



UST

Umhverfisstofnun

Environment and Food Agency of Iceland

• Suðurlandsbraut 24
15 - 108 Reykjavík, Ísland

☎ (+354) 591 2000

Fax (+354) 591 2010

umhverfisstofnun@ust.is

www.umhverfisstofnun.is

Skipulagsfulltrúi uppsveita Árnessýslu
Pétur Ingi Haraldsson
Dalbraut 12
840 Laugarvatn

Reykjavík, 31. ágúst 2006
Tilvísun: UST20060600071/óaj

Fristundabyggð í landi Mjóaness, Þingvallasveit

Vísað er til erindis Gunnlaugs Ó. Jónssonar arkitekts, dags. 8. júní sl., þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um deiliskipulag fristundabyggðar í landi Mjóaness í Þingvallasveit.

Mjóanes er bújörð í Þingvallahreppi og liggja landamörk jarðarinnar við land Arnarfells, Gjábakka og Miðfells. Jörðin er utan þjóðgarðsins á Þingvöllum. Jörðin Mjóanes er um 1500 ha og gerir deiliskipulagstillagan ráð fyrir fristundabyggð á um 55.4 ha lands.

Deiliskipulagssvæðið sem um ræðir tekur til þriggja svæða, merkt MN2, MN3 og MN4 í staðfestu aðalskipulagi sveitarfélagsins Bláskógabyggðar en í lýsingu þessara þriggja svæða kemur m.a. fram að staðsetning á sumarhúsum gæti verið betri í u.þ.b. 50 metra fjarlægð frá vatnsbakka en 100 metra vegna landhalla. Samkvæmt skipulagsskilmálum skal nýtingarhlutfall ekki vera hærra en 1 hús pr. 1,5 ha lands og er það í samræmi við núgildandi aðalskipulag. Umhverfisstofnun telur framangreint nýtingarhlutfall vera ásættanlegt en stofnunin telur jafnframt að byggingarreitir eigi allir að vera í minnst 100 m fjarlægð frá Þingvallavatni. Starfsmenn stofnunarinnar fóru á staðinn til að kynna sér aðstæður. Að mati þeirra er landhalli ekki mikill við vatnið, nema á stöku stað og þá rétt við bakka vatnsins. Þó svo að farið verði með fristundabyggð fjær vatninu, en nú er gert ráð fyrir í deiliskipulagi, eða um 100 metra, verður ekki séð að fristundabyggðin verði meira áberandi frá helstu útsýnisstöðum en ef hún væri í 50 metra fjarlægð. Frá helstu útsýnisstöðum séð myndar Miðfell bakgrunn þannig að byggðin mun ekki bera við himin þó svo að hún standi í 100 metra fjarlægð frá bakka Þingvallvatns. Því telur stofnunin enga ástæðu til að ætla að að staðsetning á sumarhúsum sé betri í u.þ.b. 50 metra fjarlægð frá bakka Þingvallavatns en í 100 m fjarlægð.

Í skipulagsskilmálum með deiliskipulaginu kemur m.a. fram að heimilt er að girða af lóðina eða hluta af henni, nema að óheimilt er að girða nær vatnsbakkanum en 20 metra. Samkvæmt deiliskipulaginu ná lóðamörk einstakra fristundalóða niður að vatnsborði Þingvallavatns. Umhverfisstofnun bendir á að ekki má hindra umferð almennings meðfram ám og vötnum samkvæmt almannarétti. Þá er samkvæmt 23. gr. laga nr. 44/1999 um náttúruvernd óheimilt að setja niður girðingu á vatns-, ár- eða sjávarbakka þannig að hindri umferð gangandi manna. Að mati Umhverfisstofnunar er æskilegt að lóðarreitir nái ekki nær vatnsborði Þingvallavatns en sem nemur 50 metrum til að tryggja að strandlengja vatnsins haldist öröskuð og til að tryggja aðgengi almennings meðfram vatninu. Stofnunin bendir á að samkvæmt gildandi aðalskipulagi Bláskógabyggðar, Þingvallasveit 2004-2016, er svæðið næst ströndinni skilgreint sem landbúnaðarsvæði og þar með gert ráð fyrir að fristundalóðir nái ekki niður að vatnsbakka Þingvallavatns. Því er deiliskipulagið ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag.

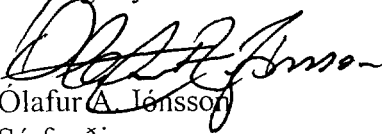
Í fyrri umsögnum Umhverfisstofnunar hefur komið fram það álit stofnunarinnar að varhugavert sé að ráðast í mikla uppbyggingu frístundabyggðar við Þingvallavatn. Taka verði tillit til þess að Þingvallavatn og lífríki þess ásamt jarðfræði svæðisins hefur verndargildi á heimsvísu. Þingvallavatn ásamt eyjum og strandlengju umhverfis vatnið er á náttúruminjaskrá, en við það er almennt miðað þegar vötn, tjarnir og ár eru sett á náttúruminjaskrá að vernda beri vatnið sjálft, eða farveg þess, ásamt 100 m breiðu beltí ofan eðlilegra flóðmarka eða gljúfrabrúna. Ennfremur eru Þingvellir og umhverfi þess nú á heimsminjaskrá UNESCO sem gerir vernd þess enn brýnni en ella. Að mati Umhverfisstofnunar eru líkur á að aukning á frístundabyggð geti skaðað lífríki vatnsins og minnkað tærleika þess. Með aukinni frístundahúsabyggð ásamt aukinni umferð með vaxandi fjölda ferðamanna og þjónustu við ferðamenn má búast við að losun niturs vegna skólps muni fara vaxandi. Umhverfisstofnun hefur lagt til að gerðar verði ítarlegri rannsóknir á áhrifum niturmengunar á vatnið og að farið verði varlega í frekari uppbyggingu frístundabyggðar þar til niðurstaða liggur fyrir.

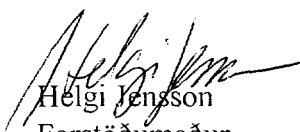
Í umfjöllun um mörk skipulagssvæða fyrir alla frístundabyggðina kemur fram að meta þurfi jarðlög vegna fráveitu. Umrætt svæði fyrir frístundabyggð er innan verndarsvæðis Þingvallavatns, sbr. lög nr. 85/2005 um verndun Þingvallavatns og vatnasviðs þess. Til að forðast losun niturs vegna skólps í Þingvallavatn er nauðsynlegt að rotþrær og siturlagnir séu staðsettar í eins mikilli fjarlægð frá vatninu og mögulegt er og af þeim sökum er æskilegt að bústaðir séu ekki staðsettir nær vatninu en sem nemur framangreindum 100 metrum. Í reglugerð um framkvæmd verndunar vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns, nr. 650/2006 kemur fram að við hreinsun skólps frá frístundahúsum skal beita ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa hreinsun, sbr. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp. Gæta skal þess að mengunarefni í skólpi sem Þingvallavatn er talið viðkvæmt fyrir séu hreinsuð ítarlega, svo sem köfnunarefni og saurmengun. Ganga skal frá frárennslismálum í samráði við heilbrigðiseftirlit Suðurlands, sbr. 15. gr. reglugerðar um verndun vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns.

Í deiliskipulagi Mjóaness kemur fram að ekki er gert ráð fyrir sameiginlegri vatnsveitu, heldur skal hver lóðarhafi sjá sér sjálfur fyrir vatni, hvort heldur er með dælingu úr Þingvallavatni eða úr eigin brunni. Að mati Umhverfisstofnunar er æskilegt að sameiginleg vatnsveita verði fyrir fyrirhugaða frístundabyggð og lagnir lagðar meðfram vegum til að koma í veg fyrir óþarfa rask á umhverfi Þingvallavatns.

Umhverfisstofnun bendir á að óheimilt er að geyma eitrefni og hættuleg efni þ.m.t. olíur og bensín, innan verndarsvæðis Þingvallavatns sem spillt geta vatnsgæðum þess, sbr. 6. gr. reglugerðar nr. 650/2006 um verndun vatnasviðs og lífríkis Þingvallavatns.

Virðingarfyllst


Ólafur A. Jónsson
Sérfræðingur


Helgi Jónsson
Forstöðumaður

Afrit: Skipulagsstofnun
Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
Gunnlaugur Ó Jónsson arkitekt FAÍ, Tryggvagata 16, 101 Reykjavík