

Rangárþing ytra
Haraldur Birgir Haraldsson
Suðurlandsvegur 1-3
850 Hella

Reykjavík, 12. maí 2022
UST202203-336/A.B.
10.04.03

Efni: Tillaga - Deiliskipulag – Landmannahellir - Rangárþing ytra

Vísað er til erindis skipulags- og byggingarfulltrúa í Rangárþingi ytra er barst 28. mars sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu að deiliskipulagi fyrir Landmannahelli í Rangárþingi ytra.

Umhverfisstofnun bendir á að stofnunin hefur áður veitt umsögn varðandi gildandi deiliskipulag fyrir svæðið, þann 2. nóvember 2010.¹

Með gildistöku þess skipulags sem er hér til umfjöllunar fellur úr gildi deiliskipulag frá árinu 2010.

Í greinargerð kemur fram að upphaflega var svæðið byggt upp til að þjóna gangnamönnum, en aukning ferðamanna á svæðið yfir sumartímann og einnig yfir vetrartímann hefur kallað á meiri þjónustu. Í dag er svefnpokagisting í átta húsum fyrir um 92 manns, salernishús og tvö tjaldstæði. Á svæðinu eru þrjú hestagerði og hesthús sem tekur um 40 hesta.

Í greinargerð kemur fram að skipulagsmörk hafa verið stækkuð frá gildandi deiliskipulagi þannig að Landmannahellir er innan skipulagssvæðis og er skipulagssvæðið um 11 ha að stærð.

Í greinargerð kemur fram að helstu breytingar frá eldra skipulagi eru þær að lóðarmörkum á H1 hefur verið breytt og lóð stækkuð svo hægt verði að byggja um 100 m² þjónustuhús við núverandi hesthús, lóðin L5 hefur verið stækkuð svo koma megi fyrir öðrum 90 m² skála á móts við Gil, lóð H2 er stækkuð og heimilt að reisa 200 m² hesthús/skemmu og er hún stækkuð, á L10 er heimilt að reisa fjögur 25 m² smáhýsi til viðbótar við þau fjögur sem fyrir eru á lóðinni.

Auk þess kemur fram að lóðir L11 og L12 eru óbyggðar og stærðir og byggingarheimildir L11 og L12 eru óbreyttar úr eldra skipulagi.

Auk þess gerir tillagan ráð fyrir gönguleiðum, reiðleiðum, hjólaleiðum, tjaldstæðum og bílastæðum.

Nýtingarhlutfall og stærðir

Í greinargerð kemur fram að lóðir L11 og L12 eru óbyggðar og stærðir og byggingarheimildir L11 og L12 eru óbreyttar úr eldra skipulagi. Umhverfisstofnun bendir

¹ https://ust.is/library/Skrar/Umsagnir/Skipulagstillogur/Landmannahellir_021110.pdf

á mikilvægi þess að byggingarheimildir fyrir lóðir séu skýrar í nýju skipulagi. Auk þess kemur nýtingarhlutfall ekki fram á deiliskipulagsupprætti, sbr. kafla 4.1. Einnig er leyfilegt byggingarmagn fyrir H1 óljóst þar sem mismunandi stærðir eru gefnar upp í greinargerð.

Umhverfisstofnun telur jákvætt að fjallað sé um núverandi byggingar og byggingarmagn á svæðinu í dag og þær breytingar sem er verið að leggja fram varðandi vinnu við nýtt skipulag. Hins vegar telur stofnunin að mikilvægt sé að framsetning á gögnunum sé skýrari og jafnvel að sett sé fram einföld tafla sem sýni nafn á byggingum, byggingarár, stærð núverandi bygginga á svæðinu, leyfilega mænishæð og leyfilegt heildarbyggingarmagn.

Tjaldsvæðið

Í greinargerð kemur fram að fjöldi ferðamanna hefur aukist á svæðinu undanfarin ár og því mikilvægt að byggja upp innviði og þjónustu. Í greinargerð kemur fram að markmið skipulagsins sé að styrkja og auka þolmörk svæðisins og aðstöðu svo það geti betur tekið á móti þeim fjölda sem sækir og mun sækja svæðið í framtíðinni.

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að það komi fram í forsendum tillögunnar hver sé áætlaður fjöldi ferðamanna sem mun heimsækja svæðið, sem hér er til umfjöllunar, og tjalda.

Auk þess þarf að koma fram hvernig aðgengi og stýring húsbíla og tjaldvagna séu á tjaldsvæðinu.

Úrgangur

Í greinargerð kemur fram að allt sorp og fiskúrgangur verður flutt á viðurkenndan förgunarstað í byggð. Umhverfisstofnun bendir á að skv. lögum nr. 55/2003 um meðhöndlun úrgangs er skilgreining á orðinu förgunarstaður sá staður þar sem förgun úrgangs fer fram, m.a. urðunarstaðir og brennslustöðvar. Förgun er hvers kyns aðgerð sem er ekki endurnýting.

Umhverfisstofnun bendir á að réttara væri að nota orðið viðurkennda móttökustöð. Móttökustöð er rýmra hugtak en þaðan getur úrgangurinn farið til endurnotkunar eða endurnýtingar.

Samráð

Haldinn var samráðsfundur Umhverfisstofnunar og sveitarfélagsins 28. október sl. Á þeim fundi lagði stofnunin það til að lóðir sem nefnast L11 og L12 í því skipulagi sem hér er til umfjöllunar yrðu felldar út. Umhverfisstofnun tók saman greinargerð með rökstuðningi þeirrar tillögu að fella út tvær lóðir í núverandi deiliskipulagi.

Í meðferð nágildandi deiliskipulags, sem tók gildi árið 2010, lagði Umhverfisstofnun til í umsögn sinni² að umrætt skipulag yrði unnið í samstarfi við stofnunina þar sem hún fer með umsjón og rekstur Friðlands að Fjallabaki og öll mannvirkjagerð og jarðrask innan friðlandsins er háð samþykki Umhverfisstofnunar sbr. auglýsingu nr. 354/1979.

² https://ust.is/library/Skrar/Umsagnir/Skipulagstillogur/Landmannahellir_021110.pdf.

Þá benti stofnunin á í umsögn sinni að ekki væri búið að móta stefnu fyrir svæðið með gerð stjórnunar- og verndaráætlunar og að mikilvægt væri að gera þolmarkarannsókn á svæðinu og einnig að ákvarða byggingarmagn í Landmannahelli.

Í ár kom út stjórnunar- og verndaráætlun fyrir Friðland að Fjallabaki³ sem unnin var í samstarfi við sveitarfélagið. Í áætluninni kemur m.a. fram að: „...mikilvægt er að samræmi sé á milli skipulagsáætlana og stjórnunar- og verndaráætlunar. Umhverfisstofnun telur mikilvægt að farið verði yfir skipulagsáætlanir sem unnar hafa verið áður en áætlun þessi var gerð með það að markmiði að samræma stefnu um verndun og uppbyggingu á svæðinu.“

Þær meginbreytingar sem Umhverfisstofnun leggur til að gerðar verði á deiliskipulagi fyrir Landmannahelli eru þær að felldar verði út tvær áðurnefndar byggingarlóðir. Ráðgert byggingarmagn í Landmannahelli er umtalsvert meira en gert er ráð fyrir í Landmannalaugum þar sem þó dvelja umtalsvert fleiri ferðamenn að jafnaði. Í deiliskipulagi Landmannalauga er gert ráð fyrir alls 120 gistirýmum í húsum. Í dag eru um 92 gistirými fyrir ferðamenn í 9 húsum í Landmannahelli. Ferðapjónustuaðilar, sem bjóða upp á gistingu í Landmannahelli, eru þrír. Fyrir utan þær tvær lóðir, sem lagt er til að verði felldar út úr núgildandi deiliskipulagi, er gert ráð fyrir byggingu eins skála, allt að 90 m² að stærð og fjögurra smáhýsa sem eru 25 m² hvert. Með því má áætla að gistirýmum í húsum fjölgi um 50-60 sem gerir í heildina gistirými fyrir 140-150 gesti, eða 20-30 fleiri en gert er ráð fyrir í Landmannalaugum. Gistihús fyrir ferðamenn í Landmannahelli yrðu þá orðin 15 talsins.

Umhverfisstofnun telur að framlögð tillaga að deiliskipulagi fyrir Landmannahelli uppfylli þá þörf sem er til staðar á uppbyggingu innviða á svæðinu til að bæta þjónustu við ferðamenn. Auk þeirra fimm gistihúsa sem heimilt verður að byggja, til viðbótar við það sem fyrir er, er gert ráð fyrir þjónustuhúsi með salernisaðstöðu og byggingu hesthúss.

Umhverfisstofnun telur mikilvægt að uppbygging á svæðinu verði í samræmi við þolmörk svæðisins og verndarmarkmið þess og að áhersla verði lögð á að styrkja og auka þjónustu á jaðarsvæðum hálendisins. Náttúra Friðlands að Fjallabaki er einstök á lands- og heimsvísu og er svæðið á tilnefningarlista UNESCO vegna einstakra jarðminja. Verndargildi svæðisins felst m.a. í lítt- eða ósnortinni náttúru og víðernum. Ferðamenn heimsækja svæðið vegna þessara gæða sem er þverrandi auðlind á heimsvísu.

Virðingarfyllst,

Axel Benediktsson
sérfræðingur

Agnes Þorkelsdóttir
sérfræðingur

³ <https://ust.is/library/Skrar/Einstaklingar/Fridlyst-svaedi/Fridland-ad-fjallabaki/Stjornunar-og-verndaraetlun-Fridland-ad-Fjallabaki.pdf>