

Bjarni Reykjalín,  
Skipulags- og byggingarfulltrúi Þingeyjarsveitar og  
Skútustaðahrepps  
Kjarni  
650 Laugar



UMHVERFISSTOFNUN

Reykjavík, 11. ágúst 2014  
Tilvísun: UST20140700031/ksj

## Tillaga að deiliskipulagi jarðarinnar Reykjahlíð

Vísað er til erindis skipulags- og byggingarfulltrúa Þingeyjarsveitar og Skútustaðahrepps er barst 2. júlí sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu að deiliskipulagi jarðarinnar Reykjahlíð, Skútustaðahreppi.

Skipulagssvæðið sem deiliskipulagstillagan nær til er alls 21 ha og afmarkast af Mývatni, leifum af Vallargarði Reykjahlíðar að vestan, vegi 850 og skipulagsmörkum Hlíðar ehf að norðan, gamla veginum að austan, suður að Hlíðarvegi með austurmörkum á lóð Reykjahlíðar 4, niður að Mývatni með lóðarmörkum Reykjahlíðar 2.

### Breytingar á skipulagsupprætti

Að mati Umhverfisstofnunar er svæði það sem deiliskipulagstillagan nær yfir ekki eiginlegt þéttbýli, heldur fellur svæðið að lýsingunni þjónustusvæði fyrir ferðamenn utan þéttbýlis á verndarsvæðum á láglandi.

### Ákvæði í aðalskipulagi Skútustaðahrepps

Í töflu bls. 4 er listi yfir þau svæði sem eru skilgreind sem miðsvæði. Þar á meðal er svæðið 108-M sem er lóð fyrir hótél Reykjahlíð. Í töflunni í greinargerð er fylgir ofangreindri deiliskipulagstillögu segir að hámarksnýtingarhlutfall sé N:0,5. Í töflu í gildandi aðalskipulagi kemur fram að hámarksnýtingarhlutfall lóðarinnar sé N:0,2. Að mati Umhverfisstofnunar er hér um misræmi að ræða og telur stofnunin að ofangreind greinargerð eigi að berast stofnuninni aftur til umsagnar þegar nýtingarhlutfall lóðarinnar hefur verið leiðrétt í 0,2 sbr. gildandi aðalskipulag Skútustaðahrepps 2011 - 2023, enda er ofangreint svæði milli vatns og vegar þ.e. innan verndarsvæðis Mývatns og Laxár sbr. 3. gr. laga nr. 97/2004 um verndun Mývatns og Laxár.

Einnig bendir Umhverfisstofnun á að ef af framkvæmdum verður á lóð hótels Reykjahlíðar þá mun þurfa að sækja um leyfi til stofnunarinnar þar sem lóð hótelsins er innan verndarsvæðis Mývatns og Laxár sbr. 3. gr. laga nr. 97/2004 um verndun Mývatns og Laxár.

Umhverfisstofnun bendir á að í umsögn stofnunarinnar um aðalskipulag Skútustaðahrepps dagsett 7. desember 2012 undir fyrirsögninni verslunar- og þjónustusvæði, tekur stofnunin

það fram að þar sem verndarsvæði séu á lista yfir möguleg framkvæmdasvæði þá þurfi að leita leyfis Umhverfisstofnunar vegna framkvæmdanna. Þar af leiðandi var stofnunin ekki að samþykkja áætlaðar stækkanir innan verndarsvæða, heldur benti á að sækja þurfi um leyfi fyrir hverja framkvæmd fyrir sig.

### **Markmið og áherslur deiliskipulagsins**

Umhverfisstofnun tekur undir það markmið deiliskipulagstillögunnar þar sem segir: *"Útivistarsvæði verða afmörkuð og þess gætilega gætt að áætlunin truflí í engu viðkvæma náttúru Mývatns."*

### **Eldhraun**

Í umfjöllun um Eldhraun í greinargerð segir: *"Þetta er fallett helluhraun og full ástæða til að opna leyndardóma þess fyrir almenningi"*. Að mati Umhverfisstofnunar eru leyndardómar helluhrauns best varðveittir fyrir almenning með því að hafa hraunið óraskað og þannig er fegurð þess óskert.

Í greinargerð með tillögu að deiliskipulagi segir: *"Því er gert ráð fyrir nokkrum einbýlishúsalóðum og smáhýsagerð sem verði sérhannað til norðurljósaskoðunar og bæta á sama tíma ásýnd hraunsins."* Umhverfisstofnun bendir á að á uppdrætti tillögunnareru ekki sýndar einbýlishúsalóðir og að í tillögu að breytingu aðalskipulags sem nú er í auglýsingu hafa einbýlishúsalóðir á Eldhrauni verið teknar út. Að mati Umhverfisstofnunar stangast hér á greinargerð og uppdráttur. Einnig bendir stofnunin á að fullyrðingar í greinargerð deiliskipulagstillögunnar um að framkvæmdir bæti ásýnd hraunsins standast ekki.

Umhverfisstofnun bendir á að í áhrifamati tillögu að breyttu aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011 - 2023 kemur fram að fyrirhuguð uppbygging á ósnortnu hverfisvernduðu hrauni muni hafa neikvæð áhrif á jarðmyndanir, náttúru og ásýnd lands.

Áætlað er að reisa 16 smáhýsi á Eldhrauni (Eldtá) í landi Reykjahlíðar og að framkvæmdir verði afturkræfar. Skv. 37. grein laga nr. 44/1999 um náttúruvernd njóta eldhraun sérstakrar verndar og skal forðast röskun þeirra ef þess er nokkur kostur. Eins og fram hefur komið segir í áhrifamati í greinargerð er fylgir tillögu að breyttu aðalskipulagi Skútustaðahrepps, að tillagan muni hafa neikvæð áhrif á jarðmyndanir, náttúru og ásýnd lands og byggðar vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á ósnortnu hverfisvernduðu hrauni og tekur Umhverfisstofnun undir það. Í greinargerð deiliskipulagstillögunnar eru sýndar myndir af kúlulaga glerhúsum sem fordæmi fyrir áætluð smáhýsi á Eldhrauni. Umhverfisstofnun bendir á að myndir úr erlendum tímaritum sýna smáglerhýsi í skóglendi. Að mati Umhverfisstofnunar er ekki hægt að bera saman smáglerhýsi á Eldhrauni og smáglerhýsi í skóglendi, þar sem sjónræn áhrif af smáhýsum á hrauni eru talsvert meiri en smáhýsi í skóglendi.

Umhverfisstofnun tekur undir það að framkvæmdaraðili leitist við að framkvæmdir við smáglerhýsi verði afturkræfar, og telur mikilvægt að helluhrauni verði ekki raskað, og að neikvæð áhrif á verndargildi eldhrauns verði ekki.

Í umfjöllun um að uppbygging smáhýsa á hrauninu skuli vera afturkræf framkvæmd, kemur einnig fram í töflu yfir landnotkunarreiti að lagnir skuli lagðar í stíga. Umhverfisstofnun bendir á að ef ryðja á göngustíga í hrauni þá eru það ekki afturkræfar framkvæmdir, því áhrif af röskun hrauns er mjög erfitt eða ómögulegt að afmá. Ef ætlunin er að leggja framkvæmdir ofan á hraun þannig að aðgerðir verði afturkræfar, þá tekur Umhverfisstofnun undir það sem áhugaverða tilraun.

### **Sjónræn áhrif**

Glersmáhýsi á Eldhrauni munu hafa neikvæð sjónræn áhrif, þar sem þau koma til með að breyta ásýnd ósnortins hrauns og munu stinga í stúf við hraunbunguna og vera þar áberandi.

Að mati stofnunarinnar er mikilvægt að hugað sé að litavali smáhýsa og staðsetningu stíga ef af framkvæmdum verður. Einnig þyrfti að huga að gleri því sem yrði nýtt í ofangreind glersmáhýsi, þ.e. að þau endurspegli ekki sólargeisla, því það myndi gera smáhýsin enn meir áberandi á hrauninu og auka sjónræn áhrif.

### **Mývatn**

Í umfjöllun um Mývatn í greinargerð kemur fram að ýmsar ástæður hafi orðið til að hafa áhrif á lífríki vatnsins, ekki síst veðurfarslegar og jarðfræðilegar. Að mati Umhverfisstofnunar þarf einnig að líta til áhrifa á vatnið af framkvæmdum og annarri mannlegri starfsemi og bendir stofnunin á upplýsingar er fram koma í útdrætti á íslensku í upphafi skýrslu Árna Einarssonar en þar segir varðandi hvarf kúluskíts úr Mývatni: *"Eina raunhæfa leiðin til að snúa þeirri óheillaþróun við sem hér hefur verið lýst er sú að takmarka sem mest má verða að næringarefni (N og P) berist í grunnvatn og þaðan út í Mývatn. Næringarefni berast frá mannabyggð, skepnuhaldi, ræktun gróðurs og vinnslu dýraafurða og áður fyrr frá námuvinnslu kísilgúrverksmiðjunnar. Taka þarf þessi mál, einkum frárennsli frá byggð og gististöðum til gagn Gerrar endurskoðunar, og er ekki eftir neinu að bíða hvað það snertir. Jafnframt er brýnt að gera strax úttekt á næringarefnum í grunnvatninu og fara auk þess yfir fyrirbyggjandi gögn um þau."* Að mati Umhverfisstofnunar ætti í greinargerð að koma fram umfjöllun um möguleg áhrif mannglegrar starfsemi á þær breytingar sem átt hafa stað í Mývatni, og hvernig er hægt að snúa við og koma í veg fyrir þær breytingar.

### **Fráveita**

Umhverfisstofnun leggur mikla áherslu á að flæði næringarefna frá mannabyggð verði takmörkuð til verndar lífríkis Mývatns. Hreinsa skal skólp frá þéttbýli og atvinnustarfsemi með ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa í samræmi við reglugerð nr. 665/2012 um verndun Mývatns og Laxár. Einnig bendir Umhverfisstofnun á að mikilvægt væri að í áætlunum um nýja gistimöguleika í nágrenni við Mývatn væri gert ráð fyrir fráveitu sem færi í safntank og seyra fjarlægð af svæðinu. Umhverfisstofnun bendir á að áhrif frá frárennsli getur haft margvísleg áhrif á lífríki vatna. Nú er svo komið að kúluskítur er nær horfinn úr Mývatni og er talið að ein af ástæðum þess sé að um ofauðgun frá mannlegri starfsemi sé að ræða í vatninu sbr. skýrsla Árna Einarssonar *The lake balls of Mývatn in memoriam* sjá tilvitnun hér að ofan. Umhverfisstofnun beinir þeim tilmælum til framkvæmdaraðila að rannsakað verði til hlítar ástæður þeirrar hnignunar sem um ræðir í Mývatni og að áætlanagerð taki mið af því ástandi sem þar hefur skapast.

### **Gróður**

Umhverfisstofnun tekur undir áætlanir um tegundaval til gróðursetninga á svæðinu.

### **Hótel**

Í umfjöllun um hótél á Reykjahlíðarlandi kemur fram að ætlunin sé að endurnýja hótél Reynihlíð og hótél Reykjahlíð í samtals allt að 180 herbergja hótél og tilheyrandi veitingaaðstöðu. Umhverfisstofnun bendir á að ekki er samræmi í upplýsingum um nýtingarhlutfall á lóð hótels Reykjahlíð. Umhverfisstofnun bendir einnig á að hótél Reykjahlíð stendur tæpa 50 metra frá bakka Mývatns þar sem styst er. Einnig bendir stofnunin á að skv. lögum nr. 97/2004 um verndun Mývatns og Laxár þarf leyfi Umhverfisstofnunar til framkvæmda innan verndarsvæðis Mývatns og Laxár sem er m.a. 200 metra bakki meðfram Mývatni öllu. Í ofangreindum lögum kemur eftirfarandi fram: *"Óheimilt er að valda spjöllum eða raski á lífríki, jarðmyndunum og landslagi á landssvæði því sem um getur í í 1. mgr. 2. gr. Breytingar á hæð vatnsborðs stöðuvatna og rennsli*

*straumvatna eru óheimilar nema til verndunar og rektunar þeirra, enda komi til sérstakt leyfi Umhverfisstofnunar. 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. 2. gr. Þó skulu heimilar án sérstaks leyfis Umhverfisstofnunar framkvæmdir samkvæmt staðfestu skipulagi, enda hafi stofnunin fallist á skipulagsáætlun þá sem um er að ræða." Umhverfisstofnun veur athygli á því að í umsögn um gildandi aðalskipulag Skútustaðahrepps ítrekar stofnunin að sækja þurfi um leyfi fyrir framkvæmdir á verndarsvæðum innan sveitarfélagsins þrátt fyrir að stofnunin hafi veitt umsögn um tillögu að aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011 - 2023.*

### **Smáhýsi**

Fram kemur í tillögu að deiliskipulagi jarðarinnar Reykjahlíð að auk þeirra smáhýsa sem áætluð eru á Eldhrauni eru áætluð 20 smáhýsi í nágrenni hótels Reynihlíðar. Að mati Umhverfisstofnunar er mikilvægt að þau smáhýsi verði byggð upp áður en farið er í gerð smáhýsa á Eldhrauni, þannig að ef skv. eftirspurn er ekki þörf fyrir slíkan fjölda smáhýsa og gert er ráð fyrir í deiliskipulaginu þá verði möguleiki á því að hætta við að fara með smáhýsi á Eldhraun.

### **Umhverfisáhrif**

Umhverfisstofnun er ósammála þeirri fullyrðingu að framfylgd deiliskipulagsins teljist ekki hafa neikvæð umhverfisáhrif að neinu leyti. Í ofangreindri áætlun um deiliskipulag er verið að gera ráð fyrir miklu byggingarmagni á viðkvæmu svæði við Mývatn, á eldhrauni og innan verndarsvæðis. Sjónræn áhrif koma til með að verða mikil ef af framkvæmdum verður, bæði við vatnið, á Eldhrauni og svæði sem verið hefur landbúnaðarsvæði breytist í þetta gistihýsa- og hótellbyggt, auk þess sem mikil hætta er á raski eldhrauns við framkvæmdina. Umhverfisstofnun bendir á 12. gr. í IV. kafla skipulagslaga nr. 123/2010 en þar segir: "*Við gerð skipulagsáætlana skal gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar, ef við á. Þá skal jafnframt við gerð skipulagsáætlana hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi.*" Að mati Umhverfisstofnunar þarf í greinargerð að rökstyðja það ef framkvæmdaraðilar telja ofangreinda skipulagsáætlun ekki hafa neikvæð umhverfisáhrif. Í þeim rökstuðningi þarf að fara yfir áhrif á hraun, áhrif á verndarsvæði Mývatns og lífríki þess, auk sjónrænna áhrif af öllum þeim smáhýsum sem og hótellbyggingum sem áætlaðar eru samkvæmt deiliskipulagsáætluninni. Fram kemur í umfjöllun um áhrifamat í greinargerð er fylgir tillögu að breyttu aðalskipulagi Skútustaðahrepps, að tillagan muni hafa neikvæð áhrif á jarðmyndanir, náttúru og ásýnd lands og byggðar vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á ósnertu hverfisvernduðu hrauni. Hér stangast því á tillaga að breyttu aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi sama svæðis. Einnig þarf samkvæmt skipulagslögum að rökstyðja hvernig sjálfbær þróun er höfð að leiðarljósi við gerð skipulagsáætlunarinnar.

Í auglýsingu er tillaga að aðalskipulagsbreytingu þar sem svæði Reykjahlíðar er skilgreint sem þéttbýlissvæði. Að mati Umhverfisstofnunar er svæði það sem deiliskipulagstillagan nær yfir ekki eiginlegt þéttbýli, heldur fellur svæðið að lýsingunni þjónustusvæði fyrir ferðamenn utan þéttbýlis á verndarsvæðum á láglandi. Sem slíkt svæði fellur jörðin Reykjahlíð undir lög nr. 105/2006 um mat á umhverfisáhrifum áætlana. Ef svæðið fæst samþykkt sem þéttbýli þarf samt sem áður að fara að skipulagslögum og gera grein fyrir áhrifum áætlunarinnar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið. Einnig þarf samkvæmt skipulagslögum að rökstyðja hvernig sjálfbær þróun er höfð að leiðarljósi við gerð skipulagsáætlunarinnar.

Umhverfisstofnun bendir á að verndarsvæði Mývatns og Laxár er á rauðum lista sem Umhverfisstofnun gefur út á tveggja ára fresti. Rauði listinn nær yfir friðlýst svæði og verndarsvæði sem eru í verulegri hættu að tapa verndargildi sínu, eða hafa tapað því að hluta. Rauði listinn er byggður á skýrslu um ástand friðlýstra svæða á Íslandi, en við vinnslu skýrslunnar er SVÓT aðferðafræði notuð til að greina styrkleika og veikleika, ógnir og tækifæri viðkomandi svæðis.

Virðingarfyllst

Kristín S. Jónsdóttir  
Kristín S Jónsdóttir  
Sérfræðingur

A. B. G. G.  
Aðalbjörg B Guttormsdóttir  
Teymisstjóri

Skipulagsstofnun