

Bláskógabyggð  
Félagsheimilinu Aratungu  
801 Selfoss

Reykjavík, 9. nóvember 2023  
UST202310-304/A.B.  
10.04.02

## Efni: Tillaga - Breyting á aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015 - 2027 - Útey 1

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Bláskógabyggðar er barst 25. október sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi fyrir Útey 1 Í greinargerð kemur fram breytingin gengur út á frístundabyggð F32 stækkar þar sem heimild er fyrir allt að 120 lóðir og efnistökusvæði E26 og E27 felld út sem hafa ekki verið nýtt. Frístundabyggð F37 stækkar og lóðum fjölgar.

Skilgreint er nýtt verslunar- og þjónustusvæði (VÞ48) fyrir tveggja hæða 80 herbergja hóteli með baðaðstöðu og gisting í gestahúsum. Mænishæð hótelsins er allt að 10 metrar. og gestahús verða á einni hæð með mænishæð allt að 6 metrar. Heimilt er að vera með starfsmannahús og heimilt er að hafa fasta búsetu. Frístundasvæði F33 er fellt út.

Ekki er ljóst hversu mörg gesta- og starfsmannahúsin verða.

Auk þess verður skilgreint nýtt verslunar- og þjónustusvæði (VÞ49) fyrir atvinnuuppbyggingu gert er ráð fyrir ýmis konar atvinnuuppbyggingu s.s. verslun, safn, gróðurækt. Mannvirki á einni hæð með mænishæð að hámarki 10 m.

### Verkefnið

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að það komi fram hversu stórt hótelið á að vera, hversu margir gestir geta verið á staðnum á hverjum tíma og fjallað sé nánar um hvað átt er við um baðaðstöðu. Einnig þarf að koma fram hversu mörg starfsmanna- og gestahús verða og umfang þeirra.

### Stefna sveitarfélagsins í aðalskipulagi

Í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins segir að frístundabyggð verði að jafnaði ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, auðlinda, náttúruvár, sögu eða almenns útivistargildis.

Hér lögð fram aðalskipulagsbreyting og deiliskipulagsáætlun á svæðum sem er verðmætt vegna náttúrufars, á svæðinu er mikilvægt fuglasvæði<sup>1</sup>, votlendi sem nýtur sérstakrar

---

<sup>1</sup> <https://vistgerdakort.ni.is/>

verndar samkvæmt náttúruverndarlögum<sup>2</sup>, vistgerðir sem hafa hátt verndargildi<sup>3</sup> og á jaðri hverfisverndaðs votlendis og tjarna (HV9).

Umhverfisstofnun bendir því á mikilvægi þess að hugað sé betur að í kafla 3.2 hvernig breytingin sé í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Umhverfisstofnun vill hvetja sveitarfélagið að skoða fleiri valkosti til uppbyggingar ferðaþjónustu, utan verndarsvæða, sem mun valda minna álagi á náttúruverndarsvæði, en jafnframt ná öðrum markmiðum sveitarfélagsins.

## Laugarvatn

Í greinargerð kemur fram að Laugarvatn sé á náttúruminjaskrá þar sem umhverfisáhrif á vatnið eru óviss og fara áhrif nýs verslunar- og þjónustusvæðis á það eftir útfærslu í deiliskipulagi. Umhverfisstofnun telur mikilvægt að fjallað sé ítarlega um í aðalskipulagáætlun um umfang hótélbyggingarinnar og tengda starfsemi, þar sem starfsemin er á svæði sem hefur hátt náttúruverndargildi

Umhverfisstofnun vill vekja athygli á að hægt er að vinna aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagstillögu samhliða og telur stofnunin æskilegt að svo sé gert í þessu tilfalli.

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að í breytingartillögunni hver áhrif hennar eru á vatn. Umhverfisstofnun bendir á að í 28. gr. laga nr. 36/2011 um stjórn vatnamála, þar sem fjallað er um réttaráhrif vatnaáætlunar, segir að opinberar áætlanir á vegum stjórnvalda, svo sem vegna skipulagsmála, náttúruverndar, orkunýtingar og samgangna, skulu vera í samræmi við þá stefnumörkun um vatnsvernd sem fram kemur í vatnaáætlun. Við endurskoðun eða breytingu skipulagsáætlunar sveitarfélags skal, þegar við á, samræma skipulagsáætlunina vatnaáætlun innan sex ára frá staðfestingu vatnaáætlunar.

Þungamiðjan í lögum um stjórn vatnamála er sú krafa að öll vatnshlot skulu vera í a.m.k. góðu vistfræðilegu ástandi (yfirborðsvatn), góðu efnafræðilegu ástandi (yfirborðsvatn og grunnvatn) og hafa góða magnstöðu (grunnvatn) ásamt þeirri kröfu um að vatnsgæði rýrni ekki. Manngerð og mikið breytt yfirborðsvatnshlot skulu hafa gott vistmegin og efnafræðilegt ástand þeirra skal vera gott. Þetta eru þau umhverfismarkmið sem öll vatnshlot eiga að uppfylla og því þarf að meta í umhverfismati hver áhrif breytingartillögunnar eru á vatn.

Umhverfisstofnun bendir á að Náttúrufræðisstofnun (NÍ) hefur lagt til að Apavatn, Laugarvatn og Brúará fari á framkvæmdaáætlun (B-hluta) náttúruminjaskrár. Samkvæmt NÍ eru helstu ógnir við svæðið vaxandi frístundabyggð, ferðamennska og hætta á mengandi frárennsli. Aðrar ógnir stafa af íbúabyggð, framræslu, hrossabeit, skógrækt, jarðhitanýtingu, vegagerð og bílaumferð.

NÍ leggur til að tryggja að ekki verði byggt of nærri vatns- og árbökkum.

---

<sup>2</sup> <https://serstokvernd.ni.is/>

<sup>3</sup> <https://vistgerdakort.ni.is/>

Til að ná fram skilvirkri vernd vatnavistgerða að mati NÍ þarf að tryggja að jaðarsvæðum þeirra sé ekki raskað í að minnsta kosti 100 m fjarlægð frá þeim. Gæta að mengun frá íbúum og frístundabyggð og tryggja að jarðhitanyting spilli ekki sérstæðum jarðhitasvæðum.

### **Gróðurfar**

Þar sem er að finna sjaldgæfar jurtir við Laugarvatn vill Umhverfisstofnun benda á auglýsingu nr. 1385/2021<sup>4</sup> um friðun æðplantna, mosa og fléttna, en þar er að finna lista yfir friðaðar plöntur. Náttúrufræðistofnun Íslands getur veitt upplýsingar varðandi fundarstað þessara plantna.

### **Fráveita**

Í greinargerð segir að tryggja þarf sem best að draga úr umhverfislegum áhrifum s.s. með vönduðu fráveitukerfi. Umhverfisstofnun bendir á að öll fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999, en gr. 7.2 sem fjallar um hreinsun skólps segir: „Skólp skal hreinsa með ítarlegri 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.“

### **Ásýnd vegna hótels**

Umhverfisstofnun telur að tveggja hæða hótél (óvissa um stærð) muni hafa óveruleg til neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins. Landslag svæðisins er flatt með túnum og vötnum og mun því hótélbygging hafa áhrif á landslagið. Því er mikilvægt að mati stofnunnarinnar að sett séu skilyrði um útlit, klæðningu og liti.

### **Mat á umhverfisáhrifum**

Umhverfisstofnun bendir á að tillagan fellur mögulega undir lið 12.04 í 1. viðauka laga nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum, en þar segir að framkvæmdir við uppbyggingu orlofsþorpa eða hótela og tengdra framkvæmda utan þéttbýlis þar sem heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5.000 m<sup>2</sup> eða gestafjöldi (gistirúm) a.m.k. 200., falli undir B flokk framkvæmda sem kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif.

Samkvæmt 1. mgr. 19. gr. laga nr. 111/2021 skulu tilkynningarskyldar framkvæmdir sem tilgreindar eru í flokki B í 1. viðauka við lögin háðar umhverfismati þegar þær eru taldar líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif vegna umfangs, eðlis eða staðsetningar skv. 2. viðauka.

Sama á við um framkvæmdir sem eru að umfangi undir viðmiðunarmörkum í flokki B í 1. viðauka ef þær eru fyrirhugaðar á verndarsvæði, sbr. iii. lið 2. tölul. 2. viðauka. Hér er um að ræða framkvæmdasvæði sem er á náttúruminjaskrá og jafnvel vistgerðir sem njóta verndar samkvæmt Bernarsamningnum.

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

---

<sup>4</sup> <https://ust.is/library/sida/Nattura/Pl%c3%b6ntufri%c3%b0un.pdf>

Virðingarfyllt,

Axel Benediktsson

***sérfræðingur***

Björn Stefánsson

***sérfræðingur***