

HÓTEL LÆKUR, HRÓARSLÆK

Rangárþingi ytra

Ákvörðun um matsskyldu

1 INNGANGUR

Þann 14. mars 2018 barst Skipulagsstofnun tilkynning frá Hótel Læk um fyrirhugaða stækkun á Hótel Læk, Hróarslæk í Rangárþingi ytra samkvæmt 6. gr. laga um mat á umhverfisáhrifum, sbr. lið 12.05 í 1. viðauka laganna.

Skipulagsstofnun leitaði umsagna Rangárþings ytra, Ferðamálastofu, Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, Minjastofnunar Íslands og Umhverfisstofnunar.

2 GÖGN LÖGÐ FRAM

Tilkynning til Skipulagsstofnunar: Hótel Lækur – Hróarslæk. Greinargerð með tilkynningu til ákvörðunar um matsskyldu. Efla, 14.03.2018.

Umsagnir um tilkynninguna bárust frá:

- Rangárþingi ytra með bréfi dags. 23. apríl 2018.
- Ferðamálastofu með með tölvubréfi dags. 17. apríl 2018.
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands með bréfi dags. 5. apríl 2018.
- Minjastofnun Íslands með bréfi dags. 13. apríl 2018.
- Umhverfisstofnun með bréfi dags. 12. apríl 2018.

Frekari upplýsingar bárust frá framkvæmdaraðila með tölvupósti dags. 27. apríl 2018.

3 FYRIRHUGUÐ FRAMKVÆMD

Fram kemur í gögnum framkvæmdaraðila að fyrirhugað sé að stækka Hótel Læk sem rekið sé á Hróarslæk í Rangárþingi ytra. Nú þegar er rekið hótél á jörðinni í tveimur húsum, samtals um 840 m², þar séu 21 herbergi af mismunandi stærðum með um 50 gístipláss. Áætlað er að byggt verði nýtt hús allt að 500 m² með 20 herbergjum og allt að 50 gístiplássum. Einnig sé gert ráð fyrir allt að 10 gestahúsum sem hvert um sig geti verið allt að 30 m² með 4 gístipláss hvert. Samtals sé gert ráð fyrir fjölgun á gístiplássum um allt að 90. Gert er ráð fyrir að nýjar byggingar verði á einni hæð, allt að 6,5 m háar.

Fram kemur að aðkoma að Hótel Læk sé af Rangárvallavegi og um afleggjara að hótelinu, sem einnig liggja að jörðinni Hróarslæk. Hótelið sé staðsett skammt frá núverandi íbúðarhúsi jarðarinnar. Við hótelið sé nú þegar rúmgott bílastæði og gert sé ráð fyrir að stækka það um nærri 300 m². Gert sé ráð fyrir 50 bílastæðum, þar af tveimur stæðum fyrir fatlaða. Þá sé gert ráð fyrir 4 stæðum fyrir rútur. Þessu til viðbótar verði gerð stæði við gestahús sem fyrirhugað sé að reisa en nánari útfærsla verður sýnd í deiliskipulagi.

Þá kemur fram að neysluvatn sé fengið úr borholu norðan við hótelið. Vatnið sé eingöngu notað fyrir þá starfsemi sem rekin sé á Hróarslæk auk íbúðarhúss. Vatnsbólið hafi starfsleyfi og sé talið



fullnægja fyrirhugaðri stækkun starfseminnar. Frárennsli vegna núverandi starfsemi sé leitt í hreinsivirki sem verði áfram meginhreinsivirki fyrir hótél og íbúðarhús. Það sé norðvestan við hótelið, vel frá gengið og uppfyllir núverandi þarfir en gert sé ráð fyrir stækkun þess, þegar byggt verði við hótelið. Gert sé ráð fyrir sameiginlegu hreinsivirki fyrir gestahúsin, vestan þeirra.

4 UMHVERFISÁHRIF

Landnotkun

Fram kemur að jörðin Hróarslækur sé skilgreind sem landbúnaðarsvæði. Gert sé ráð fyrir að stofnuð verði um 10 ha lóð og innan hennar verði allt að 3 ha svæði fyrir hótél og þjónustubyggingar. Nokkur hluti svæðisins sé ræktarland.

Í umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands kemur fram að vatnsból sem þjóni hótelinu sé ekki með starfsleyfi líkt og haldið sé fram í greinargerð. Staðsetning vatnsbólsins þurfi að koma fram í aðalskipulagi og eftir atvikum deiliskipulagi svæðisins. Afla þurfi starfleyfis hjá Heilbrigðiseftirliti Suðurlands fyrir vatnsbólina.

Hróarslækur

Umhverfisstofnun bendir á að tryggt skuli að mannvirki séu ekki nær Hróarslæk en 50 m enda mikilvægt að unnt sé að aðstaða til útivistar sé meðfram læknum. Jafnframt bendir stofnunin á að stækkuð rotþró ætti að ekki að vera nálægt Hróarslæk og mikilvægt sé að vakta áhrif frárennslis á lækinn.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að vegna nálægðar við Hróarslæk, kunni að vera að einhverjar byggingar verði nær Hróarslæk en 50 m en þó hvergi nær en 30 m. Sótt verði um undanþágu eins og lög gera ráð fyrir, verði farið nær en 50 m. Framkvæmdaraðili muni nýta áfram núverandi hreinsivirki sem uppfyllir öll skilyrði hreinsunar. Samhliða verði fylgst með gerlamengun í Hróarslæk í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

Ásýnd og landslag

Fram kemur að nýjar byggingar verði lágreistar og skammt frá núverandi byggingum. Þær muni því ekki valda miklum sjónrænum áhrifum umfram það sem nú þegar hefur orðið.

Umhverfisstofnun bendir á að við deiliskipulag svæðisins skuli huga að því að nýjar byggingar falli sem best að þeim byggingum sem fyrir eru á svæðinu.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að miðað sé við að nýjar byggingar falli sem best að byggingum sem fyrir séu.

Menningarminjar

Minjastofnun Íslands bendir á að fornleifar hafi verið skráðar á jörðunum næst Hróarslæk. Þegar skipulagslýsing deiliskipulags liggja fyrir muni Minjastofnun kanna fyrirhugað framkvæmdasvæði og meta hvort þörf sé á að láta skrá fornleifar innan þess.

5 SKIPULAG OG LEYFI

Áður en framkvæmdaleyfi verður veitt þarf að liggja fyrir staðfest breyting á Aðalskipulagi Rangárbings ytra 2010-2022 og samþykkt deiliskipulag fyrir framkvæmdasvæðið.

Framkvæmdin er háð byggingaleyfi Rangárbings ytra skv. 13. gr. skipulagslaga og 9. gr. laga um mannvirki. Einnig starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits Suðurlands samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir.



6 NIÐURSTAÐA

Um er að ræða stækkun á Hótel Læk á Hróarslæk í Rangárþingi ytra. Framkvæmdin er tilkynningarskyld til ákvörðunar um matsskyldu samkvæmt 6. gr. og lið 12.05 í 1. viðauka í lögum um mat á umhverfisáhrifum.

Eðli framkvæmdar

Við mat á því hvort tilkynningarskyld framkvæmd skuli háð umhverfismati skal taka mið af eðli framkvæmdar svo sem stærð og umfangi framkvæmdar, sammögnunaráhrifum með öðrum framkvæmdum og nýtingu náttúruauðlinda, sbr. 1. tl. 2. viðauka laga nr. 106/2000.

Fyrir liggur að fyrirhuguð framkvæmd er fremur lítil að umfangi þar sem núverandi byggingar eru um 840 m² með um 50 gistiþláss en við bætast um 800 m² byggingar með um 90 gistiþlássum. Nýjar byggingar verða á einni hæð. Gert er ráð fyrir að núverandi vatnsból muni fullnægja þörfum stækkaðs hótels og ekki þarf mikla fjölgun bílastæða. Tengdar framkvæmdir felast í stækkun rotþróar en að öðru leyti eru fullnægjandi innviðir til staðar. Skipulagsstofnun telur að eðli framkvæmdar kalli ekki á mat á umhverfisáhrifum.

Staðsetning framkvæmdar

Við mat á því hvort tilkynningarskyld framkvæmd skuli háð umhverfismati skal taka mið af staðsetningu framkvæmdar, svo sem verndarákvæðum, einkum svæða sem njóta verndar skv. lögum um náttúruvernd, vegna fornleifa eða alþjóðlegra viðmiða sbr. 2 tl. 2. viðauka laga nr. 106/2000. Einnig ber að líta til álagspóls náttúrunnar, einkum með tilliti til votlendissvæða, sérstæðra jarðmyndana, landslagsheilda og kjörlandis dýra.

Fyrirhuguð framkvæmd er ekki fyrirhuguð í nágrenni verndarsvæða eða á aðrennslissvæði vatnsbóla og ekki er kunnugt um minjar á framkvæmdasvæðinu en fyrirhugað er að skoða svæðið nánar með tilliti til mögulegra fornleifa þegar unnið verður að deiliskipulagi svæðisins. Hluti svæðisins er ræktað land. Að mati Skipulagsstofnunar munu þættir sem falla undir staðsetningu framkvæmdarinnar ekki kalla á að framkvæmdin undirgangist mat á umhverfisáhrifum.

Eiginleikar hugsanlegra áhrifa framkvæmdar

Við mat á því hvort tilkynningarskyld framkvæmd skuli háð umhverfismati skal taka mið af eiginleikum hugsanlegra áhrifa framkvæmdar, svo sem stærð og fjölbreytileika áhrifa, líkur á áhrifum, tímalengd, tíðni og afturkræfni áhrifa og sammögnun ólíkra umhverfisáhrifa á tileknu svæði, sbr. 3. tl. 2. viðauka laga nr. 106/2000.

Skipulagsstofnun bendir á að helstu umhverfisáhrif framkvæmdarinnar verða vegna rasks á byggingartíma en einnig þurfi að ganga þannig frá stækkaðri fráveitu að hún spilli ekki Hróarslæk eftir að hótelið er komið í rekstur. Gangi það eftir telur Skipulagsstofnun að þættir sem falla undir eiginleika hugsanlegra áhrifa framkvæmdarinnar kalli ekki á að framkvæmdin undirgangist mat á umhverfisáhrifum.

Ákvörðunarorð

Í samræmi við 6. grein laga um mat á umhverfisáhrifum hefur Skipulagsstofnun farið yfir þau gögn sem lögð voru fram af hálfu framkvæmdaraðila við tilkynningu, umsagnir og og frekari upplýsingar framkvæmdaraðila. Á grundvelli þessara gagna og að teknu tilliti til viðmiða í 2. viðauka við lög um mat á umhverfisáhrifum er það niðurstaða Skipulagsstofnunar að stækkun á Hótel Læk á Hróarslæk í Rangárþingi ytra, sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og skuli ekki háð mati á umhverfisáhrifum.

Samkvæmt 14. gr. laga um mat á umhverfisáhrifum má kæra ákvörðunina til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Kærufrestur er til 11. júní 2018.



Reykjavík, 8. maí 2018

Jakob Gunnarsson

Sigurður Ásbjörnsson