

Skipulags- og byggingarfulltrúi Eyjafjarðar
Sigríður Kristjánsdóttir
Skólatröð 9, Hrafnagilshverfi
605 Akureyri

Reykjavík, 9. febrúar 2023
UST202302-049/A.B.
10.04.00

Efni: Lýsing - Breyting á aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 og nýtt deiliskipulag fyrir hótélbyggingu - Ytri- og Syðri Varðgjá - Eyjafjarðarsveit

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Eyjafjarðarsveitar er barst 6. febrúar sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar á lýsingu vegna breytingar á aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 og nýju deiliskipulagi fyrir fyrirhugaða hótélbyggingu á Ytri- og Syðri Varðgjá í Eyjafjarðarsveit.

Í greinargerð kemur fram að breytingin gengur út á að verslunar- og þjónustusvæði VP22 sem er 1,8 ha að stærð stækkar til suðurs og nær yfir hluta af skilgreindu íbúðarsvæði ÍB22 og að hluta yfir skilgreint skógræktarsvæði. Verslunar- og þjónustusvæði VP22 stækkar því um 1,2 ha og verður eftir breytingu 3,0 ha. Auk þess kemur fram að ÍB22 sem er 1,5 ha að stærð og fyrir um 10 íbúðarhús fellur út, en skv. gildandi aðalskipulagi er svæðið að hluta til á landfyllingu. Ekki er gert ráð fyrir að stækkað verslunar- og þjónustusvæði VP22 verði á landfyllingu og því er ekki lengur gert ráð fyrir landfyllingu á svæðinu. Einnig kemur fram að sá hluti ÍB22 sem ekki verður stækkað verslunar- og þjónustusvæði VP22 verður skilgreindur sem óbyggt svæði en um er að ræða strandlengjuna til suðurs.

Einnig kemur fram að viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að afmarka lóðir og byggingarreiti ásamt því að skilgreina fyrirkomulag aðkomu.

Efni lýsingar - Umhverfisáhrif

Umhverfisstofnun bendir á að í 5.2.3. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, þar sem fjallað er um efni lýsingar, segir að í lýsingu skuli gerð grein fyrir þeim þáttum í því umfangi sem tillagan gefur tilefni til, m.a. *(f) hvernig staðið verði að umhverfismati deiliskipulagsins skv. 5.4. gr.*

Í greinargerð kemur fram að gerð verði grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að fjallað sé um umhverfisþætti, matsspurningar og umhverfisviðmið í lýsingu sem skoða á og meta í umhverfisskýrslu/mati tillaganna svo að stofnunin geti tekið afstöðu til þessara þátta.

Mikilvæg fuglasvæði

Umhverfisstofnun bendir á að innan skipulagssvæðisins er mikilvægt fuglasvæði skv. vistgerðarkorti NÍ sem nefnist *Óshólmar Eyjafjarðarár*.¹ Við óshólma Eyjafjarðarár er

¹ <https://www.ni.is/is/dyr/fuglar/mikilvaeg-fuglasvaedi/osholmar-eyjafjarदारar>

fjölbreytt fuglabúsvæði, einkum leirur og flæðilönd, með fjölda vel gróinna hólma. Mikið af grágæsum, öndum og vaðfuglum nýtir svæðið á fartíma og verpir einnig talsvert þar. Þar hefur til skamms tíma verið stærsta stormmáfsvarp á landinu. Eina tegundin sem stundum nær alþjóðlegum verndarviðmiðum er jaðrakan um fartíma að vori (1.000 fuglar).

Umhverfisstofnun telur mikilvægt að fjallað sé um fuglasvæðið í áætluninni og umhverfisskýrslu og það komi fram í tillögunni hver sé stefna sveitarfélagsins varðandi vernd fuglasvæðanna og landnotkun á svæðum sem eru mikilvæg búsvæði fyrir fugla.

Lónið

Umhverfisstofnun bendir á að vatnið/lónið sem tillagan nær til fellur undir a. lið 1. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

Í 61. gr. laganna er kveðið á um sérstaka vernd þeirra vistkerfa og jarðminja sem taldar eru upp í 1. mgr. og 2. mgr. sama ákvæðis. Samkvæmt 3. mgr. ákvæðisins ber að forðast röskun þeirra náttúruvæðinganna, sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi. Í greinargerð með frumvarpi til laga um náttúruvernd er með orðalaginu „brýna nauðsyn“ lögð áhersla á að einungis mjög ríkir hagsmunir geti réttlætt röskun og þá fyrst og fremst brýnir almannahagsmunir.

Umhverfisstofnun leggur áherslu á að fjallað sé um votlendið í tillögunni og umhverfisskýrslu og það komi fram hvaða leiðir verði farnar til þess að forðast rask votlendisins, sbr. 61. gr. náttúruverndarlaga, og hvaða valkostir séu skoðaðir. Umhverfisstofnun bendir á að ef tillagan gerir ráð fyrir röskun á votlendi þurfi að rökstyðja þá ákvörðun og gera grein fyrir öðrum kostum sem skoðaðir hafa verið sem mögulegir valkostir við útfærslu framkvæmdarinnar og ástæðum þess að þeir urðu ekki fyrir valinu.

Í greinargerð kemur fram að engin aðkoma akandi er að svæðinu en gert er ráð fyrir að nýr vegur verði að svæðinu frá Eyjafjarðarbraut eystri sem mun þvera lónið á milli Eyjafjarðarbrautar eystri og fjöruborðsins.

Samkvæmt upplýsingum frá sveitarfélaginu dags. 25. janúar sl. hefur þegar verið veitt framkvæmdaleyfi fyrir veltengingu að Ytri-Varðgjá sem þverar vatnið/lónið.

Stofnunin bendir á að skylt er að afla framkvæmdaleyfis, eða eftir atvikum byggingarleyfis, vegna allra framkvæmda sem fela í sér röskun á svæðum sem njóta sérstakrar verndar, sbr. skipulagslög og lög um mannvirki. Á þetta að tryggja að tekið sé til ítarlegrar skoðunar hvort skilyrði 61. gr. náttúruverndarlaga séu uppfyllt.

Við mat á leyfisumsókn ber að veita saman mikilvægi náttúruvæðinganna sem í húfi eru og hagsmunum af fyrirhugaðri framkvæmd. Við matið skal litið til verndarmarkmiða 2. og 3. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd, auk þess sem tekið skal mið af mikilvægi minjanna og sérstöðu í íslensku og alþjóðlegu samhengi, sbr. 3. og 4. mgr. 61. gr. laganna.

Ákveði leyfisveitandi að veita leyfi þrátt fyrir framangreint skal hann, með vísan í 5. mgr. 61. gr. náttúruverndarlaga, rökstyðja þá ákvörðun sérstaklega og gera grein fyrir öðrum kostum sem skoðaðir hafa verið sem mögulegir valkostir við útfærslu framkvæmdarinnar og ástæðum þess að þeir urðu ekki fyrir valinu. Einnig skal gera grein fyrir fyrirhuguðum mótvægisáðgerðum, sem og mögulegri endurheimt náttúruverðmæta þegar það á við.

Þá skal afrit af útgefnu leyfi sent Umhverfisstofnun, sbr. 6. mgr. ákvæðisins.

Fráveita

Umhverfisstofnun bendir á að samkvæmt lögum nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna ber sveitarfélag ábyrgð á uppbyggingu og rekstri fráveitna. Kröfur um hreinsun á fráveituvatni frá bæði dreifbýli og þéttbýli eru settar fram í reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ.

Umhverfisstofnun telur æskilegt að áætlaður fjöldi gesta og starfsmanna sem dvelja og heimsækja verslunarsvæðið að jafnaði komi fram í tillögunni. Auk þess bendir stofnunin á mikilvægi þess að fjallað sé um umfang fráveitu, þ.e. hversu mörgum persónueiningum það skal anna með tilliti til fjölda gesta og eðlis hreinsivirkja.

Umhverfisstofnun bendir á að í 7.2 gr. reglugerðar um fráveitur og skólþ sem fjallar um hreinsun skólps segir: „*Skólþ skal hreinsa með útarlegri hreinsun en tveggja þrepa ef viðtaki er viðkvæmur eða nýtur sérstakrar verndar vegna nytja af ýmsu tagi, lífríkis, jarðmyndana eða útivistar, auk annarra sérstakra vatnsverndunarsvæða, sbr. II. viðauka A.*“

Umhverfisstofnun hvetur sveitarfélagið til að skoða aðrar náttúrulegar lausnir, t.d. blágrænar ofanvatnslausnir fremur en að veita ofanvatni í fráveitu.

Bakkagróður

Umhverfisstofnun bendir á að samkvæmt 62. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd segir að við vatnsnýtingu og framkvæmdir í eða við vötn skal leitast við að viðhalda náttúrulegum bakkagróðri við ár og stöðuvötn og haga mannvirkjum og framkvæmdum þannig að sem minnst röskun verði á bökkum og næsta umhverfi vatnsins.

Virðingarfyllst,

Axel Benediktsson
sérfræðingur

Agnes Þorkelsdóttir
sérfræðingur