem þeim fylgja hins vegar óheimil á verndarsvæðinu. Umhverfisstofnun getur þó veitt undanþágur frá ákvæði þessu vegna fyrirhugaðrar mannvirkjagerðar við bæi og vegna mannvirkja veiðifélaga og almennrar aðstöðu ferðamanna. Umhverfisstofnun lítur því svo á að ef endurbyggja á frístundahús/gistihýsi, þá þurfi stofnunin að veita undanþágu. Umhverfisstofnun bendir á að það hefur verið stefnan frá tímum náttúruverndarráðs (bréf frá 8. júlí 1992, vegna stöðuleyfa gistiskála í Vogum), að telja það óaskilega þróun að ferðamannabyggðir byggist upp í Mývatnssveit á þann veg að ýmis konar bráðabirgðahúsum verði komið upp, heldur skuli stefna að byggingu varanlegra húsa í sem bestu samræmi við umhverfið. Að mati Umhverfisstofnunar er mikilvægt að ferðapjónustusvæðið verði skipulagt án þess að staðsetningar gistiskýla með stöðuleyfi ráði fœr, heldur verði leiðarljósið það að byggðin fari vel í náttúrunni. Nú verður komið upp nýju hreinsivirki með nýjum framkvæmdum þannig að ekki þarf að taka tillit til núverandi rotþróa, þar sem þær verða ekki nýttar í framtíðinni.

Frístundahús/gistihýsi

Í tillögunni er gert ráð fyrir að bæta við frístundahúsum og stækka svæði undir frístundahús í báðar áttir og þar með fjölga reitum. Með vísun til þeirrar meginreglu sem fram kemur í framangreindri 1. mgr. 17. gr. reglugerðar um verndun Mývatns og Laxár telur Umhverfisstofnun umfang framkvæmda of mikið. Umhverfisstofnun telur mikilvægt að í nýju deiliskipulagi sé gert ráð fyrir gistingu í húsum eingöngu á norðursvæðinu og að þar verði hús sem fyrir eru frekar stækkuð í stað þess að fjölga þeim, og að hugað verði að byggingu varanlegra húsa sjá hér að ofan.

Yfirbragð byggðar

Umhverfisstofnun tekur undir þau markmið er fram koma, þ.e. að byggingar verði látlausar og falli að umhverfinu bæði í útliti, formi og efnisvali. Umhverfisstofnun bendir á að í dag er á svæðinu byggingar með samhengislaust útlit, og því er mikilvægt að útlit bygginga á svæðinu verði samræmt, og metnaður verði í allri hönnun.

Þjónusturými

Umhverfisstofnun bendir á að í greinargerð kemur fram að á lóð sem merkt er gul fyrir verslun og þjónustu er gert ráð fyrir að auka byggingarmagn úr samtals 126 m² í 600 m². Að mati Umhverfisstofnunar er hér um mikla aukningu að ræða sem mætti gera nánari grein fyrir í greinargerð.

Fráveita

Í greinargerð kemur fram að endurnýja skal fráveitu með ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa hreinsun. Einnig kemur fram að hreinsivirkið verður annað hvort sameiginlegt með Reykjahlíðarþorpinu eða að sett verður upp hreinsivirki eingöngu fyrir ofangreint svæði. Umhverfisstofnun bendir á að endanleg áætlun um hreinsivirki skuli liggja fyrir áður en sótt er um framkvæmdaleyfi fyrir breytingum eða nýbyggingum.

Umhverfisstofnun bendir á að tryggja þarf alla meðhöndlun með seyru í samræmi við reglur þar um. Einnig er mikilvægt að ef hreinsivirki verður reist í Hlíð að hugað verði að útliti þess.

Umhverfisskýrsla

Í upphafi umhverfisskýrslu kemur fram að skv. upplýsingum Skipulagsstofnunar falla áætlaðar framkvæmdir undir lið 13.02, sbr. 12.05 í viðauka við lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 sem breyting á þjónustumiðstöð fyrir ferðamenn á verndarsvæðum á láglendi utan þéttbýlis og skal framkvæmdaraðili senda tilkynningu til Skipulagsstofnunar. Skv. skipulags- og byggingarfulltrúa Skútustaðahrepps er tilkynningaferlið ekki hafið.

Umhverfisstofnun mun fá tilkynningaskýrslu til umsagnar.

Grunnvatn

Við framkvæmdir getur grunnvatn orðið fyrir neikvæðum áhrifum á framkvæmdatíma, þ.e. mengunarefni s.s. olía frá vinnutækjum getur hellst niður fyrir slysi. Því er mikilvægt að allar framkvæmdir séu vel skipulagðar og varúðarráðstafanir gerðar.

Jarðmyndanir

Umhverfisstofnun tekur undir verndargildi nútímahrauns og einnig það að hraun mun ekki verða fyrir röskun vegna framkvæmda.

Gróðurfar

Að mati Umhverfisstofnunar er mikilvægt að upprunalegu birki verði ekki raskað við framkvæmdir.

Lífriki

Umhverfisstofnun tekur undir að fuglalíf er mikið og öflugt við Mývatn. Mestur hluti áætlaðs framkvæmdasvæðis er innan verndarsvæðis Mývatns og Laxár. Gera þarf úttekt á fuglalífi á áætluðu framkvæmdasvæði og ef þörf þykir, er nauðsynlegt að tímasetja framkvæmdir þannig að þær trufla ekki varp fugla.

Landslag og ásýnd

Umhverfisstofnun bendir á að ekki er hægt að meta ásýnd svæðisins eftir framkvæmdir fyrr en útlit áætlaðra framkvæmda hefur verið hannað. Umhverfisstofnun getur því ekki að svo stöddu tekið undir það að sjónræn áhrif verði metin talsvert jákvæð við það að skúrum er fækkað á svæðinu og útlit bætt. Umhverfisstofnun telur að markmið um endurbættar byggingar á verndarsvæði Mývatns og Laxár séu í rétta átt.

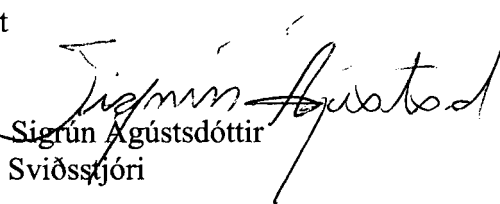
Niðurstaða

Umhverfisstofnun hefur skoðað hvað af núverandi gistihúsum og þjónustuhúsum eru byggð með stöðuleyfi eða byggingarleyfi. Samkvæmt upplýsingum skipulags- og byggingarfulltrúa eru 2 af húsunum með stöðuleyfi. Samkvæmt upplýsingum frá Skútustaðahreppi fengu 3 smáhýsi og 3 bústaðir stöðuleyfi á árunum 2000 – 2010, en ekki kemur fram til hve langs tíma leyfin eru. Miðað við fram komnar upplýsingar um stöðuleyfi má því gera ráð fyrir að hluti húsa á svæðinu megi auðveldlega fjarlægja. Umhverfisstofnun minnir á ákvæði byggingarreglugerðar kafla 2.6. um stöðuleyfi en þar er fjallað um fyrir hvað megi veita stöðuleyfi, til hvers langs tíma o.s.frv. Á húsaskrá kemur fram að bætt hefur verið við húsum árið 2014, 2016 og 2017 en ekki finnst umsóknir um leyfi fyrir þessi hús hjá Umhverfisstofnun og að auki kemur fram hjá sveitarfélagi að það hafi ekki veitt slík leyfi. Að mati Umhverfisstofnunar er þyrping gistihýsa frá mismunandi tímabilum, ekki sá grunnur sem hægt er að byggja á þegar svæðið er deiliskipulagt. Að mati Umhverfisstofnunar þarf að endurskoða tillögu að skipulagi svæðisins, horfa til framtíðar með áætlun um varanleg ferðaþjónustuhús sem falla vel að umhverfinu. Einnig telur stofnunin að ekki skuli fjölga byggingarreitum frá því sem heimilað hefur verið.



Kristín Linda Árnadóttir
Forstjóri

Virðingarfyllst



Sigrún Agústs dóttir
Sviðsstjóri