

Skipulagsfulltrúi uppsveita Árnassýslu
Dalbraut 12
840 Laugarvatn



UMHVERFISSTOFNUN

Reykjavík 16. janúar 2017
UST201612-037/K.S.J.
10.04.03

Efni: Bláskógabyggð. Tillaga að deiliskipulagi frístundabyggðar í Veiðilundi í landi Miðfells.

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa uppsveita Árnassýslu er barst 5. desember sl. þar sem óskað er umsagnar um tillögu að deiliskipulagi frístundahúsa í Veiðilundi í landi Miðfells.

Skipulagssvæðið

Í ofangreindri tillögu kemur ekki fram hve stórt deiliskipulagssvæðið er, en í greinargerð kemur fram að alls er verið að merkja 146 lóðir með götuheitum og númerum. Um það bil 30 þessara lóða virðast vera enn óbyggðar. Ofangreind skipulagstillaga sýnir þéttari frístundabyggð með smærri lóðum en gengur og gerist. Lóðir virðast flestar af stærðinni 1500 m² - 2300 m². Þar sem ofangreint svæði er á verndarsvæði Þingvallavatns þá skapar byggðin því meira álag á vatnasviðið þeim mun þéttari sem hún er.

Gróður

Umhverfisstofnun tekur undir það að lögð er áhersla á að íslenskar tegundir þegar kemur að gróðursetningum á frístundalóðum. Að mati Umhverfisstofnunar ætti að setja í skilmála ekki skuli gróðursetja furu, ösp og grenitré frekar en orðið er.

Fráveita

Athygli vekur að ekki er minnst á fráveitu í greinargerð deiliskipulagsins. Umhverfisstofnun bendir á að ofangreint svæði er innan verndarsvæðis Þingvallavatns sjá fylgiskjal 1, með lögum um verndun Þingvallavatns nr. 85/2005, og fellur svæðið undir lögum um verndun Þingvallavatns nr. 85/2005. Í 3. grein ofangreindra laga segir: „*Innan verndarsvæðisins er óheimilt að gera nokkuð það sem getur spillt vatni eða mengað það, bæði yfirborðsvatn og grunnvatn.*“ Einnig bendir Umhverfisstofnun á að reglugerð um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns nr. 650/2006 gildir á svæðinu. Umhverfisstofnun bendir á að í 15. gr. reglugerðar nr. 650/2006, um frárennsli og fráveitur kemur fram að við hreinsun skólps frá íbúðarhúsum, frístundahúsum og húsnæði tengdum ferðaþjónustu skal beita ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa hreinsun, sbr. einnig reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 2. mgr. 7. gr. sbr. 450/2009. Einnig kemur fram að sækja skal um leyfi heilbrigðisnefndar Suðurlands fyrir losun skólps og fara eftir leiðbeiningum um frágang fráveitukerfa

og fráveitutækni sem beita má á svæðinu sbr. einnig aðgerðaráætlun heilbrigðisnefndar Suðurlands, sjá 20. gr. reglugerðar um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns nr. 650/2006.

Að mati Umhverfisstofnunar er mikilvægt að fylgst sé vel með fráveitu á ofangreindu svæði sakir þéttleika byggðarinnar og vegna þess að annað jafn þétt frístundahúsasvæði Veiðilundur, er nágrenninu. Því eru hundruðir lóða á frekar litlu svæði.

Hæð sökkuls

Í umfjöllun um sökkla segir í upphafssetningu: „*Gólf húsa skulu höfð eins nærri jörðu og hægt er. Mesta hæð sjáanlegs sökkuls yfir landi má vera 1,5 metrar.*“ Að mati Umhverfisstofnunar þyrfti að útskýra betur í skilmálum deiliskipulagsins við hvaða aðstæður svo háir sökklar væru mögulega leyfðir. Einnig þyrfti að sýna hæðarlínur á uppdrætti svo hægt væri að sjá hve mikill halli er á landinu. Í umfjöllun um sökkla og hæð þeirra kemur fram að gefið er leyfi fyrir mögulegum kjallara þar sem landhalli er nægur, en ekki eru nákvæmari upplýsingar um það hvað teljist nægur landhalli. Að mati Umhverfisstofnunar kemur það ekki til með að prýða þetta byggðina á svæðinu að mögulega verði þar hús með háum sökklum og kjöllurum. Að mati Umhverfisstofnunar þarf að gæta þess í svo þéttri byggð að hús liggi fallega í landi svo neikvæð sjónræn áhrif verði ekki af byggðinni.

Frístundabyggðin


Að mati Umhverfisstofnunar ætti ekki einungis að vera í skilmálum að girðingar skuli vera í jarðlitum, að mati stofnunarinnar væri jákvætt ef skilmálar um jarðliti næðu til allrar byggðarinnar til að minnka möguleika á neikvæðum sjónrænum áhrifum.


Umhverfisstofnun bendir á að skilmálar húsa á svæðinu eru nokkuð frjálsir og því er mikilvægt að hvert hús sé aðlagð að umhverfinu og að vanda þarf til allra framkvæmda innan verndarsvæðis Þingvallavatns. Einnig bendir stofnunin að ætíð þarf að hafa í huga lista yfir efni sem eru bönnuð á verndarsvæðinu vegna eiturvirkni þeirra sjá fylgiskjal 2 í lögum um verndun Þingvallavatns og vatnasviðs þess nr. 85/2005.

Skv. skipulagsfulltrúa var lóðum á svæðinu úthlutað fyrir all nokkru, þannig að ekki er mögulegt að fækka þar lóðum þótt óbyggðar séu.

Umhverfisstofnun bendir á að hér er um að ræða afar þetta og stóra frístundabyggð á verndarsvæði Þingvallavatns og því er ábyrgð eigenda frístundahúsa og sveitarfélagsins mikil á því að fráveitumál séu í lagi og séu skv. reglugerð og í samráði við heilbrigðisyfirvöld svæðisins.

Virðingarfyllst


Kristín S Jónsdóttir
Sérfræðingur


Aðalbjörg B Guttormsdóttir
Teymisstjóri