

Pingeyjarsveit  
Skipulagsfulltrúi  
Kjarna  
650 Laugar

Reykjavík, 30. apríl 2024  
UST202403-303/A.B.  
10.04.03

## Efni: Breyting á deiliskipulagi - Hótel Laxá - Olnbogaási - Arnarvatni

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Pingeyjarsveitar er barst 20. mars sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um breytingu á deiliskipulagi fyrir Hótel Laxá.

Í greinargerð kemur fram að breytingin gengur út á að fjölga herbergjum hótelsins umfram heimild í gildandi deiliskipulagi, þ.e. úr 80 í 94 herbergi, hámarks fjöldi gistirúma eykst úr 160 í 188. Auk þess segir að ný hótelherbergi verða annars vegar byggð sem hæð ofan á álmu sem er nú ein hæð og hins vegar með lengingu annarrar álmu sem nemur um 200 m<sup>2</sup>. Grunnflötur hótelsins verður því lítið breyttur og heildarbyggingarmagn verður langt innan heimildar gildandi deiliskipulags. Einnig segir að skólphreinsivirki hótels er hannað fyrir 372 persónueiningar þar sem skólp frá nýjum hótelherbergjum verður leitt í nýtt þriggja þrepa hreinsivirki.

Umhverfisstofnun bendir á að ekki kemur fram hvaða bygging verður hækkuð þar sem á að bæta rúmum 600 m<sup>2</sup> ofaná eða hvar ný álma verður.

### Umhverfismat

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að þar sem að framkvæmdarsvæðið er innan verndarsvæðis Mývatns - og Laxár þá þarf umhverfismatið og áhrifaþættir þess að meta áhrif framkvæmdanna á verndargildi verndarsvæðisins.

### Fráveita

Umhverfisstofnun bendir á að áætluð hótelbygging er inni á verndarsvæði og vatnasviði Mývatns og Laxár. Um það svæði gildir reglugerð nr. 665/2012 um verndun Mývatns og Laxár í Suður-Pingeyjarsýslu og þar segir: „Skólp á vatnasviðinu skal hreinsað með ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa hreinsun í samræmi við ákvæði 2. mgr. 7.gr reglugerðar um fráveitur og skólp.“

Einnig bendir Umhverfisstofnun á að mikilvægt er að vel verði gengið frá allri fráveitu. Umhverfisstofnun bendir á að í reglugerð 450/2009 um breytingu á reglugerð um fráveitur og skólp koma fram hreinsikröfur fyrir ítarlegri hreinsun skólps.

## Áætluð hótélbygging

Í umsögn Umhverfisstofnunar dags 3. janúar 2013 varðandi verkefnið segir: „Umhverfisstofnun tekur undir áætlanir um að væntanleg bygging verði að mestu á einni hæð, og að aðlaga skuli bygginguna að landslagi og umhverfi. Umhverfisstofnun bendir þó á að erfitt er að sjá hvernig hægt er að samræma stefnu aðalskipulags um byggingarlist og þá stefnu að ætla að byggja áætlað hótél úr erlendum herbergjaeiningum. Umhverfisstofnun bendir á að líkur eru á því að fyrirhuguð mannvirki muni hafa neikvæð sjónræn áhrif á svæðið. Umhverfisstofnun bendir á að mikilvægt er að velja umhverfisvæn byggingarefni, umhverfismerkt ef þess er nokkur kostur.“<sup>1</sup>

Hér er verið að stækka og hækka bygginguna og óljóst sé hvort að byggingin sé að mestu á einni hæð miðað við þessar breytingar. Umfangsmeiri bygging, þar sem byggingin er hærri muna hafa áhrif á landslag og ásýnd svæðisins.

## Leyfi Umhverfisstofnunar

Líkt og kemur fram í tillögunni er svæðið nú verndað samkvæmt lögum nr. 97/2004 um verndun Mývatns og Laxár í Suður-Þingeyjarsýslu. Nánar er mælt fyrir um verndun Mývatns og Laxár í reglugerð nr. 665/2012 um verndun Mývatns og Laxár í Suður-Þingeyjarsýslu. Í 2. mgr. 3. gr. laganna og 3. mgr. 17. gr. reglugerðarinnar segir: „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 veitir hér með umsögn um skipulagsbreytinguna, en bendir á að með umsögninni hefur stofnunin ekki fallist á skipulagsáætlunina í framangreindum skilningi. Leita skal því leyfis Umhverfisstofnunar fyrir hvers konar framkvæmd og hvers konar starfsemi á verndarsvæðinu sem getur haft áhrif á lífríki, jarðmyndanir og landslag svæðisins, sbr. 3. gr. laga nr. 97/2004 og 17. gr. reglugerðar nr. 665/2012.

## Bílastæði

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að fjalla sé nánar um hvort gert sé ráð fyrir stækkun á bílastæði.

Virðingarfyllt,

Axel Benediktsson

**sérfræðingur**

Rakel Sæmundsdóttir

**sérfræðingur**

---

<sup>1</sup> [https://ust.is/library/Skrar/Umsagnir/Skipulagstillogur/Arnarvatn\\_030113.pdf](https://ust.is/library/Skrar/Umsagnir/Skipulagstillogur/Arnarvatn_030113.pdf)