

Landssveit 2 október 2019.

Athugasemdir við skipulags- og matslýsingu vegna aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulags vegna Leynis 2 og 3 í Rangárþingi ytra.

Fyrir hönd land- og sumarhúsaeiganda í Landssveit (sjá meðfylgjandi lista) eru gerðar eftirfarandi athugasemdir við skipulags- og matslýsingu vegna aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulags á Leyni 2 og Leyni 3 (Landnr. 224463,226176) í Rangárþingi ytra.

Mótmælt er lýsingu þeirri í heild sem hér er lögð fram og þess eindregið krafist að sveitstjórn taka til baka leyfi til framkvæmdaraðila til skipulags- og matslýsingar enda áform framkvæmdaraðila af þeirri stærðargráðu að fullyrða má að yrði algjört skipulagsslys í í dreifbýlli sveit þar sem samfélagið samanstendur að upplagi að býlum í hefðbundnum lágstemndum búskap, ferðaþjónustu sem er að megninu til hógvæð og í takt við samfélagið sem fyrir er og fólki á frístundajörðum sem kaus að koma sér ekki fyrir í hefðbundnum frístundabyggðum sem gjarnan eru þéttabýl en leitaði í friðsæld og hefur fjárfest í stærra landi og ráðist í landbætur og ræktun.

Framkvæmd sem hér um ræðir er að umfangi varðandi gestafjölda á heilsársgrunni sem jafnast á við a.m.k. helmings íbúafjölda Hellu og eru engin fordæmi á Íslandi fyrir viðlíka uppbyggingu á svæðum sem þessum. Verður að teljast meira í lagi undarlegt að sveitarstjóri og byggingafulltrúi hafi sérstaklega bent á þetta svæði varðandi áforma af þessari stærðargráðu og er hér vitnað í viðtal í mbl við Loo Eng Wah talsmanns framkvæmdaraðila frá 5. September sl. „Við hittum sveitarstjórnann fyrst fyrir tveimur árum og síðan hittum við Bigga byggingafulltrúa. Þeir tóku vel á móti okkur og ráðlögðu okkur hvar væri heppileg staðsetning fyrir okkar verkefni.“

Í þessu ljósi er rétt að vekja athygli á eftirfarandi sem kemur fram í Landsskipulagsstefnu 2015 – 2026:

„ 2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.“

Og að

„ 3.2.1. 3.2.1 Vöxtur þéttbýlisstaða Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um

verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.“

Eins og lýst er hér að ofan eru byggingaráform í engum takti eða samræmi við Landsskipulagsstefnu þar sem sérstaklega er tekið fram að: „Skýr skil séu gerð á milli þéttbýlis og dreifbýlis“. Áform sem hér um ræðir er klárlega uppbygging á þéttbýlisskala og ætti að horfa á möguleika til staðsetningar undir þeim formerkjum.

Skortur á samráði og miðlun upplýsinga

Í mbl þann 29 ágúst sl. kemur fram í viðtali við Harald Birgi Haraldsson byggingarfulltrúa að: „Þessi áform voru kynnt nærliggjandi landeigendum með bréfi“ Aðeins einn undirritaðra kannast við að hafa fengið slíkt bréf sem öll erum þó nærliggjandi landeigendur. Það er stóruandlegt svo ekki sé dýpra í árina tekið að áform um slíka stóruppbyggingu sem sveitarstjórn hefur verið upplýst um í tvö ár séu ekki kynnt íbúum á sveitarfélagsins alls á opnum fundum hvað þá íbúum og sumarhúsa eigendum í næsta nágrenni og er hér vitnað til íbúafundar sem haldinn var um uppsetningu tveggja vindmylla á skipulögðu iðnarsvæði í Þykkvabæ, framkvæmd sem verður að teljast afar umfangslítill í samanburði við þá framkvæmd sem hér eru áform um.

Áform um uppbyggingu á Leyni 1 og 2 eru á svæði sem er gott og verðmætt ræktarland og eitt af fáum á þessu svæði sem falla í þann flokk og verða ráðleggingar sveitarstjóra og byggingarfulltrúa til framkvæmdaraðila varðandi uppbyggingu á þessu verðmæta landbúnaðarsvæði að teljast bæði ófaglegar og illa ígrundaðar.

Vatnsvernd og fráveitumál

Vatnsvernd

Svæðið er nú flokkað sem fjarsvæði vatnsverndar en skv framkominni skýrslu ætti að flokkast sem nærsvæði vatnsverndar. Slík gríðarleg áform eins og 360 manna heilsársþorp ásamt öllu starfsfólki sem mun fara vel yfir 400 manns bíður upp á stórslys í umhverfismálum og það er ekki bara hætta fyrir nærliggjandi sumarhúsabyggð heldur líka alla sveitabæi og sömuleiðis allt þéttbýli í kringum Hellu ásamt íbúðarkjarnanum á Hellu. Nú þegar er búið að deiliskipuleggja byggð á þessu svæði og er það nú þegar komið að þolmörkum og er svo komið að ef unnið er áfram með þessa ofvöxnu viðbót þá kalli það á umhverfismat. Öll vatnsból á svæðinu eru í hættu, ábyrgð sveitastjórnar er gríðarleg og gætu ákvarðanir sveitarfélagsins um ábendingar og uppbyggingu af þessari stærðargráðu skapað sveitarfélaginu skaðabótaskyldu.

Á heimasíðu heilbrigðiseftirlits Kópavogs- og Hafnarfjarðarsvæðis kemur eftirfarandi fram og vakin er athygli á:

„Vatnsvernd er skilgreind til að varðveita vatnsgæði og er jafnframt umgjörð um aðgerðir sem hindra eiga að vatnsgæði spillist

Vatnsverndarsvæði er afmarkað svæði á vatnasviði vatnsbóla þar sem vatnsvernd hefur verið komið á

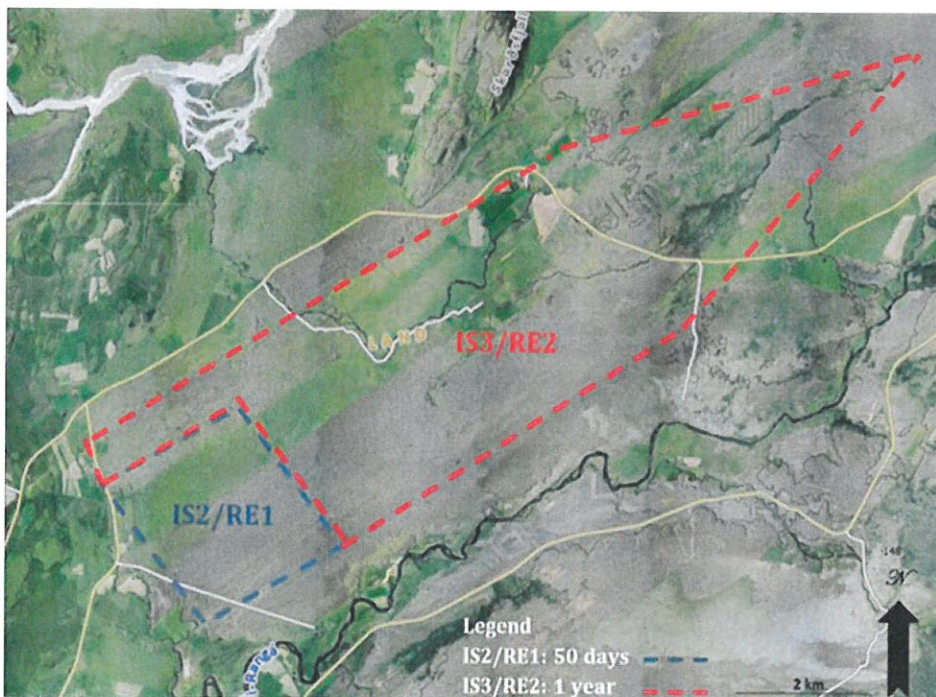
Í gildi er reglugerð um varnir gegn mengun vatns þar sem vatnsvernd er nánar skilgreind

Vísað er í reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr: 796/1999 með breytingu nr: 533/2001“.

Fráveitumál

Nú þegar hefur svæðinu á Leyni 2 og 3 verið raskað og búið er að koma fyrir rotþrómi í tengslum við hjólhýsabyggð án nokkurra leyfa eða úttekta. Þetta svæði er aðeins um rúma 100m frá einni stærstu vatnslind Landsveitar Blákolli. Engar úttektir hafa farið fram og eru þessi mannvirki ólögleg og á að fjarlægja. Öll fráveita er gríðarlega mikilvæg á þessu svæði og sú fráveita sem nú þegar er komin á svæðið setur þessi mál í annað samhengi. Áform af þessari stærðargráðu kalla á umhverfismat vegna fráveitu og hollustumála.

Skv. nýjum ítarlegum rannsóknum þá berst grunnvatn frá þessu svæði í Lækjarbotna og Kerauga. Sjá meðfylgjandi: (; „The Kerauga cave and Lækjarbotnaveita in south iceland groundwater safety and hydrogeology“). Í þeirri skýrslu er mælt til að í nýju aðalskipulagi RY skuli farið að dæmi Reykjavíkur og nærsvæði vatnsbólanna stækkað og nái upp í Merkurhraun, sjá mynd:



Vatnsvernd – Á þessu svæði eru takmörkuð vatnsvernd og meiri líkur en minni að slík fyrirhuguð byggingaráform hafi alvarleg áhrif á vistkerfið og vatn á svæðinu og kynni jafnframt að spilla fyrirhuguðu vatnsbóli fyrir Hellu.

Eignarhald

Óskað er eftir að sveitarfélagið leiti eftir upplýsingum um hverjir það eru í raun sem standa að baki þessum uppbyggingaáformum en þarna er um að ræða framkvæmdir upp á nokkur hundruð milljónir króna og eins er óskað eftir að sveitarfélagið kanni hvernig staðið var að samþykkt á heimild aðila utan evrópskra efnahagssvæðisins til kaupa á umræddum jörðum.

Skipulagsmál

Alfarið er lagst gegn þeim hugmyndum sem fram koma í lýsingu samhliða gerð deiliskipulags verði gerð breyting á Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2016 – 2028 og skilgreint verði verslunar- og þjónustusvæði á hluta svæðisins.

Verslunar- og þjónustutengd starfsemi á alls ekki heima á þessu svæði og stríðir gegn gildandi aðalskipulagi sem segir: „að góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar, Byggingar, samfelld skógrækt o.fl. sem hamlar ræktunarmöguleikum er að jafnaði ekki heimil á góðu akuryrkjalandi eða verndarsvæðum, en getur eftir atvikum verið í jaðri svæðanna. Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta slíkum svæðum“ og að „Landbúnaður verði eflður sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans“.

Lágstemmd ferðaþjónusta og fleiri greinar geta flokkast undir að vera stoðgrein á svæðum sem þessum en uppbyggingaráform sem hér um ræðir er eitthvað allt annað og meira og á alls ekki við í þessu tilviki.

Það er margdæmt af ísl. dómstólum og viðurkennt í réttarframkvæmd í löndum í kringum okkur að skipulag er bindandi fyrir bæði lóðarhafa og sveitarfélög. Þá er lagt til grundvallar að breytingar á skipulagi við þær aðstæður sem eru á þessu svæði verði ekki gerðar nema til þess liggi ríkir almannahagsmunir. Slíkt á fráleitt við í þessu máli. Samfélagið okkar á þessu svæði samanstendur af mestu af fólki sem kaus að koma sér ekki fyrir í hefðbundnum frístundabyggðum sem gjarnan eru þéttbýl og lóðir yfirleitt 5 til 10 hektarar og fólk kaus þennan stað til að vera í friðsæld. Mikið hefur verið unnið að ræktun og uppgræðslu, landbúnaður og hestabúskapur er umtalsverður á svæðinu. Það verður að teljast algjörlega óverjandi að ætla að troða inn í þessa byggð þeim framkvæmdum sem gert er ráð fyrir. Það er ljóst að fallist sveitarstjórn á fyrirhugaðar skipulagstillögur er verið að fórna ríkum hagsmunum landeiganda á svæðinu í þágu eiganda á þeim skika sem undir er í málinu fyrir ágóðavon einhverra erlendra aðila, meira segja utan evrópska efnahagssvæðisins. Verði af þessum framkvæmdum er ljóst að af þeim verður mikil truflun, hávaðamengun og gífurleg umferð. Vandséð er hvernig umferð hesta getur farið fram en nú er hún umtalsverð á þessu svæði. Þá er ljóst að verðfall mun verða á eignum á svæðinu og leitað verður þá mats dómkvaddra matsmanna til að meta tjónið sem síðan yrði sótt á sveitarfélagið.

Í skilmálum fyrir verslunar- og þjónustusvæði við gerð deiliskipulags kemur eftirfarandi fram:

„Núverandi og ný verslunar- og þjónustusvæði skulu taka mið af stefnu aðalskipulags um umhverfi og yfirbragð byggðar eftir því sem við á. Ganga skal vel frá mannvirkjum og allur frágangur og umgengni taki mið af umhverfinu. Útlit og ásýnd bygginga skal falla sem best að nánasta umhverfi“.

Sú uppbygging og rekstur sem þegar er hafin á Leyni 2 og 3 án tilskilinna leyfa, hjólhýsabyggð er alls ekki í þessum anda heldur þvert á móti. Amerísk útgáfa af hjólhýsagarði, illa frágengið og draslaralegt og fellur að engu að nánasta umhverfi heldur þvert í mót sker sig algjörlega út á mjög neikvæðan hátt. (sjá meðfylgjandi myndir)

Umhverfi og sáttin

Í viðtal við Loo Eng Wah frá 5. september kemur eftirfarandi fram: „Við höfum lagt fram áform okkar til sveitarfélagsins og þau hafa verið sett í kynningu. Nú er verið að safna umsögnum,“ segir Loo. „Við erum ekki að fara að reisa 350 manna þorp. Og hvað þá 500 manna, það er ómögulegt! Við vitum að einn helsti kosturinn við Ísland er víðáttan og friðsældin og ætlum ekki að raska því. Ég hef ferðast um allan heim og veit vel að svæði sem er krökkt af byggingum dregur engan að sér. Fólk kemur til Íslands til að njóta útsýnis. Við viljum selja fólki ferðir hingað til lands, ef það eru hús úti um allt þá kemur enginn.“

Í skipulagslýsingu sem hér er gerð athugasemd við er gerð grein fyrir hverri þeirri einingu sem rísa skal og þar er til talið:

„Landeigandi hyggur á uppbyggingu ferðaþjónustu á svæðinu og hefur fengið heimild Rangárþings ytra til að hefja skipulagsvinnu vegna þess. Á svæðinu er tjaldsvæði sem fyrirhugað er að efla m.a. með því að bjóða upp á allt að 30 hjólhýsi (e. Caravans) til útleigu, hvert um sig með gistingu fyrir 3-4 gesti. Mögulegt er að hafa heilsárstjald (e. Dome tent) við hýsin. Núverandi þjónustuhús fyrir tjaldsvæðið verður stækkað eða byggt nýtt og getur það verið allt að 200 m². Auk þess er mögulegt að tjaldsvæðið verði stækkað til austurs og það er opið fyrir almenning eftir sem áður. Ráðgert er að meginbygging verði allt að 400 m² að gólfleti á 1-2 hæðum. Húsið verður hostel/gistihús með allt að 40 herbergi og gistingu fyrir allt að 100 gesti. Þar verður auk þess veitingastaður, verslun og móttaka fyrir gesti og starfsmannaaðstaða. Gert er ráð fyrir að meginbílastæði fyrir þjónustuna verði í tengslum við móttökuna. Byggð verða allt að 30 gestahús, hvert um sig allt að 60 m² að stærð. Hvert um sig verður með gistingu fyrir allt að 4 gesti. Mögulegt er að byggja glerhýsi (e. Igloo) við hýsin. Byggð verða allt að 4 lúxushús (e. Villa) til útleigu. Húsin verða hvert um sig allt að 250 m² og með gistingu fyrir allt að 5 gesti í hverju húsi. Gert er ráð fyrir að gistipjónusta verði á svæðinu allt árið um kring.“

Samtals er hér um að ræða gistingu fyrir 360 manns og er þá ekki til talið gestir á tjaldsvæði eða þann fjölda sem viðbætist þar með hugsanlegri/fyrirhugaðri stækkun til austurs. Hér talar forsvarsmaður uppbyggingaáforma algjörlega í mótsögn við þá lýsingu sem lögð er fram, fer hreinlega með rangt mál og má segja að slík framkoma gefi tóninn um hverslags vinnubrögð er um að ræða og við hverju má búast. Í sama viðtali vonast Loo til að

framkvæmdir fari fram í sátt við íbúa, við gefum lítið fyrir slíkt enda hefur slíku ekki verið til að dreifa á neinn hátt.

Í umsókn um stöðuleyfi vegna hjólhýsa á Leyni 2 og 3 frá 5. 6. 2019 er eftirfarandi tiltekið:
„Áform

Sótt er um stöðuleyfi fyrir allt að 15 hjólhýsi/heilsárstjöld til eins árs.

Í Leyni er rekið tjaldsvæði og landeigandi hyggst efla þá starfsemi með því að setja niður hjólhýsi og heilsárstjöld á svæðinu og bjóða upp á gistingu. Svæðið sem um ræðir er um 3.700 m² að stærð og gert er ráð fyrir að núverandi aðkoma að tjaldsvæðinu verði nýtt fyrir starfsemina. Hjólhýsin eru um 15 m² að stærð, í þeim er salerni og þau verða ekki tengd við vatns- og frárennslislagnir. Að jafnaði geta 3 gestir gist í hjólhýsunum. Heilsárstjöldin eru úr PVC efni, bæði gegnsæju og ógagnsæju, og galvaniseraðar stangir halda því uppi. Gert er ráð fyrir timburpalli undir tjaldi (sjá mynd). Í heilsárstjöldunum geta 3 gestir. Samtals er því gert ráð fyrir gistingu fyrir allt að 45 manns á svæðinu. Hvorki hjólhýsin né heilsárstjöldin hafa í för með sér varanlegar breytingar og þau má fjarlægja gangi áformlandeiganda ekki eftir. Gestir munu nýta salerni sem fyrir er á tjaldsvæði“.

Í svari byggingarfulltrúa við bréfi Heimis Heimissonar sem sent var þann 30.09.2019 (sjá meðfylgjandi) kemur fram að tengingar umræddra hjólhýsa við rotþróarkerfi eru ekki heimilaðar og byggðist ákvörðun sveitarstjórnar á veitingu stöðuleyfis á þeim skilyrðum sem fram komu í umsókn landeiganda þar sem það var fullyrt að þau yrðu ekki tengd vatnsveitu- eða fráveitukerfi.

Á meðfylgjandi myndum sést vel og hefur verið vakin athygli sveitarstjórna, Mannvirkjastofnunar sem og Heilbrigðisnefndar Suðurlands á málinu að hjólhýsin eru þvert á það sem kemur fram í umsókn um stöðuleyfi, tengd vatni og rotþró. Hér er um að ræða einbeittan brotavilja sem eitt og sér ætti að nægja til að stöðva framkvæmdir og rekstur að öllu leyti og fyrirhuguð uppbyggingaráform og breytingar á deiliskipulagi á svæðinu.

Sjónræn áhrif.

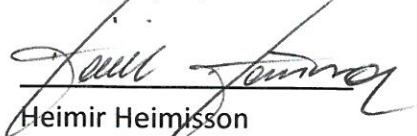
Varðandi sjónræn áhrif þá liggur ljóst fyrir að þau verða gífurleg og alls ekki í anda þess sem fyrir er á svæðinu sbr. þá hjólhýsabyggð sem komin er á svæðið nú þegar og áður hefur verið minnst á.

Innviðir á svæðinu

Í umræðum síðustu missera og ára hefur verið gagnrýnt og gildið varhug við skorti á löggæslu og heilbrigðisþjónustu í Rangárpíngi ytra og ástand vega talið slæmt. Mikið hefur verið rætt um skort á fagfólki til að halda uppi lágmarkspjónustu þannig að ekki skapist neyðarástand á svæðinu. Það skýtur því skökku við að sveitarstjóri og byggingarfulltrúi hafi sérstaklega bent á svæði til uppbyggingar ferðapjónustuþorps upp á fleiri hundruð manna allt árið um kring á vegum sem bera tæplega þá umferð sem er í dag, vegum þar sem þjónustustig er í algjöru lágmarki að vetri til, vegir ísilagðir en komið hefur fram að umræddur rekstur eigi að vera á heilsársgrunni. Leiða má sterkum líkum að því að rekstur af

slíkri stærðargráðu í þetta mikilli fjarlægð frá heilbrigðisþjónustu og staðsetningu löggæslu muni auka enn á álag á starfsfólk á heilbrigðis- og löggæslusviði til að sinna störfum sínum og gera þeim erfiðara fyrir að tryggja öryggi íbúa í Rangárbíngi ytra. Bent er á enn og aftur á slík uppbygging ætti að vera tengd því þéttbýli sem fyrir er og er í nálægð við þá grunnþjónustu sem slíkur rekstur þarf að hafa aðgang að.

Virðingarfyllst,


Heimir Heimisson
Klofahólum
851 Hella

Meðfylgjandi er:

Linkur á skýrslur er varða vatnsvernd og vatnsbúskap Lækjarbotna og Kerauga

<https://hella.oneportal.is/MeetingSearch/displaydocument.aspx?itemid=14636226668281621115&meetingid=1702012F%20%20%20%20%20%20%20%20&filename=Ketilsson%20-%20Kerauga%20paper%20-%20Journal%20of%20Water%20Security.pdf&cc=Document>

Bréf Heimis Heimissonar til byggingarfulltrúa Rangárbíngs Ytra

Svar byggingarfulltrúa Rangárbíngs Ytra við bréfi Heimis Heimissonar

Myndir af ólöglegum mannvirkjum og lögnum á vettvangi

Listi land- og sumarhúseiganda