

Rangárþing bs
Rúnar Guðmundsson
Ormsvelli 1
860 Hvolsvöllur

Umhverfisstofnun	
Áb.	_____
04. nóv. 2010 10.4.3	
Tilv.	_____



UMHVERFISSTOFNUN

Reykjavík, 2. nóvember 2010
Tilvísun: UST20100300005/abg

Efni: Umsögn vegna deiliskipulags við Landmannahellir á Landmannafrétti í Rangárþingi ytra.

Umhverfisstofnun hefur borist erindi dags. 1.mars sl. þar sem óskað er eftir umsögn um tillögu að deiliskipulagi Landmannahellis á Landmannafrétti í Rangárþingi ytra. Umhverfisstofnun boðaði í kjölfarið til fundar með fulltrúa sveitarfélagsins og þeim aðilum sem unnu að tillögunni þann 10. maí sl. Í framhaldi af fundinum kallaði Umhverfisstofnun eftir frekari gögnum í málinu sem bárust stofnuninni þann 3. september sl.

Almennt um framkvæmd

Markmið með gerð deiliskipulagsins er að styrkja ferðaþjónustu á svæðinu. Svæðið er skilgreint í svæðisskipulagi miðhálandis 2015 sem skálasvæði og í aðalskipulagi Rangárþings ytra er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu svæðisins. Ekkert samráð var haft við Umhverfisstofnun við gerð deiliskipulagsins.

Skálasvæðið við Landmannahellir er innan miðhálandisins og fellur því undir lög um mat á umhverfisáhrifum, samkvæmt 2.viðauka laga nr. 106/2000.

Náttúruminjar

Deiliskipulagssvæðið er innan *Friðlands að Fjallabaki* sem er friðlýst samkvæmt auglýsingu nr. 354/1979. Samkvæmt 5.gr auglýsingar um friðlandið þá er mannvirkjagerð, efnistaka og annað jarðrask á friðlandinu háð samþykki Umhverfisstofnunar.

Svæðið hefur að geyma stórbrotið og fjölbreytt landslag og er vinsælt útivistarsvæði. Landmannahellir er á þjóðminjaskrá og telst til friðlýstra fornminja auk þess sem hann nýtur hverfisverndar samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélags.

Mannvirkjagerð

Svæðið var upphaflega byggt til að þjóna gangnamönnum sem það og gerir enn þann dag í dag. Veiðifélag Landmannafréttar ásamt Hellismönnum ehf. hafa byggt upp aðstöðu og þjónusta ferðamenn á svæðinu. Mannvirkjum hefur fjölgað síðustu ár og eru þau ýmist í einkaeigu eða í eigu þeirra félagasamtaka sem stunda ferðaþjónustu á svæðinu. Byggðar

hafa verið snyrtingar, bætt við gistiplássum og aðstaða fyrir hestamenn hefur verið aukin hvað varðar hýsingu, hólf fyrir hross, brynningu og heysölu.

Deiliskipulagið nær til tæplega 20 ha svæðis á Landmannafrétti, vestan Landmannahellis. Nú þegar eru 14 hús á svæðinu sem eru nýtt í ferðapjónustu og fjallskilum. Þar að auki eru á svæðinu tjaldsvæði og hestagerði. Deiliskipulagið nær til þeirra mannvirkja sem fyrir eru á svæðinu auk þess sem stefnan er að styrkja aðstöðu á svæðinu með byggingu smáhýsa.

Í tillögu að deiliskipulagi segir að engar lóðir hafi verið skilgreindar til þessa en upp eru talin lóðanúmer sem áætluð eru samkvæmt tillögu deiliskipulagsins. Umhverfisstofnun bendir á ósamræmi í köflum 8.7 og 8.8 en í kafla 8.8 segir að lóðir undir núverandi hús hafi þegar verið skilgreindar og áætlað sé að fjölga lóðunum enn frekar. Einnig kemur fram að heimilt verði að byggja á fyrrnefndum lóðum auk þess sem heimilt verði að bæta við byggingum á nokkrum eldri lóðum. Þær lóðir sem tilteknar eru í tillögu að deiliskipulagi eru eftirfarandi:

L1- gangnamannahús, hlaðið 1907.

L2 - hús í eigu Hellismanna ehf., byggt 1996.

L3 - starfsmannahús byggt 1994 og snyrting byggð 1993 í eigu Veiðifélags Landmannaafréttar.

L4 - hús í einkaeigu byggt 1963.

L5 - hús byggt 2000 í eigu Hellismanna ehf.

L6 - tvö hús byggð 2006 í eigu Veiðifélags Landmannaafréttar.

L7 - snyrtihús byggt 2006.

L8 - heimilt að byggja hús sem er allt að 90m²

L9 - hús í eigu Útivistar sf. Byggt um 1995.

L10 - byggð voru 4 smáhýsi árið 2008 ásamt snyrtingu.

H1 - hesthús í eigu Veiðifélags Landmannaafréttar, byggt 1973.

Auk þessa er áætlaðar lóðir;

L11 - þar sem heimilt er að byggja allt að 90 m² hús.

L12 - þar sem heimilt er að byggja allt að 90 m² hús.

H2 - þar sem heimilt er að byggja allt að 200 m² gesthús/skemmu og gerði en svæðið hefur verið nýtt undir hestagerði um árabil.

Umhverfisstofnun bendir á að það sé Umhverfisstofnun sem hafi umsjón með rekstri náttúruverndarsvæða nema annað sé tekið fram í lögum. Ekki hefur verið leitað samþykkis Umhverfisstofnunar fyrir mannvirkjagerð á svæðinu s.s. tveimur húsum byggð árið 2006 í eigu veiðifélags Landmannaafréttar, snyrtihúss byggt árið 2006 ásamt fjórum smáhýsum sem byggð voru árið 2008. Þær byggingar sem reistar hafa verið í friðlandinu undanfarin ár hafa því ekki hlotið umfjöllun né verið samþykktar af stofnuninni. Í 5. grein auglýsingar fyrir

friðland að Fjallabaki segir:

„Mannvirkjagerð, efnistaka og annað jarðrask á friðlandinu er háð samþykki Náttúruverndarráðs [Umhverfisstofnunar]“.

Umhverfisstofnun bendir á 56. gr. skipulags- og byggingarreglugerðar nr.73/1997 sem gildir um framkvæmdir sem brjóta í bága við skipulag eða eru án leyfis. Á reit L3 stendur í dag varðarhús Veiðifélags Landmannafréttar á stöðuleyfi sem veitt var í maí 2006. Á reit L6 eru tvö hús einnig í eigu Veiðifélags Landmannafréttar á stöðuleyfi sem veitt voru í ágúst 2005. Á reit L10 er að finna fjögur smáhýsi í eigu Hellismanna ehf. sem eru á stöðuleyfi frá því í júlí 2008 og í umsókn framkvæmdaraðila er tekið fram að áætlað sé að búið verði að fjarlægja húsin fyrir 1.október sama ár.

Umhverfisstofnun bendir á að samkvæmt byggingarreglugerð nr. 441/1998 þá er stöðuleyfi skilgreint á eftirfarandi hátt:

„*Stöðuleyfi*: Heimild til að staðsetja hjólhýsi, gáma og báta á tilteknum stað um takmarkaðan tíma. Stöðuleyfi getur gilt mest eitt ár í senn.“

Fram kemur í deiliskipulagstillögu að húsagerðir séu frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þess, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segi til um. Umhverfisstofnun bendir á að mæliblöð hafi ekki fylgt með tillögu að deiliskipulagi og því hafi stofnunin litla yfirsýn yfir hvernig mannvirki komi til með að líta út. Ekkert kemur fram um hæð bygginga, halla húspaka, hvort hægt sé að fjarlægja húsin án teljandi ummerkja, hvort þau falli að landslagi eða hvort byggingarfulltrúi, heilbrigðis- og brunavarnarfulltrúi muni eða hafi þegar yfirfarið aðbúnað mannvirkjanna til að gæta þess að öllum lögbundnum ákvæðum sé fylgt. Stofnunin bendir einnig á að heildarbyggingarmagn svæðisins í dag sé samkvæmt tillögu að deiliskipulagi 399 m² en komi til með að verða 869 m².

Hestagerði

Fram kemur í tillögu að deiliskipulagi að nú þegar sé eitt hesthús í eigu Veiðifélags Landmannafréttar á lóð H1. Gert er ráð fyrir að bæta aðstöðu þar m.a. með litlu hestagerði við húsið og brynningaraðstöðu. Einnig þá verði heimilt að byggja 200 m² hesthús/skemmu á lóð H2 og sé þar gert ráð fyrir töku- og hestagerði, brynningu og öðru því sem til þarf við hýsingu hesta. Umhverfisstofnun bendir aftur á að ekki sé heimilt að ráðast í mannvirkjagerð innan friðlandsins nema með leyfi stofnunarinnar og vísar í umfjöllun sína hér að ofan. Að mati stofnunarinnar er upplýsingum um hestagerði ábótavant. Ekki kemur fram hversu stórt hestagerðið á að vera, hversu háar girðingarnar verða eða hvernig að framkvæmdinni verði staðið. Ekki kemur fram hvað sé átt við þegar talað er um brynningu t.a.m. hvort að gert sé ráð fyrir sjálfvirkri brynningu sem krefst lagna og tengivirkis yfir í aðrar lagnir eða núverandi vatnsból og hvort þær lagnir komi þá til með að vera grafnar í jörðu eða muni liggja ofan jarðar. Engar haldbærar upplýsingar liggja heldur fyrir um fyrirhugað 200m² hesthús á lóð H2 t.a.m. um gróðurfar svæðisins þar sem ætlunin er að byggja á og hvort mótvægisáðgerða verði vænst vegna traðks hesta innan lóðar t.d. hvort undirlag verði styrkt eða sáð verði í svöð sem geta myndast þar sem hross eru. Ekki kemur fram hvað fyrirhugað er að gera við þann lífræna úrgang sem fellur til frá hrossahaldi og hvernig frárennismálum frá hesthúsi komi til með að verða háttáð. Umhverfisstofnun bendir á að ekki langt frá fyrirhuguðu verði samræmt því hreinlæti sem búast má við að ferðamenn krefjist er þar gista.

Vegir og bílastæði

Í greinargerð að deiliskipulagstillögu segir að heimilt verði að leggja veg að hverju húsi og gera bílastæði við það. Eins þá er áætlað að hægt sé að aka inn á tjaldsvæði.

Umhverfisstofnun bendir aftur á að ekki hefur verið leitað til stofnunarinnar vegna leyfisveitingar fyrir vegum og bílastæðum og liggur því enn ekki fyrir leyfi fyrir framkvæmdunum. Umhverfisstofnun bendir á að ef að framkvæmdum verður í tengslum við skálana þá skuli bílastæði vera afmörkuð með böndum, steinum eða hælum. Umhverfisstofnun leggur ríka áherslu á að vegir og bílastæði við mannvirki verði vel afmarkaðir til að sporna gegn utanvegaakstri og að merkingar séu samræmdar í útliti og myndi eina útlitslega heild.

Merking göngu- og reiðleiða

Í markmiðum um tillögu að deiliskipulagi kemur fram að merkja eigi reiðleiðir og beina þeim frá viðkvæmum gróðursvæðum en einnig að merkja eigi gönguleiðir út frá skálasvæðinu. Ekkert kemur fram í tillögu að deiliskipulagi hvernig þessum merkingum eigi að vera háttað og hvort að hafa eigi samráð við Umhverfisstofnun um þessar merkingar.

Flökunaraðstaða

Áætlað er að setja upp aðstöðu sem nýtist veiðimönnum til að flaka og gera að afla. Nauðsynleg aðstaða er borð, nægt rennandi vatn og góð aðstaða til að safna slógi en slóg verði komið í urðun á viðurkenndum stað. Ekki er gert frekar grein fyrir því hvernig slóg verður safnað saman eða hverskonar ílát verði notað undir úrganginn. Í greinargerð kemur fram að gengið verði frá frárennsli í samræmi við kröfur Heilbrigðiseftirlits. Umhverfisstofnun bendir á reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 og leiðbeiningarrit nr. 2004/03 sem finna má á heimasíðu stofnunarinnar.

Lagnir og veitur

Í tillögu að deiliskipulagi kemur fram að nú þegar séu þrjú hreinsivirki á svæðinu og muni ný hús koma til með að vera tengd við þau. Samkvæmt tillögunni er fyrirhugað að bæta við salernum á svæðinu. Engar upplýsingar eru frekar um þær framkvæmdir í greinargerð. Umhverfisstofnun bendir á að ekki komi fram hvort að grafa þurfi á einhverjum stöðum fyrir nýjum frárennslisrörum. Stofnunin leggur áherslu á að raski við framkvæmdirnar sé haldið í lágmarki og að jarðvegur verði lagfærður eins og hægt er ef til þess komi að grafa fyrir nýjum lögnum. Ekki kemur heldur fram hvernig staðið er að losun rotþróa. Stofnunin bendir á frágangur á rotþró og siturlögnum sé skv. reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 og leiðbeiningarrit nr. 2004/03 sem finna má á heimasíðu stofnunarinnar.

Borhola er austan við lóð L5 og þar er tekið neysluvatn sem er dælt í miðlunartank og þaðan dreift um svæðið. Ekki kemur fram hvort að miðlunartankur sé grafinn í jörðu eða hvort hann sé vel sýnilegur. Að öðru leyti skal staðið að öflun neysluvatns og frágangi við vatnsveitu í samræmi við reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn og leiðbeiningarrit Umhverfisstofnunar „Litlar vatnsveitur“ útgefið í júlí 2003.

Úrgangur

Gert er ráð fyrir að sorpgámur verði staðsettur á mel vestan skipulagssvæðisins og allt sorp verði flutt til byggða til förgunar. Förgun úrgangs er því í samræmi við reglugerð 738/2003 um urðun úrgangs.

Rafmagn og fjarskiptalofnet

Ekki verður um sameiginlega rafvæðingu á svæðinu en heimilt er að nota litlar hljóðlátar rafstöðvar og eða setja upp sólarcellur á hús. Ekki kemur fram hvort að fyrirhugaðar rafstöðvar verði drifnar með olíu eða öðrum vökvum sem gætu mengað hugsanlega borist út í umhverfið og mengað jarðveg.

Sjónræn áhrif

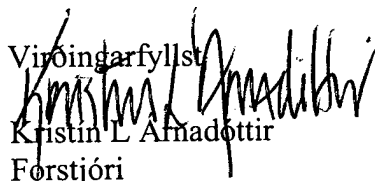
Umhverfisstofnun tekur undir þau sjónarmið er fram koma í matslýsingu deiliskipulagstillögu, að fjölgun húsa hafi í för með sér sjónræn áhrif en hægt sé að dempa þau áhrif t.d. með samræmdu litavali. Umhverfisstofnun telur að mikill fjöldi mannvirkja á svæðinu geti haft áhrif á landslag og þar af leiðandi upplifun ferðamanna af svæðinu. Stofnunin leggur áherslu á samræmt litaval og að byggingarlag húsa sé svipað til að svæðið fá heildstætt svipmót.

Niðurstaða

Umhverfisstofnun bendir á að Landmannahellir er innan friðlands að Fjallabaki. Samkvæmt lögum þá hefur Umhverfisstofnun umsjón með friðlandinu og veitir leyfi fyrir framkvæmdum og mannvirkjagerð innan friðlandsins. Á Landmannahellissvæðinu eru nú fjölmörg mannvirki sem ekki hafa fengið umfjöllun eða samþykki stofnunarinnar. Umhverfisstofnun bendir á að samkvæmt byggingarreglugerð þá eru stöðuleyfi aðeins gefin út til eins árs. Á svæðinu í dag eru a.m.k sjö hús sem eru á útrunnum stöðuleyfum. Stofnunin bendir á 56.gr skipulags- og byggingarreglugerðar nr.73/1997 um framkvæmdir sem brjóta í bága við skipulag eða eru án leyfis.

Samkvæmt tillögunni er fyrirhugað að bæta við salernum á svæðinu. Engar upplýsingar eru um hugsanlegt rask vegna þeirra framkvæmda í greinargerð. Einnig telur stofnunin að umfjöllun um hestagerði sé ábótavant.

Ekki liggur fyrir verndaráætlun fyrir friðlandið og því er mikil þörf á samræmingu á skipulagsstigi. Umhverfisstofnun telur að áður en ákvörðun er tekin um nýtt deiliskipulag beri að gera úttekt á þolmörkum svæðisins. Umhverfisstofnun mælist því til að sveitarfélagið samþykki ekki framangreinda deiliskipulagstillögu en að samráð verði haft í vetur um framtíð svæðisins m.a. með þolmarkarannsóknnum, samræmt útlit, litaval og hámarks byggingarmagn svæðisins. Telur Umhverfisstofnun að stofnunin eigi að koma að þeirri vinnu og mun hún jafnframt taka þátt í kostnaði við gerð framangreindra þolmarkarannsókna.

Virðingarfyllst

Kristín L. Arnadóttir
Förstjóri


Aðalbjörg Birna Guttormsdóttir