

Hótel Reynivellir

Tilkynning til ákvörðunar á matsskyldu

Efnisyfirlit

| | | |
|----------|--|----------|
| 0 | INNGANGUR | 3 |
| 0.1 | FORSENDUR OG MARKMIÐ | 3 |
| 1 | DEILISKIPULAGSFERLI | 4 |
| 2 | FYRIRHUGUÐ FRAMKVÆMD | 4 |
| 2.1 | VATN | 6 |
| 2.2 | FRÁVEITA | 8 |
| 3 | NÁTTÚRUVERND | 8 |
| 4 | NÁTTÚRUVÁ | 8 |
| 5 | MINJAR | 8 |
| 6 | UMHVERFISSKÝRSLA | 9 |
| 6.1 | UMHVERFISÞÆTTIR OG MATSSPURNINGAR..... | 10 |
| 6.2 | VALKOSTIR..... | 10 |
| 6.3 | NIÐURSTAÐA | 12 |

0 INNGANGUR

Lögð er fram tilkynning til ákvörðunar á matsskyldu vegna hótels í landi Reynivalla í Suðursveit, á grundvelli laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Fylgiskjöl er deiliskipulag dags. 07.11.2019, með síðari breytingum dags. 27.10.2021.

0.1 FORSENDUR OG MARKMIÐ

Forsenda deiliskipulagsins er breyting á aðalskipulagi sem var samþykkt í bæjarstjórn 09.05.2018 sem fólst í því að landnotkun á 10 ha svæði er breytt úr landbúnaðarlandi í verslunar- og þjónustusvæði. Reiturinn fékk númerið VP45 og á honum er heimilt að byggja upp ferðaþjónustu, gistingu og/eða hótél. Nýtt þjónustusvæði VP45 liggur sunnan Þjóðveggar og er í landi Reynivalla II.. Markmið er að reisa hótél á svæðinu auk þess að styrkja þjónustu við ferðamenn og heimamenn svo sem með vöru- og eldsneytissölu auk ýmis konar afþreyingu s.s. sölu á jökla- og gönguferðum, leiðsögn o.fl.

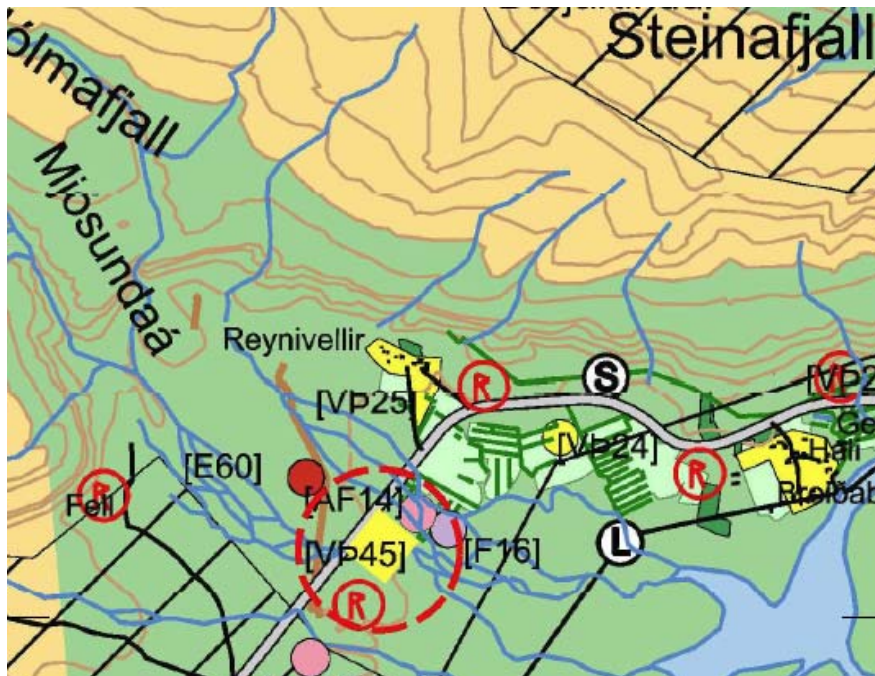
Deiliskipulagssvæðið er um 14 ha. Þar af eru um 10 ha fyrir verslunar og þjónustu. 4 ha á jöðrum deiliskipulagssvæðisins verða áfram landbúnaðarsvæði.

Síðustu ár hefur ferðamannastraumur til Hornafirði aukist til muna. Sérstaða sveitarfélagsins er hvað það er víðfemt þar sem langt er á milli þjónustustaða. Sveitarfélagið er auðugt af áhugaverðum svæðum, áfangastöðum með aðrattarafi fyrir ferðaþjónustu sem hafa verið kortlagðir í gildandi aðalskipulagi. Jökulsárlón er eitt af þessum svæðum sem liggur skammt vestan skipulagssvæðisins.

Deiliskipulag þetta er einn liður í því að bæta ferðaþjónustu á svæðinu og miði jafnframt að því að ferðaþjónustuuppbygging nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.

Gert er ráð fyrir að starfsmannabústaðir verði þar sem nú er gístaðstaða að Reynivöllum II og/eða að Gerði.

Ekkert deiliskipulag er á svæðinu né á aðliggjandi svæðum sem taka þarf tillit til við skipulagsgerðar.



Mynd 1: HLUÐI AF SVEITARFÉLAGSUPPDÆTTI, SUÐURSVEIT - MÝRAR, AÐALSKIPULAG HORNAFJARÐAR 2012-2021

1 DEILISKIPULAGSFERLI

Tillaga að deiliskipulagi hefur verið auglýst og lauk athugasemdafresti 29.júlí 2021. Umsagnir bárust frá Vegagerðinni og Veðurstofu Íslands. Deiliskipulagið var samþykkt með breytingum í sveitarstjórn, þann 19.ágúst 2021.

Deiliskipulagið var áður auglýst með athugasemdafresti til 11.mars 2020. Umsagnir bárust frá Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirliti Austurlands, Vegagerðinni, Náttúrustofu Suðausturlands, Náttúrufræðistofnun Íslands, Minjastofnun og Veðurstofunni.

Brugðist hefur verið við athugasemdum með uppfærðum deiliskipulagsupprætti með breytingardagsetningu 27.10.2021. Meðal helstu breytinga sem gerðar hafa verið til að bregðast við athugasemdum má nefna að aðkomustútum frá Þjóðvegi 1 hefur verið fækkað, vatnstökusvæði hefur verið afmarkað vestan byggingareits og gert er ráð fyrir hreinsivirki fráveitu sunnan við byggingareit.

2 FYRIRHUGUÐ FRAMKVÆMD

Í deiliskipulagi er skilgreind ein lóð með tveimur byggingarreitum. Annars vegar byggingareitur fyrir hótél en auk þess er heimilt að reisa tengdar stoðbyggingar innan reitsins. Hins vegar byggingareitur fyrir verslun og þjónustu með tilheyrandi snyrtingum og aðstöðu fyrir veitingasölu. Heimilt er að hafa 3 bensíndælueyjur á lóð auk 2 rafhleðslustöðva ásamt dælueyju fyrir stór ökutæki. Gert er ráð fyrir að staðsetja megi skyggni yfir dælueyjum. Innan byggingarreita er heimilt að byggja fleiri en eina byggingu.

Fyrirkomulag bygginga, akstursleiða og bílastæða sem sýnt er á upprætti er ekki bindandi.

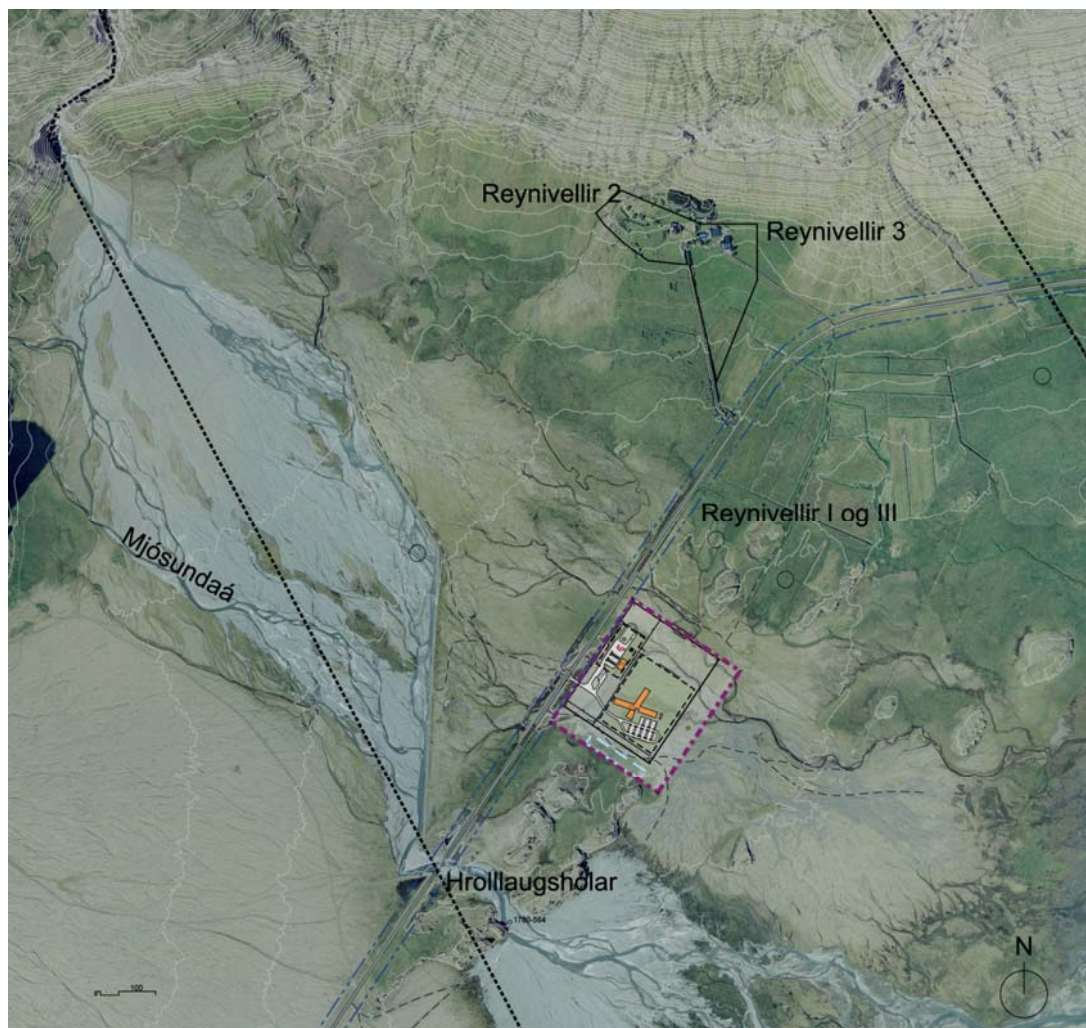
| | |
|---|----------------------|
| Lóðastærð: | 95.200m ² |
| Heildar byggingarmagn fyrir verslun og þjónustu:: | 1.000m ² |
| Heildar byggingarmagn fyrir hótél: | 4.800m ² |

Samkvæmt aðalskipulagi er heimilt að byggja upp ferðaþjónustu, gistingu/hótél fyrir allt að 200 gesti eða 100 gistirými.













Gert er ráð fyrir að hótelið geti boðið upp á veitingasölu í matsal. Gera má ráð fyrir að hótél af þessari stærðargráðu hafi 4-20 starfsmenn en starfmannafjöldi verði breytilegur eftir árstíma, vikudögum og tíma sólarhrings

Í deiliskipulagsskilmálum er gerð krafa til vandaðs útlits húsa og lóðar og gæta skal samræmis í heildaryfirbragði bygginga á lóð. Ennfremur skal tekið mið af því að lóðin stendur við Þjóðveg. Nýta landkosti lóðar sem best og fella byggingar vel að landi.

Heimilt er að hótélbygging verði 2 hæðir en aðrar byggingar á lóð 1 hæð. Hámarkshæð húss er 10 m frá aðkomugólfi. Þakform er frjálst. Frekari útfærsla hönnunar liggur ekki fyrir á þessu stigi. En gera má ráð fyrir að hótélherbergjum verði komið fyrir í álmum sem eru um 16m breiðar.



SKÝRINGAR

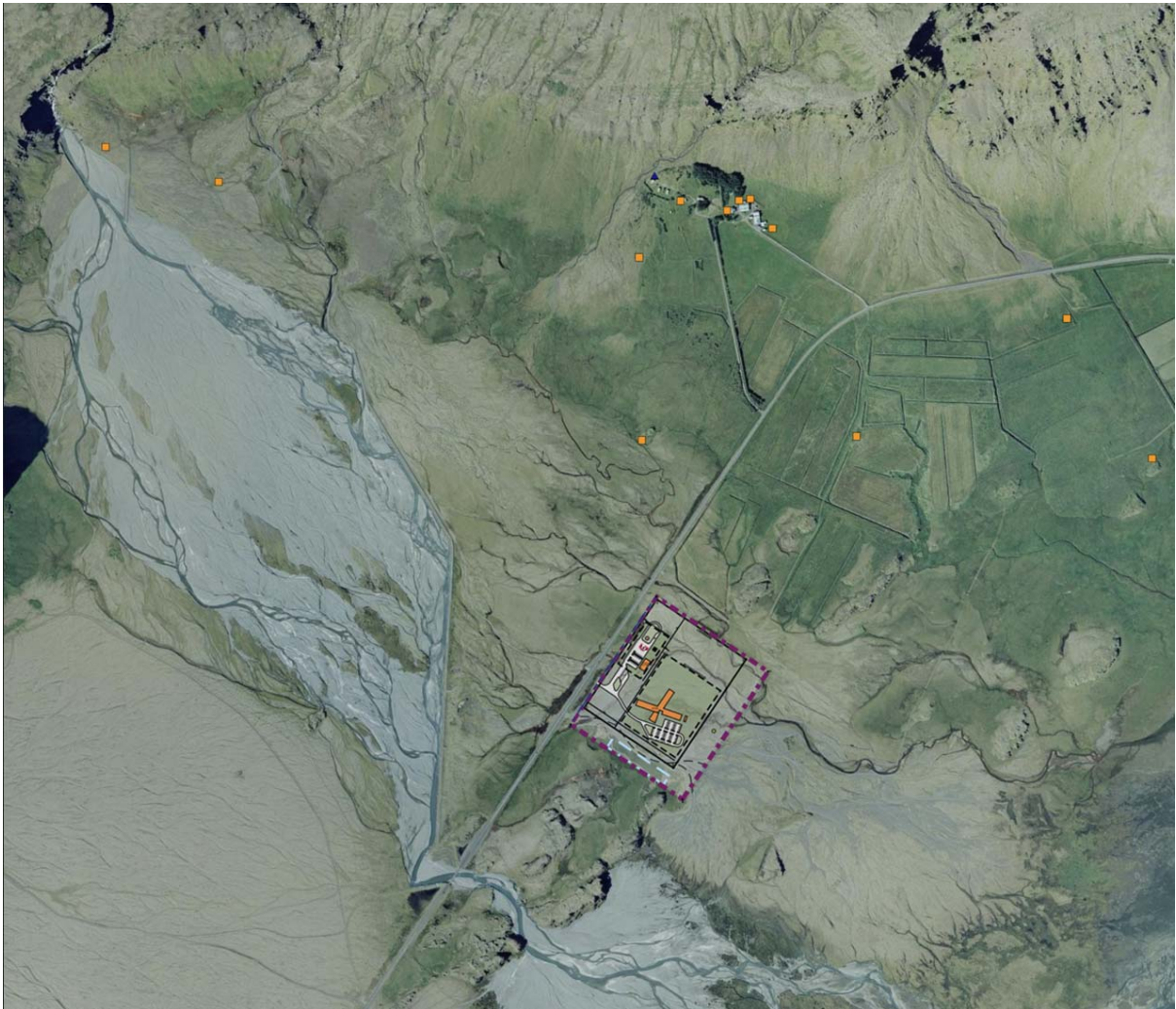
-  Skipulagsmörk
-  Lóðarmörk
-  Byggingarreitur
-  Skyggni yfir bensíndætur
-  Dæmi um byggingu, leiðbeinandi
-  Vegur og bílastæði
-  Þjóðvegur 30 m hægunarsvæði
-  Slóðar
-  Hreinsivirki, staðsetning leiðbeinandi
-  Safnþró með ollu skilju, staðsetning leiðbeinandi
-  Spennistöð, staðsetning leiðbeinandi
-  Könnunarsvæði vatnstöku

Mynd 2: YFIRLITSMYND

2.1 VATN

Tryggja skal að útvegur á neyslu- og slökkvivatni uppfylli gildandi reglur um magn og gæði samkvæmt gæðakröfu neysluvatnsreglugerðar (nr. 536/2001). Gert er ráð fyrir að vatnsöflun úr nýrri borholu sem staðsett verður á könnunarstæði vatnsöflunar, sjá deiliskipulagsupprátt á mynd 4.

Áætlað hámarks samstíma álag á vatni skv. stöðlum er um 5-6 l/s. Áætluð slökkvivatnspörf er um 30 l/s.



Mynd 3: NÚVERANDI BORHOLUR Á SVÆÐINU
Sjá skýringar við mynd 2



**Mynd 3: DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR
VATNSTÖKUSVÆÐI MERKT VIÐ SUÐVESTURJAÐAR DEILISKIPULAGSSVÆÐIS**
Sjá skýringar við mynd 2

2.2 FRÁVEITA

Allt frárennsli frá mannvirkjum verður hreinsað eins og kveðið er á um í gildandi reglugerð um fráveitur og skólp (nr. 798/1999 með áorðnum breytingum nr. 450/2009 auk reglugerðar nr. 799/1999) það er með að minnsta kosti tveggja þrepa hreinsun eins og hún er skilgreind í ofanefndri reglugerð. Auk þess verður frárennsli frá eldhúsum meðhöndlað í fitugildrum.

Ofanvatn af bílplönnum og öðrum flötum sem gæti innihaldið mengunarefni á borð við olíu og þungmálma verður hreinsað áður en því verður veitt út í umhverfið. Það verður hreinsað með blágrænum ofanvatnslausnum, með olíu- og sandföngum, eða með öðrum sambærilegum aðferðum

Endanleg stærð, staðsetning og útfærsla hreinsimannvirkja verður unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Austurlands.

3 NÁTTÚRUVERND

Engin náttúruvernd er á svæðinu og engar jarðmyndanir sem njóta verndar. Deiliskipulagssvæði einkennist af aurum.

4 NÁTTÚRUVÁ

Fyrirliggjandi er flóðagreining á áhrifum 100 ára flóðs í Fellsá, Suðursveit (dags. 15.04.2021). Þar kemur fram að dýpt mögulegs flóðs á fyrirhuguðu byggingasvæði er á bilinu 0 -0,7 m. Í deiliskipulagi kemur fram að við hönnun og hæðarsetningu mannvirkja skuli taka fullt tillit til þessa og skal tryggja að lægsti gólfkóti bygginga verði í öruggri hæð ofan við framangreinda flóðahæð.

5 MINJAR

Í gildandi aðalskipulagi kemur fram að skráning minja sé ekki lokið fyrir allt sveitarfélagið. Eftirfarandi kemur fram í greinargerðinni:

„Sveitarfélagið mun í samráði við Minjastofnun Íslands vinna að skráningu fornleifa á skipulagstímabilinu. Skráningu verður áfangaskipt og svæðum þar sem áform eru um mannvirkjagerð forgangsraðað fremst, t.d. þar sem áform eru um uppbyggingu miðstöðva og lykilstaða vegna ferðapjónustu.“

Skammt suðvestur af svæðinu er að finna búsetuminjar sem njóta hverfisverndar um er að ræða Hólaskjól sem er skjólgarður skv. kafla 38.9.3 í gildandi aðalskipulagi. Svæðið er aurasvæði og engar þekktar minjar á svæðinu en unnin verður úttekt samhlíða gerð deiliskipulags.

Við breytingu aðalskipulags Sveitarfélagsins Hornafjarðar vegna Reynivalla II barst umsögn Minjastofnunar dags. 22.mars 2018. Þar kemur fram að tóft er staðsett suðvestan við deiliskipulagssvæðið. Taka þarf tillit til þess við framkvæmdir samanber 3.grein laga um menningarminjar.

Í deiliskipulagi kemur fram að ef áður óþekktar minjar komi í ljós skuli tafarlaust haft samband við Minjastofnun Íslands skv. 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

6 UMHVERFISSKÝRSLA

Umhverfisskýrsla var gerð við aðalskipulagsbreytingu. Skýrslan var unnin af Eflu og var unnin skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Gerð er grein fyrir þeim umhverfispáttum sem líklegt er að verði fyrir áhrifum af breyttri stefnu aðalskipulagsins. Við matið er notast við þær skilgreiningar á vægi áhrifa. Á heildina eru áhrif breytingarinnar óveruleg en að hluta til neikvæð. Ef farið er eftir settri stefnu í aðalskipulagi um uppbyggingu í sveitum, er hægt að draga verulega úr neikvæðu áhrifunum á ásýnd og náttúrulegt landslag. Skipulagið mun hafa jákvæð áhrif á byggð á svæðinu þar sem gera má ráð fyrir auknum atvinnumöguleikum og að byggð styrkist með aukinni uppbyggingu þjónustu.

Eftirfarandi umhverfismat er unnið á grundvelli laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Gerð er grein fyrir þeim umhverfispáttum sem líklegt er að verði fyrir áhrifum af framkvæmdinni. Við matið var notast við þær skilgreiningar á vægi áhrifa. Á heildina eru áhrif breytingarinnar óveruleg, að hluta til neikvæð og að hluta til jákvæð. Ef farið er eftir skilmálum deiliskipulagsins og settri stefnu í aðalskipulagi um uppbyggingu í sveitum, er hægt að draga verulega úr neikvæðu áhrifunum á ásýnd og náttúrulegt landslag.

Skipulagið mun hafa jákvæð áhrif á byggð á svæðinu þar sem gera má ráð fyrir auknum atvinnumöguleikum og að byggð styrkist með aukinni uppbyggingu þjónustu.

6.1 UMhverfisþættir og matsspurningar

| UMhverfisþáttur | Matsspurning | Viðmið |
|------------------------------|---|---|
| Jarðfræði og jarðmyndanir | Mun breytingin fela í sér áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar? | Náttúruverndarlög nr. 60/2013, áhersla á 61.gr. |
| Gróður og dýralíf | Mun breytingin hafa áhrif á gróður og dýralíf – vistsvæði og plöntutegundir? | Náttúruverndarlög nr. 60/2013, kafli IX og áhersla á 61.gr. Umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands dags. 16.03.2020 |
| Landnotkun | Mun breytingin hafa áhrif á verndarsvæði? | Náttúruverndarlög nr. 60/2013, kafli IV. Gildandi aðalskipulag, hverfisvernd og önnur vernd. |
| Ásýnd og landslag | Mun breytingin hafa áhrifa á ásýnd svæðisins? Mun breytingin hafa sjónræn áhrif? Mun breytingin hafa umtalsverð áhrif á náttúrulegt landslag? | Náttúruverndarlög nr. 60/2013, 69.gr. Stefna í gildandi aðalskipulagi um mannvirkjagerð í sveitum. |
| Samfélag | Mun breytingin hafa áhrif á atvinnulíf í sveitarfélaginu? | Sett markmið í gildandi aðalskipulagi um að efla atvinnu í sveitarfélaginu. |
| Minjar | Mun breytingin hafa áhrif á minjar? | Lög nr. 80/2012 um menningarminjar. Umsögn Minjastofnunar dags. 18.mars 2020. |
| Heilsa og öryggi (náttúruvá) | Er hætta á flóðum/jökulhlaupum þar sem uppbygging er fyrirhuguð? Mun breytingin hafa áhrif á tengingar við þjóðveginn út frá umferðaröryggi. | Gildandi aðalskipulag, afmörkun svæða undir náttúruvá. Flóðagreining á áhrifum 100 ára flóðs í Fellsá, Suðursveit (dags. 15.04.2021) |

Tafla 1: YFIRLIT YFIR UMhverfisþætti og matsspurningar

6.2 VALKOSTIR

Innan jarðarinnar þótti valinn kostur æskilegasta staðsetningin m.a. vegna útsýnis, nálægðar við veg auk þess sem nú þegar eru slóðar að þjóðvegi inn á svæðið og staðsetning hefur lítil áhrif á landbúnað þar sem svæðið er lítt gróið og engin ræktun spillist. Skoðaðir voru þrjú kostir;

1. Núll kostur, grunnástand engin uppbygging.
2. Uppbygging miðað við aðra staðsetningu á jörð Reynivalla; á Hrollaugshólum, vestan við byggingareit sem skilgreindur er í deiliskipulagi.
3. Uppbygging samkvæmt deiliskipulagi

| VALKOSTIR | UMHVERFISÞÆTTIR | | | | | | |
|---|--|--|---|---|---|--|------------------------------------|
| | Jarðfræði og jarðmyndanir | Gróður og dýralíf | Landnotkun | Ásýnd og landslag | Minjar | Samfélag | Heilsa og öryggi |
| 1 Núll kostur. Grunnástand, engin uppbygging. | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif | Óveruleg áhrif | Neikvæð áhrif – engin styrking byggðar í sveitarfél ag-inu | Óveruleg áhrif |
| 2 Uppbygging miðað við aðra staðsetningu á jörð Reynevilla. | Neikvæð áhrif á jarðmyndanir Hrolllaugshóla | Óveruleg áhrif. Engin gróður sem nýtur verndar né mikilvæg búsvæði dýra. | Óveruleg áhrif. Engin verndar-svæði skv. aðalsk.. | Uppbygging mun hafa áhrif á ásýnd og náttúrulegt landslag á svæðinu. | Hverfis-verndaðar búsetu-minjar eru skráðar skammt frá svæðinu. Áhrif óviss. | Skapar atvinnu. Jákvæð áhrif til styrkingar byggðar | Óveruleg áhrif |
| 3 Uppbygging samkvæmt deiliskipulagi. | Óveruleg áhrif. Engar jarðmyndanir sem njóta verndar. Deiliskipulagssvæði einkennist af aurum. | Óveruleg áhrif. Engin gróður sem nýtur verndar né mikilvæg búsvæði dýra. | Óveruleg áhrif. Engin verndar-svæði skv. aðalsk.. | Uppbygging mun hafa áhrif á ásýnd og náttúrulegt landslag á svæðinu. Áhrif á ásýnd og landslag eru þó mun minni en í valkosti 2 | Hverfis-verndaðar búsetu-minjar eru skráðar skammt frá svæðinu. Svæðið er hins vegar staðsett á aurum þar sem flóð voru þekkt í fyrri tíð. Áhrif metin óveruleg | Skapar atvinnu. Jákvæð áhrif til styrkingar byggðar | Óveruleg áhrif skv. flóðagreiningu |

Jákvæð áhrif
Neikvæð áhrif
Óveruleg áhrif
Óviss áhrif

Tafla 2: UMHVERFISMAT VALKOSTA

6.3 NIÐURSTAÐA

Umhverfisáhrif valins kostar eru talin óveruleg á fimm af sjö umhverfispáttum. Áhrif eru talin neikvæð á ásjón og náttúrulegt landslag þar sem svæðið er óbyggt. Áhrif framkvæmda á óbyggt svæði hefur almennt neikvæð áhrif á ásjón og náttúrulegt landslag. Staðsetning reitsins býður hinsvegar þeim gestum sem sækja svæðið upp á fallett útsýni og möguleika til að njóta náttúru svæðisins. Ennfremur er vert að benda á að áhrif á ásjón og náttúrulegt landslag eru mun betri en ef valin væri staðsetning vestar á jörðinni.

Í deiliskipulagsskilmálum er lögð áhersla á að útfærsla mannvirkja verði vönduð og í samræmi við stefnumið sveitarfélagsins í gildandi aðalskipulagi m.t.t. þeir skilmálar sem finna má á bls. 41 í greinargerð aðalskipulags.

Áhrif á heilsu og öryggi vegna náttúruvár eru talin óveruleg vegna hamfarahlaupa samkvæmt flóðagreiningu á áhrifum 100 ára flóðs í Fellsá, Suðursveit (dags. 15.04.2021).

Fyrirhuguð framkvæmd innan svæðisins getur aukið atvinnu í sveitarfélaginu og þá sérstaklega í Suðursveit. Áhrif á samfélag eru því talin jákvæð.

Á heildina eru áhrif breytingarinnar óveruleg, að hluta til neikvæð og að hluta til jákvæð. Ef farið er eftir skilmálum deiliskipulagsins og settri stefnu í aðalskipulagi um uppbyggingu í sveitum, er hægt að draga verulega úr neikvæðu áhrifunum á ásjón og náttúrulegt landslag.

Skipulagið mun hafa jákvæð áhrif á byggð á svæðinu þar sem gera má ráð fyrir auknum atvinnumöguleikum og að byggð styrkist með aukinni uppbyggingu þjónustu.