



Skipulagsnefnd - 15.09.2014

3. fundur

15. september 2014, kl 13:00-15:30

Fundarstaður: Hótel Reyhlið

Fundarmenn:

Helgi Héðinsson, form.

Birgir Steingrímsson

Guðrún Brynleifsdóttir

Hólmgeir Hallgrímsson

Selma Ásmundsdóttir

Starfsmenn:

Bjarni Reykjálín, skipulags- og byggingarfulltrúi

(fundarritari)

(Varamaður í fjarveru Péturs Snæbjörnssonar)

Dagskrá:

1. *Aðalskipulag Skútustaðahrepps 2011-2023. Breyting á aðalskipulagi í Reykjahlíð.*
2. *Deiliskipulag Reykjahlíðar*
3. *Deiliskipulag þéttbýlis Reykjahlíðar*
4. *Hótellóð í landi Grímsstaða*

1. Aðalskipulag Skútustaðahrepps 2011-2023. Breyting á aðalskipulagi í Reykjahlíð.

S20120203

Tekið fyrir að nýju, en afgreiðslu málsins var frestað á síðasta fundi nefndarinnar 21. ágúst s.l. Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023 í Reykjahlíð var auglýst skv. 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá og með 27. júní til og með 8. ágúst 2014. Athugasemdir bárust frá etirtöldum aðilum: Kristínu Þuríði Sverrisdóttur, Finni Sigfúsi Illugasyni, Birki Fanndal, Vegagerðinni, Umhverfisstofnun og Heilbrigðiseftirliti Norðurlands eystra.

Kristín Þuríður Sverrisdóttir, Víðihlíð. Athugasemdir dags 8. ágúst 2014 og fyrri athugasemdir frá 8. janúar s.l. áréttáðar.

Athugasemdir:	Svör skipulagsnefndar:
Gerðar eru athugasemdir við „að þéttbýlismörk verði til vesturs að aðkomuvegi flugvallar“ inn og yfir Eldhraunið frá 1729,	Skipulagsnefnd er sammála því að ekki sé um raunverulegt þéttbýli að ræða en með því að breyta þéttbýlismörkum verður landnotkunarreit 123-V nákvæmar afmarkaður á uppdrætti.
Hafnar byggð norðan Hlíðavegar „MEST til verndar hinum mikla HVÍTHELLI sem þarna er.“ „Hvar höfum við hellauppdrættina?“	Skipulagsnefnd leggur til að fallið verði frá fyrirhuguðum að byggingum á reit 122 Íb, en landnotkunarreit verði samt áfram á aðalskipulagi til síðari nota þegar önnur svæði verði fullbyggð með vísan til samnings milli landeigenda og Skútustaðahrepps frá 20. febrúar 1969 .
Hafnar byggingum á eigin landi á reit 103-Hv. og röskun á hrauninu.	Skipulagið tekur ekki mið af eignarhaldi en framkvæmdir samkvæmt því eru háðar samþykki landeigenda.
Hafnar áformum um byggingar á reit 124-V í óskiptu landi Reykjahlíðar og á nýju svæði 125-O fyrir ferðapjónustu.	Umræddir reitir eru í eigu Reykjahlíðar II og IV en ekki í óskiptu landi Reykjahlíðar.
Hafna og neita öllum ásetningi á mínu eignalandi.	Skipulagið tekur ekki mið af eignarhaldi en framkvæmdir samkvæmt því eru háðar samþykki landeigenda.

Finnur Sigfús Illugason: Athugasemdir dags 8. ágúst 2014 og fyrri athugasemdir frá 8. janúar s.l. áréttáðar.

Athugasemdir:	Svör skipulagsnefndar:
Hann gerir athugasemdir við að þéttbýlismörkum verði breytt þar sem umrætt svæði er í óskiptri sameign og breytingin þurfi samþykki allra landeigenda.	Skipulagið tekur ekki mið af eignamörkum og þarf ekki samþykki landeigenda fyrir breytingu á þéttbýlismörkum.
Mótmælir því harðlega að hreyfa við eða raska svæði nálægt kirkjunni sem er á Eldhrauni. Reykjahlíð er landnámsjörð og þarna hefur staðið kirkja frá því um árið 1000. Hann telur þetta algjört virðingarleysi við þá framliðnu, sem hvíla í kirkjugarðinum, og huldufólk, dverga og álfa sem búið hafa í hrauninu og hraunkömbum.	Búið að koma til móts við þessi sjónarmið að mestu leyti.
Hann leggst eindregið gegn því að byggt verði á landnotkunarreit 122-S/V (122 Íb) og telur að fram að þessu hafi verið skilningur á því að hlífa þessu svæði þar til annað sé fullbyggt og þar að auki sé þarna Hvíthellir sem sé stærri en Sauðahellir og spyr „hvort eigi að rústa honum eins og sumu öðru?“ Hann leggur til að Hvíthellirinn verði mældur upp í eitt skipti fyrir öll svo ekki þurfi að breyta skipulagi einu sinni enn. Þá spyr hann að því hvernig uppbygging á reitum 123 og 124 miðað við lágmarks jarðrask og vernd hraunsins geti farið saman.	Skipulagsnefnd leggur til að fallið verði frá fyrirhuguðum að byggingum á reit 122 Íb, en landnotkunarreit verði samt áfram á aðalskipulagi til síðari nota þegar önnur svæði verði fullbyggð með vísan til samnings milli landeigenda og Skútustaðahrepps frá 20. febrúar 1969 . Lögð er áhersla á afturkræfni framkvæmda og ströng skilyrði sett í byggingarskilmála í þeim tilgangi.

Gerðar eru athugasemdir við fyrirhugaðar byggingar norðan Hlíðavegar og vísað er til samnings milli landeigenda og Skútustaðahrepps frá 20. febrúar 1969 þar sem fram kemur að ekki skuli byggja sunnanundir Háuhlíð (norðan Hlíðavegar) fyrr en allt annað er fullbyggt.	Skipulagsnefnd leggur til að leitað verði samkomulags við landeigendur um endurskoðun á samningsákvæðum um að ekki verði byggt norðan Hlíðavegar fyrr en önnur svæði verði fullbyggð.
---	---

Birkir Fanndal: Athugasemdir dags. 16. júlí og fyrri athugasemdir frá 5. janúar s.l. áréttaðar

Athugasemdir:	Svör skipulagsnefndar:
Þarna er gefið undir fótinn með byggingar jafnvel 2ja hæða húsa fast austur með hlíðinni norðan Hlíðavegar. Þetta þykir mér mikið óráð gróin hlíðin norðan Hlíðavegar neðan frá húsi sveitarstjóra upp að íþróttavelli er hluti af þorpsmyndinni og er nú að sækja sig sem vísir að skrudgarði og skjólbelti Þarna ætti alls ekki að byggja eitt eða neitt heldu leyfa hlíðinni að vera. Það fer fjarri að einhver þörf sé fyrir byggingalóðir á þessu svæði en strax með einni byggingu er svæðinu spyllt. Til hvers allar þessar lóðir, mér er spurn? Ekki er ráð að dreifa opinberum byggingum eða verslunarhúsnæði meir en þarf. Hvað um svæðið vestan Helluhrauns, ef menn vilja setja fleiri mögulleika þjónustubygginga inn á skipulagið? Ég tel að þarna sé mikið umhverfisslys í uppsiglingu og vil því enn mótmæla svo sem ég framast má, en með svari nefndar til mín ds 17/2 var ekki tekið undir mótmæli mín - án rökstuðnings.	Skipulagsnefnd leggur til að fallið verði frá fyrirhuguðum að byggingum á reit 122 Íb, en landnotkunarreitir verði samt áfram á aðalskipulagi til síðari nota þegar önnur svæði verði fullbyggð með vísan til samnings milli landeigenda og Skútustaðahrepps frá 20. febrúar 1969 .

Vegagerðin: Athugasemdir dags 3. júlí 2014.

Athugasemdir:	Svör skipulagsnefndar:
Ekki er gerð grein fyrir hljóðvist í skipulagstillögunni. Vakin er athygli á b. lið 18. gr, vegalaga nr. 80/2007 um þar er kveðið á um að sveitarfélagið beri allan kostnað af því að skýla byggð fyrir umferðarhávaða þegar skipulögð er byggð að þjóðvegi sem fyrir er.	Lagt er til að brugðist verði við þessum athugasemdum með að lækka hámarkshraða í 30 km/klst gegnum þéttbýlið milli fyrirhugaðra hringtorga á Hringvegi við Austurlandsveg og við Flugvallarveg. Nefndin leggst alfarið gegn hljóðvistarmannvirkjum meðfram þjóðvegum í Reykjalið vegna sjónrænna áhrifa á umhverfi og bæjarmyndina og leggur til að brugðist verði við hugsanlegum umferðarhávaða í hönnun húsa og með lækkun hámarkshraða ef þess gerist þörf.

Umhverfisstofnun: Athugasemdir dags. 12. ágúst 2014.

Athugasemdir:	Svör skipulagsnefndar:
<p>Breytingar á skipulagsuppdrætti Fram kemur í greinargerð að þéttbýlismörkum Reykjahlíðar er breytt, og þau eru áætluð eftir breytingu við aðkomuveg að flugvelli. Að mati Umhverfisstofnunar munu þéttbýlismörk ná yfir landbúnaðarsvæði og Eldhraun ásamt vernduðu svæði við Mývatn, en svæðið er verndasvæði skv. lögum nr. 97/2004 um verndun Mývatns og Laxár. Að mati Umhverfisstofnunar er skilgreiningin þéttbýli ekki heppileg þar sem ekki er um raunverulegt þéttbýlissvæði að ræða heldur þjónustusvæði í dreifbýli m.a. innan ofangreinds verndarsvæðis. Að mati Umhverfisstofnunar ætti því þéttbýli að ná yfir þéttbýlið á svæðinu þ.e. íbúðargötur, stofnanasvæði og aðliggjandi miðsvæði.</p>	<p>Tekið er undir sjónarmið Umhverfisstofnunar um að ekki sé um raunverulegt þéttbýli að ræða en með því að breyta þéttbýlismörkum verður landnotkunarreit 123-V nákvæmar afmarkaður á uppdrætti.</p>
<p>Eldhraun Áætlað er að reisa 16 smáhýsi á Eldhrauni (Eldtá) í landi Reykjahlíðar. Skv. 37. grein laga nr. 44/1999 um náttúruvernd njóta eldhraun sérstakrar verndar og skal forðast röskun þeirra ef þess er nokkur kostur. Fram kemur í umfjöllun um áhrifamat í greinargerð breytingartillögunnar að tillaga á breytingu á aðalskipulagi muni hafa neikvæð áhrif á jarðmyndanir, náttúru og ásýnd lands og byggðar vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á ósnortnu hverfisvernduðu hrauni. Einnig kemur fram að uppbygging smáhýsa í hrauni skuli vera afturkræf framkvæmd. Umhverfisstofnun telur mikilvægt að stofnuninni verði gefinn kostur á að fylgjast með afturkræfum framkvæmdum á eldhrauni. Umhverfisstofnun bendir á að mikilvægt er að áætluð smáhýsi á reit 104 M skv. deiliskipulagstillögu verði tekin í notkun áður en framkvæmt er á eldhrauni. Ef eftirspurn er uppfyllt með smáhýsum á reit 104 M þá verður komist hjá að byggja glersmáhýsi á eldhrauni og komist hjá neikvæðum áhrifum á jarðmyndanir, náttúru og ásýnd lands.</p>	<p>(Örnefnið Eldtá finnst ekki á örnefnaskrá í Mývatnssveit, en talið er að hér sé átt við örnefnið Eldá, sem er nokkru norðan við umrætt svæði). Smáhýsi á reit 104-M og glersmáhýsi á reit 123-V eru hugsuð til ólíkra nota og ætla má að þau verði reist m.t.t. eftirspurnar hjá ferðafólki sem leitar eftir mismunandi upplifun í ferðum sínum. Erfitt getur því verið að setja umrædd smáhýsi í ákveðna framkvæmdaröð en líklegt er að glersmáhýsin verði ekki byggð fyrir en önnur svæði á reit 104-M verða fullbyggð. (Sjá umsögn um samsvarandi athugasemdir í deiliskipulagi)</p>
<p>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 væri nýtt í ofangreind glersmáhýsi, þ.e. að þau endurspegli ekki sólargeisla, því það myndi gera smáhýsin enn meira áberandi á hrauninu og auka sjónræn áhrif.</p>	<p>Skipulagsnefnd leggur til að tekið verði mið af þessum sjónarmiðum Umhverfisstofnunar og sett verði í byggingarskilmála nánari ákvæði um litaval og kröfur um að glerþök verði hönnuð þannig að frá þeim verði lágmarks endurspeglun. Þá verði haft samráð við Umhverfisstofnun við hönnun og byggingu smáhýsanna.</p>
<p>Fráveita Umhverfisstofnun leggur mikla áherslu á að flæði næringarefna frá mannabyggð verði takmörkuð til verndar lífríkis Mývatns. Hreinsa skal skólp frá</p>	<p>Ekki liggur fyrir heildaráætlun um endurbætur og frekari uppbyggingu fráveitu í Reykjahlíð. Nauðsynlegt er að slík áætlun verði unnin þannig</p>

<p>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 en þar segir: <i>"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 gagngerrar 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."</i> 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.</p>	<p>að hreinsistöð geti tekið við fráveitu frá skipulagssvæðinu öllu og nærliggjandi byggð ofan og neðan Hraunvegur.</p> <p>Vísað er í greinargerð með Aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023 en þar eru eftirfarandi ákvæði í kafla 6.5.3 Fráveita.</p> <p><i>„Sveitarstjórn stefnir að því að leggja fram fráveituáætlun til kynningar og samþykktar hjá Umhverfisstofnun fyrir árslok 2015.“</i></p> <p>Gert er ráð fyrir að fráveituáætlunin nái til alls sveitarfélagsins og það er stefna nýrrar sveitarstjórnar að áhersla verði lögð á þessi markmið aðalskipulagsins.</p>
<p>Niðurstaða</p> <p>Að mati Umhverfisstofnunar ætti verndarsvæði, helluhraun og þjónustusvæði jarðarinnar Reykjahlíð ekki að skilgreinast sem þéttbýli, takmarka ætti þéttbýli við íbúðargötur, stofnanalóðir, iðnaðarlóðir og þjónustulóðir þeim tengdum.</p> <p>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.</p>	<p>Tekið er undir sjónarmið Umhverfisstofnunar um að ekki sé um raunverulegt þéttbýli að ræða en með því að skilgreina þéttbýlismörk á þennan hátt verður heildarmynd landnotkunar nákvæmari.</p> <p>Skipulagsnefnd leggur áherslu á að íbúar Mývatnssveitar eru meðvitaðir um nauðsyn þess að staðinn sé vörður um lífríki Mývatns og það eru þeirra hagsmunir leitað sé allra leiða til að halda í lágmarki umhverfisáhrifum frá búsetu, búskap, ferðamennsku og annarri atvinnustarfsemi. Að sama skapi þarf að gæta þess að eðlileg íbúðarbyggð fái að vaxa og dafna í sveitarfélaginu.</p>

Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra (HNE). Athugasemdir dags 18. ágúst.

<p>Athugasemdir:</p>	<p>Svör skipulagsnefndar:</p>
<p>HNE hefur á fyrri stigum vakið máls á fráveitumálum sveitarfélagsins og vísar í ákvæði reglugerðar nr. 665/2012 um að</p>	<p>Ekki liggur fyrir heildaráætlun um endurbætur og frekari uppbyggingu fráveitu í Reykjahlíð. Nauðsynlegt er að slík áætlun verði unnin þannig að hreinsistöð geti tekið við fráveitu frá</p>

<p>skólp á vatnasvæðinu skuli hreinsað með ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa.</p> <p>Vísað er í erindi Árna Einarssonar líffræðings sem haldið var um fráveitumál í Mývatnssveit og þar sérstaklega fjallað um næringaefnamengun í Mývatni.</p> <p>Heilbrigðisnefnd hefur mælst til þess að sveitarstjórn skútustaðahrepps taki frumkvæði og hrindi í framkvæmd úrbótum í fráveitumálum og byggi upp vönduð hreinsimannvirki fyrir skólp fyrir þéttbýlið í Reykjahlíð, Vogum og Skútustaði og þar sem byggð er þétt. Þá er mikilvægt að bændur eigi þétt og vönduð 6 mánaða haughús og hagi búrekstri í smræmi við starfsreglur Umhverfisstofnunar.</p>	<p>skipulagssvæðinu öllu og nærliggjandi byggð ofan og neðan Hraunvegur.</p> <p>Vísað er í greinargerð með Aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023 en þar eru eftirfarandi ákvæði í kafla 6.5.3 Fráveita.</p> <p><i>„Sveitarstjórn stefnir að því að leggja fram fráveituáætlun til kynningar og samþykktar hjá Umhverfisstofnun fyrir árslok 2015.“</i></p> <p>Gert er ráð fyrir að fráveitu áætlunin nái til alls sveitarfélagsins og það er stefna nýrrar sveitarstjórnar að lögð verði áhersla á þessi markmið aðalskipulagsins.</p>
---	--

Skipulagsnefnd leggur til við sveitarstjórn að breytingar á Aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023 í Reykjahlíð verði samþykktar óbreyttar og að skipulags- og byggingarfulltrúa verði falin málsmeðferð vegna skipulagsbreytingarinnar eins og skipulagslög nr. 123/2010 mæla fyrir um.

2. Deiliskipulag Reykjahlíðar. S20120901

Tekið fyrir að nýju, en afgreiðslu málsins var frestað á síðasta fundi skipulagsnefndar 21. ágúst s.l. Tillaga að deiliskipulagi Reykjahlíðar (Reykjahlíðarjarðarinnar) var auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá og með 27. júní til og með 8. ágúst 2014.

Athugasemdir bárust frá Minjastofnun og Umhverfisstofnun.

Minjastofnun. Athugasemdir dags. 29. júlí 2014

Athugasemdir:	Svör skipulagsnefndar:
<p>Minjastofnun telur að skýrslan samræmist ekki þeim lágmarkskröfum sem hún gerir til minjaskráningar. Gerðar eru athugasemdir við framsetningu á fornleifaskráningu og að merkingar á minjastöðum séu ekki fullnægjandi og það þurfi að teikna útlínur minjanna inn á skipulagskortinu svo hægt sé að gera sér grein fyrir því hvort minjar séu í hættu vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Minjastofnun telur sig ekki geta metið áhrif skipulagstillögunnar á fornleifar fyrr en fornleigaskráning uppfylli lágmarksstaðla hennar.</p>	<p>Skipulagsnefnd felur skipulags- og byggingarfulltrúa að óska eftir að lagður verði fram nýr uppdráttur þar sem framsetning á fornleifaskráningu og merkingar á minjastöðum uppfylli staðla Minjastofnunar.</p>

Umhverfisstofnun. Athugasemdir dags 14. ágúst 2014.

Athugasemdir:	Svör skipulagsnefndar:
<p>Breytingar á skipulagsuppdrætti 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 láglendi.</p>	<p>Tekið er undir sjónarmið Umhverfisstofnunar um að ekki sé um raunverulegt þéttbýli að ræða en með því að breyta þéttbýlismörkum verður landnotkunarreitur 123-V nákvæmar afmarkaður á uppdrætti.</p>
<p>Eldhraun Áætlað er að reisa 16 smáhýsi á Eldhrauni (Eldtá) í landi Reykjahlíðar. Skv. 37. grein laga nr. 44/1999 um náttúruvernd njóta eldhraun sérstakrar verndar og skal forðast rökun þeirra ef þess er nokkur kostur. Fram kemur í umfjöllun um áhrifamat í greinargerð breytingartillögunnar að tillaga á breytingu á aðalskipulagi muni hafa neikvæð áhrif á jarðmyndanir, náttúru og ásýnd lands og byggðar vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á ósnortnu hverfisvernduðu hrauni. Einnig kemur fram að uppbygging smáhýsa í hrauni skuli vera afturkræf framkvæmd. Umhverfisstofnun telur mikilvægt að stofnuninni verði gefinn kostur á að fylgjast með afturkræfum framkvæmdum á eldhrauni. Umhverfisstofnun bendir á að mikilvægt er að áætluð smáhýsi á reit 104 M skv. deiliskipulagstillögu verði tekin í notkun áður en framkvæmt er á eldhrauni. Ef eftirspurn er uppfyllt með smáhýsum á reit 104 M þá verður komist hjá að byggja glersmáhýsi á eldhrauni og komist hjá neikvæðum áhrifum á jarðmyndanir, náttúru og ásýnd lands.</p>	<p>(Örnefnið Eldtá finnst ekki á örnefnaskrá í Mývatnssveit, en talið er að hér sé átt við örnefnið Eldá, sem er nokkru norðan við umrætt svæði).</p> <p>Nefndin tekur undir sjónarmið Umhverfisstofnunar um að uppbygging smáhýsa á ósnortnu hverfisvernduðu hrauni skuli vera afturkræf framkvæmd og leggur til að sett verði ákvæði í byggingarskilmála um að haft skuli samráð við Umhverfisstofnun við hönnun og byggingu smáhýsanna.</p>
<p>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 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</p>	<p>Hér er um að ræða misskilning. Sótt var um heimild til að auka nýtingarhlutfall úr 0,2 í 0,5 en Skipulagsnefnd synjaði þeirri beiðni, þannig að ákvæði um nýtingarhlutfall 0,2 gildir</p> <p>Skipulagsnefnd fellst á þessa ábendingu Umhverfisstofnunar og leggur til að sett verði ákvæði inn í deiliskipulagsskilmála að þar sem lóð hótelsins er innan verndarsvæðis Mývatns og Laxár þurfi að leita leyfis Umhverfisstofnunar þegar kemur til framkvæmda.</p>

<p>undir fyrirsögninni verzlunar- 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.</p>	
<p>Eldhraun</p> <p>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 feгурð þess óskert.</p> <p>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 tillögunnar eru 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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Vegna athugasemda Umhverfisstofnunar óskar Skipulagsnefnd eftir því við skipulagsráðgjafa að greinargerð deiliskipulagsins verði endurbætt og leiðrétt og þar verði rökstutt betur ákvæði um sjálfbæra þróun og að skipulagið muni ekki hafa neikvæð umhverfisáhrif.</p>

<p>smáglerhýsi verði afturkræfar, og telur mikilvægt að helluhrauni verði ekki raskað, og að neikvæð áhrif á verndargildi eldhrauns verði ekki.</p> <p>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.</p>	<p>Skipulagsnefnd tekur undir sjónarmið Umhverfisstofnunar um að uppbygging smáhýsa á ósnortnu hverfisvernduðu hrauni skuli vera afturkræf framkvæmd og lögð verði áhersla að leggja framkvæmdir, stíga og lagnir í „fyllingar ofan á hraun“ þannig að aðgerðir verði afturkræfar og tekur undir það með Umhverfisstofnun að um áhugaverða tilraun sé að ræða. Nefndin leggur til að sett verði ákvæði í byggingarskilmála um að haft skuli samráð við Umhverfisstofnun við hönnun og byggingu smáhýsanna.</p>
<p>Sjónræn áhrif</p> <p>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 ryði 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.</p>	<p>Skipulagsnefnd leggur til að tekið verði mið af þessum sjónarmiðum Umhverfisstofnunar og sett verði í byggingarskilmála nánari ákvæði um litaval og kröfur um að glerþök verði hönnuð þannig að frá þeim verði lágmarks endurspeglun. Þá verði haft samráð við Umhverfisstofnun við hönnun og byggingu smáhýsanna.</p>
<p>Mývatn</p> <p>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:</p> <p>"Eina raunhæfa leiðin til að snúa þeirri óheillapróun 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 fyrir frá námuvinnslu kísilgúrverksmiðjunnar. Taka þarf þessi mál, einkum frárennsli frá byggð og gististöðum til gagngerrar 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."</p> <p>Að mati Umhverfisstofnunar ætti í greinargerð að koma fram umfjöllun um möguleg áhrif mannlegrar starfsemi á þær breytingar sem átt hafa stað í Mývatni, og hvernig er hægt að snúa við og koma í veg fyrir þær breytingar.</p>	<p>Sjá svör við næsta lið.</p>
<p>Fráveita</p> <p>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</p>	<p>Ekki liggur fyrir heildaráætlun um endurbætur og frekari uppbyggingu fráveitu í Reykjahlíð. Nauðsynlegt er að slík áætlun verði unnin þannig að hreinsistöð geti tekið við fráveitu frá skipulagssvæðinu öllu og nærliggjandi byggð</p>

<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>ofan og neðan Hraunvegur.</p> <p>Vísað er í greinargerð með Aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023 en þar eru eftirfarandi ákvæði í kafla 6.5.3 Fráveita.</p> <p><i>„Sveitarstjórn stefnir að því að leggja fram fráveituáætlun til kynningar og samþykktar hjá Umhverfisstofnun fyrir árslok 2015.“</i></p> <p>Það er stefna nýrrar sveitarstjórnar að fráveituáætlun nái til alls sveitarfélagsins og lögð verði áhersla á þessi markmið aðalskipulagsins.</p> <p>Skipulagsnefnd telur að þar sem verndarsvæði Mývatns og Laxár er á forræði Umhverfisstofnunar sé það hennar hlutverk að fylgjast með lífríki Mývatns og hafa frumkvæði að þeim vistfræðilegu rannsóknum og eftirliti sem stofnunin telur að þurfi að gera.</p>
<p>Hótel</p> <p>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: <i>„Óheimilt er að valda spjöllum eða raski á lífríki, jarðmyndunum og landslagi á landssvæði því sem um getur 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.“</i> Umhverfisstofnun vekur 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.</p>	<p>Hér er um að ræða misskilning. Sótt var um heimild til að auka nýtingarhlutfall úr 0,2 í 0,5 en Skipulagsnefnd synjaði þeirri beiðni, þannig að ákvæði um nýningarhlutfall 0,2 gildir</p> <p>Skipulagsnefnd fellst á þessa ábendingu UST og leggur til að sett verði ákvæði inn í deiliskipulagsskilmála að þar sem lóð hótelsins er innan verndarsvæðis Mývatns og Laxár þurfi að leita leyfis UST þegar kemur til framkvæmda.</p>
<p>Smáhýsi</p> <p>Fram kemur í tillögu að deiliskipulagi jarðarinnar Reykjahlíð að auk þeirra smáhýsa sem áætluð eru á Eldhrauni eru áætluð 20 smáhýsi í nágrenni</p>	<p>Smáhýsi á reit 104-M og glersmáhýsi á reit 123-V eru hugsuð til ólíkra nota og ætla má að þau verði reist m.t.t. eftirspurnar hjá ferðafólki sem</p>

<p>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.</p>	<p>leitir eftir mismunandi upplifun í ferðum sínum. Erfitt getur því verið að setja umrædd smáhýsi í ákveðna framkvæmdaröð en líklegt er að glersmáhýsin verði ekki byggð fyrr en önnur svæði á reit 104-M verða fullbyggð.</p>
<p>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 hótellbyggð, 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: "<i>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.</i>" 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.</p> <p>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</p>	<p>Vegna athugasemda Umhverfisstofnunar óskar Skipulagsnefnd eftir því við skipulagsráðgjafa að greinargerð deiliskipulagsins verði endurbætt og leiðrétt og þar verði rökstutt betur ákvæði um sjálfbæra þróun og að skipulagið muni ekki hafa neikvæð umhverfisáhrif.</p> <p>Sjá svör við sambærilegri athugasemd við breytingar á aðalskipulagi.</p>

Þéttbýlis á verndarsvæðum á láglendi. 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.

Innkomin ný gögn frá AVH þar sem búið er að koma til móts við athugasemdir skipulagsnefndar. Helstu breytingar frá áður kynntri og auglýstri deiliskipulagstillögu eru þessar:

Uppdráttur:

- Í lóðaskilmálum breytist NH úr 0,5 í 0,2 í landi hótél Reykjahlíðar og hámarksstærðir breyttust í kjölfarið.
- Sett inn punktuð svæði fornleifa og túngarðar merktir inn á uppdráttinn.

Greinargerð:

- NH breyttist úr 0,5 í 0,2 bls. 4
- Gerð betri grein fyrir umhverfismálum og sjálfbærni í byrjun kafla 1.4 .
- Nýr uppdráttur frá fornleifafræðingi af fornminjum á bls. 9.
- Rökstuddar betur afturkræfar framkvæmdir í hrauninu á bls. 10.
- Gerð betur grein fyrir uppbyggingu á núverandi hótélum á bls.12 og 13.
- Bætt inn í kafla 2,4 um að lækka hugsanlega hámarkshraða.
- Bætt við að skoðað verður sérstaklega tegund og hönnun á glerþökum vegna endurspeglunar og um ráðstafanir vegna hugsanlegrar hljóðmengunar, kafli 3,2 .
- kafli 3,6 um umhverfisáhrif gerður ítarlegri.

Skipulagsnefnd leggur til við sveitarstjórn að deiliskipulagstillagan svo breytt verði samþykkt og að skipulags- og byggingarfulltrúa verði falið að annast gildistöku hennar eins og skipulagslög nr. 123/2010 mæla fyrir um.

3. Deiliskipulag þéttbýlis Reykjahlíðar. Tillaga að deiliskipulagi.

S20120204

Tekið fyrir að nýju en afgreiðslu málsins var frestað á síðasta fundi nefndarinnar 21. ágúst s.l. Tillaga að deiliskipulagi þéttbýlis Reykjahlíðar var auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá og með 27. júní til og með 8. ágúst 2014.

Athugasemdir bárust frá eftirtöldum aðilum: Umhverfisstofnun, Sigurði Jónasi Þorbergssyni og Ólafi H. Jónssyni f.h. Reykjahlíðar III.

Umhverfisstofnun. Athugasemdir dags 6. ágúst 2014

Athugasemdir:	Svör skipulagsnefndar:
<p>Nýjar íbúðarlóðir Fram kemur í greinargerð að í deiliskipulaginu felist að ofan Hlíðarveggar sé gert ráð fyrir fjórum nýjum lóðum fyrir einbýlishús á tveimur hæðum og auk þess átján lóðum fyrir einnar hæðar einbýlishús, parhús og raðhús með samtals 35 íbúðum. Umhverfisstofnun tekur undir þá stefnu að nýta svæði sem þegar er þéttbýlt fyrir ný íbúðarhús. Umhverfisstofnun bendir þó á að á nýjar lóðir ofan Hlíðarveggar er gert ráð fyrir tveggja hæða húsum, en annars er byggðin eins hæða. Þar sem landið ofan Hlíðarveggar er rísandi bendir Umhverfisstofnun á þá hættu að sjónræn áhrif verði af tveggja hæða húsum á því svæði, og mögulega munu þau stinga í stúf við aðra byggð.</p>	<p>Skipulagsnefnd leggur til að fallið verði frá fyrirhuguðum að byggingum á reit 122 Íb, en landnotkunarreitur verði samt áfram á aðalskipulagi til síðari nota þegar önnur svæði verði fullbyggð með vísan til samnings milli landeigenda og Skútustaðahrepps frá 20. febrúar 1969 .</p>
<p>Fráveita Umhverfisstofnun telur mikilvægt/ nauðsynlegt að heildaráætlun um endurbætur og frekari uppbyggingu fráveitu í Reykjahlíð verði unnin áður en framkvæmdir verði leyfðar á tillögunsvæðinu. Að mati Umhverfisstofnunar er mikilvægt að í stað bráðabirgðarrotþróar verði farið í heildaráætlun og framtíðaruppbyggingu fráveitukerfis og hreinsistöðvar samfara nýframkvæmdum á svæðinu. Umhverfisstofnun bendir á að sveitarfélögum á Íslandi hefur gengið illa við að uppfylla tímaákvæði reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ, og því varasamt að setja upp vararotþró. Varðandi mikilvægi raunhæfra aðgerða í frárennismálum bendir Umhverfisstofnun á útdrátt 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 gagngerrar endurskodunar, 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.“</p>	<p>Ekki liggur fyrir heildaráætlun um endurbætur og frekari uppbyggingu fráveitu í Reykjahlíð. Nauðsynlegt er að slík áætlun verði unnin þannig að hreinsistöð geti tekið við fráveitu frá skipulagssvæðinu öllu og nærliggjandi byggð ofan og neðan Hraunveggar.</p> <p>Vísað er í greinargerð með Aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023 en þar eru eftirfarandi ákvæði í kafla 6.5.3 Fráveita.</p> <p>„Sveitarstjórn stefnir að því að leggja fram fráveituáætlun til kynningar og samþykktar hjá Umhverfisstofnun fyrir árslok 2015.“</p> <p>Það er stefna nýrrar sveitarstjórnar að fráveituáætlun nái til alls sveitarfélagsins og að lögð verði áhersla á þessi markmið aðalskipulagsins.</p>

<p>Að mati Umhverfisstofnunar er því mikilvægt að varanlegar fráveitulausnir fylgi áframhaldandi uppbyggingu á þéttbýlissvæðinu</p>	
<p>Niðurstaða Umhverfisstofnun telur greinargerð ofangreindrar deiliskipulagstillögu greinargóða, en bendir á nokkur atriði sem skoða þarf nánar: Stofnunin tekur undir mikilvægi þess að hellar á svæðinu verði kortlagðir, svo umfang þeirra verði þekkt áður en farið er af stað með framkvæmdir á svæðinu. Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að heildaráætlun um endurbætur og frekari uppbyggingu fráveitu liggja fyrir sem fyrst og að uppbygging framtíðarfráveitu og hreinsivirkis fyrir þéttbýlið verði framkvæmt samfara uppbyggingu svæðisins. Að mati Umhverfisstofnunar yrðu sjónræn áhrif aukinnar byggðar á svæðinu mögulega meiri ef hluti íbúðarhúsa er áætlaður á tveim hæðum, en ef gert væri ráð fyrir að öll íbúðarhús í þéttbýlinu væru einnar hæðar.</p>	<p>Í greinargerð með deiliskipulagstillögunni eru eftirfarandi ákvæði í kafla 2.1 SKIPULAGSSVÆÐI OG STAÐHÆTTIR. <i>„Norðan við Hlíðaveg er Hvíthellir. Í aðalskipulagi hefur þess verið gætt að afmarka ekki landnotkunarsvæði ofan á hellinum. Stefnt er að kortlagningu hellanna (Sauðahelli og Hvíthelli) og eru aðliggjandi byggingarreitir merktir með fyrirvara um legu þeirra svo byggingar muni ekki valda raski á þeim.“</i></p>

Sigurður Jónas Þorbergsson. Athugasemdir dags. 7. ágúst 2014

Athugasemdir:	Svör skipulagsnefndar:
<p>Mótmælt er því að skipulögð verði ný lóða frá núverandi verslun austur að Helluhrauni, sem hann telur að frá upphafi hafi ekki verið rými fyrir og því síður stækkun á henni nú. Þá er þess krafist að kvöð verði sett inn á deiliskipulagið með vísan í þinglýst skjal frá 8. Nóvember 1958, 2. mgr, en þar segir „<i>Jafnframt þessu samþykkingum við að eflingjar Sigurðar Einarssonar hafi eftir þetta einir rétt til að byggja á svæðinu frá lóð áðurnefnds íbúðarhúss (hér er átt við hús Óskars og Valgeirs þ.e. Reykjahlíð 1) og suður að lóð þeirri sem Kaupfélagi Þingeyinga hefur verið úthlutað. Nær sá réttur 150 metra (vestur fyrir Helluhraun) austur fyrir þjóðveginn suður með Mývatni.</i>“ Jafnframt er óskað eftir viðhorfum sveitarstjórnar til þessa samnings.</p>	<p>Með vísan í lögfræðiálit frá Sókn lögmannsstofu nær réttur til bygginga á svæðinu einungis til erfingja Sigurðar Einarssonar sem nú eru látnir en rétturinn erfist ekki áfram til afkomenda þeirra og því hefur samningur þessi ekki lengur gildi auk þess sem svæði þetta er ekki undanskilið í samningi landeigenda og Skútustaðahrepps um byggingarlóðir frá 20. febrúar 1969. Skipulagsnefnd fellst því ekki á þessa athugasemd.</p> <p>Nefndin leggur þó til að fallið verði frá frekari byggingum á þessu svæði umfram það sem núgildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir.</p>
<p>Þá er þess krafist að kvöð verði sett inn á deiliskipulagið með vísan í samning milli landeigenda og Skútustaðahrepps frá 20. febrúar 1969 en þar segir í 2. grein að „<i>lóðir norðan Hlíðavegar skuli ekki byggðar fyrr en aðrar lóðir eru fullbyggðar.</i>“ Jafnframt er óskað eftir viðhorfum sveitarstjórnar til þessa samnings. Bent er á þann möguleika að sveitarstjórn taki upp viðræður við landeigendur Reykjahlíðar um breytingu á áðurnefndum samningi.</p>	<p>Skipulagsnefnd leggur til að leitað verði samkomulags við landeigendur um endurskoðun á samningsákvæðum um að ekki verði byggt norðan Hlíðavegar fyrr en önnur svæði verði fullbyggð.</p>

Athugasemdir:	Svör skipulagsnefndar:
<p>a. Mótmælt er að verslunin Strax fái að stækka á þessu svæði. Þvílíkt öngþveiti er á þessu svæði yfir háannatímamann að engu tali tekur. Bensíntanka á að fjarlægja þó ekki nema til að láta Mývatn njóta þess að ekki verði mengunarslys af völdum þeirra. LR ehf. sem eigandi Hraunvegs 8 líður mjög undir því að mjög margir, í raun alltof margir viðskiptavinir Strax leggi bifreiðar sínar án leyfis inni á lóð Upplýsingarstofu. Slíkt er ólíðandi gagnvart gestum UST sem leigir húsið af LR ehf. Þessi verslun og bensíntankar áttu aldrei að fá leyfi til byggja á þessum stað. Ég tala nú ekki um þá sjónmengun sem þessi hvíti kassi er á þessum stað í Reykjahlíð. Í ljósi allrar umræðu um mögulega mengunarvalda gagnvart Mývatni og nágrennis þá á að byggja upp nýja verslunarkjarna lengra frá vatninu ef sveitastjórn vill vera samkvæm sjálfu sér. Núverandi svæði ætti að endurskipuleggja alveg upp á nýtt og þá í takt við þær kröfur sem mikið er talað um en lítið verður úr framkvæmdum.</p> <p>b. Ég tek undir orð Sigurðar Jónasar Þorbergssonar varðandi hans athugasemdir, en læt þá frændur fylgja því máli til loka. Það er alveg ljóst hvað stendur í samningi milli landeigenda og Skútustaðahrepps um þetta leigusvæði.</p>	<p>Skipulagsnefnd bendir á að staðsetning bensíntankanna og samnýting bílastæða er ekki viðfngsefni deiliskipulagsins.</p> <p>Á deiliskipulagi er kvöð um sameiginlega aðkomu og bílastæði miðbæjarlóða og líklegt er að um gagnkvæma notkun gesta verslunar og Mývatnsstofu sé að ræða.</p> <p>Skipulagsnefnd telur þessa hugmynd áhugaverða og telur að svæðið austan Múlavegar, sunnan Reykjahlíðarskóla og íþróttamiðstöðvar kæmi vel til álita sem nýtt verslunar- og þjónustusvæði en landeigendur Reykjahlíðar hafa ekki ljáð máls á stækkun á „leigulandinu“ fram að þessu.</p> <p>Skipulagsnefnd leggur til að leitað verði samkomulags við landeigendur um endurskoðun á samningsákvæðum um að ekki verði byggt norðan Hlíðavegar fyrr en önnur svæði verði fullbyggð.</p>

Innkomin ný gögn frá Teiknistofu Gylfa Guðjónssyni og félögum ehf þar sem búið er að gera eftirfarandi breytingar að ósk nefndarinnar:

- Fallið hefur verið frá byggingum á landnotkunarreit **122 Íb**
- Fallið hefur verið frá frekari byggingum á reit **113 M** og gildandi deiliskipulag sem samþykkt var í sveitarsjórn 28. júní 2001 hefur verið fært inn á deiliskipulagsuppdráttinn óbreytt og er með gildistöku nýja skipulagsins fellt úr gildi.
- Sett eru ákvæði í deiliskipulagi um að lækkaður verði hámarkshraði í þéttbýlinu niður í 30 km/klst. í samráði við Vegagerðina.
- Deiliskipulagsuppdráttur og greinargerð eru uppfærð að óverulegu leyti m.a. vegna áorðinna breytinga.

Skipulagsnefnd leggur til við sveitarstjórn að deiliskipulagstillagan svo breytt verði samþykkt og að skipulags- og byggingarfulltrúa verði falið að annast gildistöku hennar eins og skipulagslög nr. 123/2010 mæla fyrir um. Jafnframt leggur nefndin til við sveitarstjórn að leitað verði samkomulags við landeigendur Reykjahlíðar um endurskoðun á

samningsákvæðum í samningi milli Skútustaðahrepps og landeigenda frá 20. febrúar 1969 um að ekki verði byggt norðan Hlíðavegar fyrr en önnur svæði verði fullbyggð.

4. Grímsstaðir. Breytingar á skipulagsákvæðum aðalskipulags vegna verslunar og þjónustusvæðis 363-V

S20130101

Tekið fyrir að nýju erindi sem síðast var á dagskrá skipulags- og umhverfisnefndar 7. apríl s.l. en erindið barst upphaflega 19. desember 2012 frá Áslaugu Traustadóttur landslagsarkitekt hjá Landmótun, f.h. Islandia hótél ehf., kt. 581105-0610 þar sem óskað var eftir að skilmálum í tillögu að Aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023 sem þá voru til meðferðar verði breytt á eftirfarandi hátt:

Verslunar og þjónustusvæði, Grímsstaðir norðan Kísilvegur (Þjóðvegur 1), svæði 363-V skipulagsákvæði:

Núverandi ákvæði:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
363-V	33 (ha)	Grímsstaðir norðan Kísilvegur (87)	Óbyggt svæði. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Hótel og ferðaþjónusta. Allt að tveggja hæða byggingar. Uppbygging skv. deiliskipulagi

Tillaga að breytingu:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
363-V	33 (ha)	Grímsstaðir norðan Kísilvegur (87)	Óbyggt svæði. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Hótel og ferðaþjónusta. Allt að þriggja hæða byggingar. Uppbygging skv. deiliskipulagi

Skipulags og byggingarnefnd samþykkti á fundi sínum 4. febrúar 2013 að leggja til við sveitarstjórn að erindið yrði samþykkt og málsmeðferð yrði skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Innkomin ný gögn dags. 30 janúar 2014, skipulagslýsing vegna breytinga á aðalskipulagi, frá Teiknistofu arkitekta Gylfa Guðjónssyni og félögum ehf. Skipulagslýsingin er unnin skv. drögum að deiliskipulagi sem bárust frá Landmótun 28. janúar s.l.

Nefndi samþykkti að kynna lýsingu vegna breytinga á aðalskipulagi á 36. fundi sínum 11. febrúar s.l. eins og 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 mælir fyrir um. Lýsingin var kynnt frá og með 5. mars til og með 26. mars s.l. Athugasemdir og umsagir bárust frá eftirtöldum aðilum: Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Vegagerðinni og Heilbrigðiseftirliti Norðurlands eystra. Einnig bárust eftirfarandi athugasemdir frá Umhverfisstofnun:

„Umhverfisstofnun leggst gegn áætlun um þriggja hæða hótél á reit 363-V vegna neikvæðra sjónrænna áhrifa. Umhverfisstofnun telur nauðsynlegt að öll fráveita á reit 363-V fari í safntank sem er tæmdur eftir þörfum svo ekki verði mengun af völdum fráveitu á Mývatnssvæðinu.“

Skipulags- og umhverfisnefnd fór í vettvangsferð í upphafi fundar 7. apríl s.l. til að kynna sér aðstæður á fyrirhugaðri hótellóð.

Í framhaldi af því fól nefndin skipulags- og byggingarfulltrúa að afla nánari gagna sem sýndu umfang fyrirhugaðrar hótélbyggingar og aðlögun hennar að umhverfinu. Óskað var eftir því að umsækjandi léti vinna módelmyndir er sýndi eftirfarandi:

Ásýnd frá þjóðvegi og landmódel er sýni tveggja og þriggja hæða byggingar og í báðum tilfellum fyrirhugaðan fyrsta byggingaráfanga og síðari stækkun samtals allt að 5.000 m² skv. fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu

Nefndin ítrekaði einnig, vegna athugasemda Umhverfisstofnunar, að krafist yrði ítarlegri hreinsunar skólps frá fyrirhugaðri hótélbyggingu en tveggja þrepa.

Innkomin ný gögn dags. 30. júní, módelmyndir og minnispunktar frá Sigríði Sigþórsdóttur, arkitekt, hjá Basalt arkitektum og drög að deiliskipulagi dags. 26 ágúst frá Landmótun s.f.

*Skipulagsnefnd leggur til við sveitarstjórn að gerðar verði eftirfarandi breytingar á Aðalskipulagi Skútustaðahrepps 2011-2023: Í stað tveggja hæða bygginga verði heimilt að byggja allt að **þriggja** hæða bygginga.*

Kafli 6.6 Verslunar og þjónustusvæði (V)

Tillaga að breytingu:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
363-V	(33)	Grímsstaðir norðan Kísilvegjar (87)	Óbyggt svæði. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Hótel og ferðaþjónusta. Allt að þriggja hæða byggingar. Uppbygging skv. deiliskipulagi

Jafnframt verði skipulags- og byggingarfulltrúa falin málsmeðferð vegna aðalskipulagsbreytingarinnar eins og skipulagslög nr. 123/2010 mæla fyrir um.

Fundi slitið