

Skeiða- og Gnúpverjahreppur
Pétur Ingi Haraldsson
Dalbraut 12
840 Selfoss

Reykjavík, 16. febrúar 2018
Tilvísun: 201710027 / 3.2

Efni: Reykholt í Þjórsárdal, verslunar- og þjónustusvæði

Skeiða- og Gnúpverjahreppur hefur, með erindi dags. 29. janúar 2017, sent Skipulagsstofnun til athugunar tillögu að breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Tillagan var samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn þann 24. janúar 2018.

Skipulagstillagan er sett fram á uppdraetti í mkv. 1:50.000 og í greinargerð dags. 20. desember 2017.

Erindi sveitarfélagsins lýtur að efni og formi tillögu að breytingu á aðalskipulagi en auk þess hefur Skipulagsstofnun einnig borist drög að deiliskipulagi svæðisins í tölvupósti. Stofnunin telur ástæðu til að víkja sérstaklega að þáttum sem snúa að deiliskipulagi hér að aftan.

Tillaga að aðalskipulagi

Í tillögunni felst að opnu svæði til sérstakra nota í Þjórsárdal er breytt í 13 ha verslunar- og þjónustusvæði við Reykholt (V12) og 2 ha verslunar- og þjónustusvæði við vegamót Þjórsárdalsvegur og aðkomuvegar að Reykholti (V13). Gatnamótin eru færð aðeins austar. Einnig er gert ráð fyrir nýju brunnsvæði og grannsvæði vatnsverndar í Þjórsárdal. Fyrirhugað er að byggja upp ferðaþjónustu á svæðinu þ.m.t. hótél og veitingasölu auk baðaðstöðu.

Með erindinu bærust umsagnir frá Náttúrufræðistofnun Íslands, dags. 23. janúar 2018, Vegagerðinni, dags. 23. janúar 2018, atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytinu, dags. 16. janúar 2018, Minjastofnun Íslands, dags. 3. nóvember 2017, Landgræðslu ríkisins dags. 12. janúar 2018 og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, dags. 13. febrúar 2018.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og gerir ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga þegar tekið hefur verið tillit til eftirfarandi ábendinga:

Á bls. 5 í greinargerð er tilgreindur fjöldi gistirúma í texta en í töflu er yfirlit yfir fjölda gistirýma. Tillagan gerir ráð fyrir hóteli með allt að 40 gistirýmum sem má ætla að feli í sér fjölda herbergja en ekki hve marga gesti hótelið geti hýst. Þetta þarf að samræma. Það er mat Skipulagsstofnunar að upplýsingar um fjölda gistirúma komi að meira gagni við stefnumótun og áætlanagerð sveitarfélagsins enda gefa þær gleggri upplýsingar um mögulegan fjölda gesta og þ.a.l. þörf fyrir ýmsa innviði t.d. vatn og fráveitu.

Varðandi lýsingu á staðháttum þá þarf að gera grein fyrir svæði nr. 731 á náttúruminjaskrá (C-hluti skv. núgildandi lögum um náttúruvernd) og ákvæðum hverfisverndar á svæðinu austan skipulagssvæðisins. Þá liggur reiðleið í gegnum skipulagssvæðið og þarf að taka fram hvort hún haldi sér eða hvort gerð verði breyting á henni.

Tillagan gerir ráð fyrir uppbyggingu veitinga- og gístaðstöðu ásamt baðaðstöðu eins og segir á bls. 10. Gert er ráð fyrir að byggingar verði 1-2 hæðir og felldar að landi eftir því sem hægt er. Skipulagsstofnun bendir á að skipulagssvæðið er stórt fyrir þessa tegund starfsemi, alls 13 ha, og því rík ástæða til að setja fram skýrari stefnu um fyrirhugaða uppbyggingu og leiðsögn fyrir frekari deiliskipulagsgerð m.a. heildarumfang, fyrirkomulag bílastæða og frágang á svæðinu. Einnig er tilefni til að skilgreina betur hvað átt er við með baðaðstöðu og hvaða mannvirkjagerð hún felur í sér. Jafnframt þarf að gera grein fyrir hvort um sé að ræða verulega förgun vatns og hvernig standa á að henni.

Auk framangreinds svæðis er gert ráð fyrir 2 ha svæði fyrir móttöku ferðamanna (V13). Þar virðist gert ráð fyrir fleiri en einni byggingu og er ástæða til að setja fram skýrari stefnu um hvaða uppbygging geti átt sér stað á svæðinu sem liggur að Þjórsárdalsvegi. Einnig ætti að skoða hvort betur eigi við að skilgreina svæðið sem afþreyingar- og ferðamannasvæði.

Yfirfara þarf umhverfismat aðalskiplagsbreytingarinnar en í mati á áhrifum breytingarinnar segir: „Til greina kemur að meta aðra valkosti en á þessu stigi liggja ekki aðrir kostir fyrir. Umhverfismatið verður nýtt til að meta hvort aðrir kostir komi til greina“ (bls. 12). Í kjölfarið fylgir útfyllt tafla en hún er í litlu samhengi við svokallaðar matsspurningar á næstu síðu á undan og þeirri nálgun í umhverfismati sem lagt er upp með á bls. 11-12 er ekki fylgt eftir. Ef ekki liggur fyrir að bera saman og meta aðra raunhæfa kosti um staðsetningu, umfang eða fyrirkomulag fyrirhugaðrar uppbyggingar ætti hið minnsta að reifa þær breytingar sem hafa orðið á skipulagstillögunni í vinnsluferlinu m.a. stærð svæðisins, sem virðist hafa minnkað frá því sem var í kynntum drögum að deiliskipulagi.

Þá eru engar skýringar á því af hverju áhrif á menningarminjar eru metin óviss og ekki rökstutt með trúverðugum hætti á hverju önnur niðurstaða í umhverfismatinu byggir. Því er t.d. ekki svarað hvort stefnt sé að því að vernda þær minjar sem eru á skipulagssvæðinu eða hvort þeim verði raskað með uppbyggingunni.

Drög að deiliskipulagstillögu

Skipulagsstofnun telur vafa á að drögin séu í samræmi við aðalskipulagstillöguna hvað varðar umfang og yfirbragð mannvirkja. Í aðalskipulagstillögunni er gert ráð fyrir hóteli með 40 gistirýmum á reit A, en í deiliskipulaginu er heimilað byggingarmagn 5300 m², sem er töluvert umfram það sem eðlilegt má teljast fyrir 40 herbergja hótél, veitingarekstur og búningastöðu við baðlón. Í deiliskipulagsdrögunum kemur heldur ekki fram hvað gert er ráð fyrir að margir muni geta gístað á hótelinu, né áætlaður herbergjafjöldi eins og nauðsynlegt er. Í aðalskipulagstillögunni er sett fram stefna um hótél á 1 – 2 hæðum, en skv. deiliskipulagsdrögunum skal stalla hótelið upp fjallshlíð og sýnir sniðmynd byggingu þar sem ásýnd hótels er uppá 5 hæðir. Þá telur stofnunin þörf á að skilmálar um gerð og frágang mannvirkja og lóða séu ítarlegri en fram kemur í greinargerð til að tryggja fallega ásýnd bæði svæða A og B. Í því sambandi er mikilvægt að fram komi í skilmálum hvaða atriði það eru í menningarstefnu stjórnvalda um mannvirkjagerð og aðalskipulagi, sem hafa skal hliðsjón af við hönnun og leyfisveitingar í stað þess að vísa bara til þessara stefnumiða. Hafa ber í huga að menningarstefnan varðar opinberar framkvæmdir þannig að sveitarstjórn þarf í þessu tilviki að ákveða að sömu skilyrði gildi einnig um þessa einkaframkvæmd. Óþarft er hinsvegar að taka fram að fara skuli eftir ákvæðum byggingarreglugerðar. Bent er á að aðeins á við að vísa nánari útfærslu skilmála til gerð mæli- og hæðarblaða ef öruggt er að sveitarfélagið hyggist vinna slík hönnunargögn. Setja þarf skilmála um fráveitu frá hóteli, baðlóni og öðrum mannvirkjum. Minnt er á ákvæði skipulagsreglugerðar varðandi skilti. Ef staðsetja þarf starfsmannabúðir á svæðinu á uppbyggingatíma þarf að setja skilmála um það í deiliskipulaginu.

Umhverfismat áætlana og tilkynningarskylda

Í greinargerð beggja tillagnanna er vísað til tölvupósts Skipulagsstofnunar frá 24. ágúst 2017, þar sem fram kemur að miðað við þær upplýsingar sem liggja fyrir falli framkvæmdin ekki undir lög um mat á umhverfisáhrifum. Það mat byggði á upplýsingum úr skýrslu, dags. 28. júlí 2017, en þar kom fram að samið hefði verið um leigu á 2500 m² svæði umhverfis gömlu sundlauginu í Þjórsárdal og hugmyndin væri að byggja þar 40 herbergja hótél ásamt laugasvæði og þjónustu fyrir almenning. Nú liggur hinsvegar fyrir að um talsvert umfangsmeiri framkvæmdir er að ræða samkvæmt fyrirbyggjandi drögum að deiliskipulagi. Að mati Skipulagsstofnunar falla þessar framkvæmdir undir lög um mat á umhverfisáhrifum, sbr. 1. viðauka lið 12.05, hótél og tengdar framkvæmdir utan þéttbýlis. Umhverfismat skipulagstillagnanna þarf því jafnframt að uppfylla ákvæði laga um umhverfismat áætlana.

Birna Björk Árnadóttir

Málfríður K Kristiansen