

Skipulags- og byggingafulltrúi Uppsveita bs.
Ellisif Malmo Bjarnadóttir
Dalbraut 12
840 Laugarvatn

Reykjavík, 16. nóvember 2022
UST202209-301/A.B.
10.04.03

Efni: Tillaga – Breyting á deiliskipulagi - Reykholt - Skeiða- og Gnúpverjahreppur

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Skeiða – og Gnúpverjahrepps er barst 29. september sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu að breytingu á gildandi deiliskipulagi, staðfest 3. október 2018, fyrir Reykholt í Þjórsárdal í Skeiða- og Gnúpverjahreppi.

Í greinargerð kemur fram að afmörkun lóðar breytist, en lóðarstærð helst óbreytt. Deiliskipulagsafmörkun breytist, byggingareitur B1 færist til að fella byggingu betur að landi. Í greinargerð kemur einnig fram að sneiðing byggingar breytist og fer úr fimm stöllum niður í þrjá. Byggingarmagn á reit B1, hótél/veitingar/baðstaður, eykst úr u.þ.b. 4.500 m² í 5.400. Byggingarmagn á reit B3 í minnkað úr 300 m² í 100 m². Byggingarreit B4 er bætt við þar sem er gert ráð fyrir 80 m² dæluhúsi.

Baðlón stækkar úr 400- 500 m² í 1000 m², en 300 m² baðlónsins er undir þaki og heimilt er að vera með heita potta fyrir utan hótélherbergi. Auk þess segir að neðan baðlóna stallast yfirfallslón niður með hlíðinni, en lónin eru ekki til baða og reiknast þau ekki með fermetratölu baðlóna. Hlutverk yfirfallslónanna er einnig sjónræns eðlis, að kæla og hreinsa yfirfallsvatn. Yfirfallsvatni verður svo dælt niður í vatnskerfi í jarðlögum til þess að viðhalda eðlilegum vatnsbúskapi á svæðinu. Hin hlutinn er leiddur í læk sem síðan sameinast Fossá neðar í landinu.

Forsendur deiliskipulags - Verndarákvæði

Umhverfisstofnun bendir á að ýmsar forsendur geta legið fyrir sem taka verður tillit til við gerð deiliskipulags, m.a. verndarákvæði um friðlýsingu skv. náttúruverndarlögum og/eða um fornminjar skv. lögum um menningarminjar, líkt og hér háttar til. Í greinargerðinni með deiliskipulagsbreytingunni er þess þó hvergi getið að umrætt svæði er friðlýst.

Auglýsing um friðlýsingu svæðis í Þjórsárdal

Umhverfisstofnun telur mikilvægt að það komi fram í deiliskipulaginu að skipulagssvæðið er innan svæðis í Þjórsárdal sem var friðlýst í janúar 2020, sbr. auglýsing nr. 110/2020.¹ Verndunin nær til sérstæðra jarðmyndana, landslags, lífríkis, fossa, vatnsfarvega og menningarlegs gildis svæðisins og með friðlýsingu skal tryggt að þeim verði ekki spillt, sbr. m.a. markmiðsákvæði 2. gr. auglýsingarinnar.

¹ https://ust.is/library/Skrar/Einstaklingar/Nattura/Fridlyst-Svaedi/Fri%c3%b0l%c3%b0sing%20B_nr_110_2020.pdf



UMHVERFIS

STOFNUN

Leyfisskyldar framkvæmdir

Umhverfisstofnun bendir einnig á mikilvægi þess að það komi fram í greinargerð deiliskipulagsins að framkvæmdir á hinu friðlýsta svæði séu leyfisskyldar. Til að mynda eru allar framkvæmdir sem geta haft áhrif á landslag sbr. 8. gr., jarðminjar sbr. 9. gr. og menningarminjar sbr. 12. gr., háðar leyfi Umhverfisstofnunar, sbr. lög nr. 60/2013 um náttúruvernd og leyfi Skeiða- og Gnúpverjahrepps sbr. skipulagslög nr. 123/2010 og lög nr. 160/2010 um mannvirki, auk leyfis Minjastofnunar vegna menningarminja, sbr. lög nr. 80/2012 um menningarminjar. Þá, eftir atvikum, kunna framkvæmdir einnig að vera háðar leyfi forsætisráðuneytisins, sbr. lög nr. 58/1998 um þjóðlendur og ákvörðun marka eignarlanda, þjóðlendna og afrétta.

Rétt er að benda á að í lokamálsgrein 13. gr. auglýsingarinnar kemur fram að gert sé ráð fyrir uppbyggingu innviða í tengslum við ferðaþjónustu á tveimur svæðum, 24 ha og 8 ha, í samræmi við gildandi deiliskipulag árið 2019. Af þessu leiðir að auglýsingin um friðlýsinguna tekur ekki til síðar tilkominna fyrirætlana eða breytinga og fá þær því í engu hagg að ákvæðum auglýsingarinnar.

Réttaráhrif friðlýsinga

Umhverfisstofnun bendir jafnframt á að skv. 3. mgr. 38. gr. náttúruverndarlaga eru hvers konar athafnir eða framkvæmdir sem ganga gegn markmiði friðlýsingar og geta skaðað verndargildi friðlýstra náttúruminja óheimilar, nema samkvæmt undanþágu, sbr. 41. gr. laganna.

Deiliskipulag - Umhverfismat

Þar sem að deiliskipulagsbreytingin er innan friðlýst svæðis telur Umhverfisstofnun mikilvægt að unnið sé umhverfismat í samræmi við 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og að umhverfismatið sé í samræmi við og taki tillit til auglýsingar friðlýsingarinnar.

Umhverfisstofnun vill vekja athygli á að þar sem verið er að breyta framkvæmdinni, frá því sem var tilkynnt árið 2018, kann framkvæmdin að vera tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar, skv. lögum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Umhverfisstofnun bendir á að tillagan fellur mögulega undir lið 12.04 í 1. viðauka laga nr. 111/2021, en þar segir að framkvæmdir við uppbyggingu orlofsþorpa eða hótela og tengdra framkvæmda utan þéttbýlis þar sem heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5.000 m² eða gestafjöldi (gistirúm) a.m.k. 200, falli undir flokk B sem framkvæmd sem kann að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif.

Umhverfisstofnun bendir framkvæmdaaðila á að hafa samband við Skipulagsstofnun til að fá úr því skorið hvort tillagan falli undir ofangreindan lið.

Áhrifaþættir

Að mati Umhverfisstofnunar getur fækkun á stöllum haft áhrif, en óljóst er þar sem breytingartillagan gerir ráð fyrir auknum fermetrafjölda hótélbyggingar og þaðastaðar valdið frekarar raski á landslagi, ásýnd og gróðri. Auk þess er það mat Umhverfisstofnunar að stækkun baðlóns, yfirfallslón, dæluskúr og heitir pottar geti haft áhrif á ásýnd og landslag.

Yfirfallslón

Umhverfisstofnun telur umfang og útfærsla yfirfallslóna vera nokkuð óljósa og því mikilvægt að fjallað sé með ýtarlegri hætti um umfang, stærðir og útlit yfirfallslóna.

Vatnamál

Þar sem breytingartillagan gerir ráð fyrir stækkun á baðlónum er mikilvægt að fjallað sé um umfang vatnsnotkunar vegna breytingarinnar og áhrif hennar á vatnafar og lífríki.

Landslagsvernd

Umhverfisstofnun tekur undir mikilvægi þess að allar byggingar, baðlón og yfirfallslón falli vel að landi. Hvað þetta varðar minnir Umhverfisstofnun sérstaklega á 8. gr. auglýsingarinnar þar sem segir: „Varðveita skal einkenni og sérkenni landslags svæðisins. Óheimilt er að valda spjöllum á landslagi svæðisins. Framkvæmdir, sbr. 13. gr. skulu ekki hafa afgerandi áhrif á ásýnd svæðisins og mannvirki skulu falla sem best að svipmóti lands“.

Samráð

Umhverfisstofnun telur að þar sem framkvæmdin er háð leyfi stofnunarinnar er nauðsynlegt að hún verður unnin í samvinnu við stofnunina og að haldinn verður samráðsfundur um gerð deiliskipulagsbreytingarinnar.

Umhverfisstofnun telur mikilvægt að allri starfsemi og landnýtingu innan friðlýsta svæðisins sé markaður skýr rammi í tillögunni og lögð áhersla á samræmi við friðlýsingarskilmála og markmið friðlýsingar svæðisins.

Stofnunin áréttar að umsögn þessi jafngildi ekki leyfi til framkvæmda og því þarf að sækja um það sérstaklega til stofnunarinnar.

Virðingarfyllst,

Axel Benediktsson
sérfræðingur

Hlín Gísladóttir
lögfræðingur