

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

Reykjavík, 20. júlí 2023
UST202306-295/A.B.
10.04.02

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

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Eyjafjarðarsveitar er barst 21. júní sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar á tillögu 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 1,7 ha og verður eftir breytingu 3,5 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 óbygggt svæði en um er að ræða strandlengjuna til suðurs.

Einnig kemur í fram erindinu að breyting á deiliskipulaginu felur í sér að skipulagssvæðið stækkar úr 2,6 ha í 5,3 ha, þannig að það nær yfir fyrirhugað hótél og aðkomusvæði. Á hótellóðinni verði heimilt að reisa allt að 5 hæða hótél með allt að 120 herbergjum, auk bílgeymslu og þjónusturýmis. Innan lóðar hótels er gert ráð fyrir bílastæðum og aðkomusvæði vestan og sunnan byggingarreits auk þess sem gert er ráð fyrir laug sem nær frá núverandi laug Skógarbaða að hóteli.

Uppdráttur

Umhverfisstofnun telur æskilegt að uppdrættir deiliskipulags sem sýnir gildandi deiliskipulag og breytt deiliskipulag séu í sama mælikvarða þ.e. 1:2000.

Skipulagsleg staða - aðalskipulag

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að það komi fram undir kaflanum „*Skipulagsleg staða – aðalskipulag*“ hver sé stefna sveitarfélagsins aðalskipulagi varðandi vernd fuglalífs í Óshólmunum, verndun mikilvægra fæðusvæða fugla, verndun vatns og verndun bakkagróðurs.

Mikilvæg fuglasvæði

Umhverfisstofnun bendir á að innan skipulagssvæðisins er mikilvægt fuglasvæði skv. vistgerðarkorti NÍ sem nefnist *Óshólmar Eyjafjarðarar*.¹ Við óshólma Eyjafjarðarar er 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. Auk þess bendir stofnunin á að leirur eru mikilvægt fæðusvæði fyrir fugla.

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 náttúrufrýrbæra, 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 „brýn 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.

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 veга saman mikilvægi náttúruminjanna sem í húfi eru og hagsmuni 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.

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

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 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 einnig á að mikilvægt er að sveitarfélagið hafi í huga og geri ráð fyrir aukinni hreinsun á skólpi í framtíðinni t.d. með því að gefa hreinsistöðvum meira rými í skipulagi.

Umhverfisstofnun bendir á að í 7.2 gr. reglugerðar um fráveitur og skólp 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.“

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

Stjórn vatnamála

Þar sem tillagan gerir ráð fyrir röskun á lóninu og töluverðri aukningu á fráveitu vill Umhverfisstofnun vekja athygli sveitarfélagsins á lögum um stjórn vatnamála.

Umhverfisstofnun bendir á að lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála hafi verið innleidd með gerð vatnaáætlunar. Markmið laganna er að vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar. Jafnframt er lögunum ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns sem og langtímavernd vatnsauðlindarinnar. Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að tekið sé tillit til ákvæða laganna í tillögunni og vill stofnunin benda á vefsíðuna www.vatn.is.

Lögin ná yfir grunnvatn og allt yfirborðsvatn (þ.e. straumvötn, stöðuvötn, árósavatn, strandsjó, lón og jökla). Til þess að ná fram markmiðum laganna skal vinna vatnaáætlun, aðgerðaáætlun og vöktunaráætlun en þessar áætlanir voru formlega staðfestar þann 4. apríl 2022 af umhverfis- og orkumálaráðherra. Áætlanirnar gilda sex ár í senn en þær er hægt að finna á vef Umhverfisstofnunar: <http://vatn.is/haf-og-vatn/stjorn-vatnamala/vatnaaaetlun-2022-2027/>. Settar hafa verið tvær reglugerðir, reglugerð nr. 935/2011 um stjórn vatnamála og reglugerð nr. 535/2011 um flokkun vatnshlota, eiginleika þeirra, álagsgreiningu og vöktun. Hægt er á sjá skilgreind vatnshlot á vefsíðunni <https://vatnshlotagatt.vedur.is/>.

Pungamiðjan 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.

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.

Landfylling

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að það komi fram hversu mikið efni þarf í landfyllinguna og hvaðan það efni kemur.

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

Rakel Sæmundsdóttir

sérfræðingur