

Skipulagsstofnun  
Laugavegi 166  
150 Reykjavík



Reykjavík 20. október 2016  
UST201610-009/K.S.J.  
10.05.00

### **Efni: Mat á umhverfisáhrifum - hótél í landi Heysholts**

Vísað er til erindis Skipulagsstofnunar er barst er barst 3. október sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um hvort og á hvaða forsendum framkvæmd um hótél í Heysholti skuli háð mati á umhverfisáhrifum að teknu tilliti til 2. viðauka í framangreindum lögum.

Í inngangi greinargerðar kemur fram að áætluð framkvæmd nær til 90 herbergja hótels, ásamt aðstöðu fyrir móttöku og aðra þjónustu s.s. veitingasali, eldhús og tæknirými. Einnig nær tillagan til 41 frístundahúss.

### **Hótélbyggingar**

Á allra síðustu árum hafa verið byggð allmörg stór hótél í dreifbýli á Íslandi. Hér er oft um að ræða stærstu mannvirki sem byggð hafa verið síðan skólar og félagsheimili voru byggð á síðustu öld. Umhverfisstofnun telur að við hönnun og staðarval nokkurra þeirra hótela sem nú eru ýmist í byggingu eða fullbúin hefði mátt huga betur að þessum þáttum.

### **Tilkynning um matsskyldu**

Varðandi ofangreinda tilkynningu þá telur Umhverfisstofnun óheppilegt hve hönnun mannvirkja er langt komin þannig að samfara tilkynningu um matsskyldu er lögð fram ítarleg deiliskipulagstillaga sem felur í sér mótaðar hugmyndir um útlit, stærð og staðsetningu mannvirkja sem býður uppá takmarkaða möguleika til mótvægisáðgerða.

### **Staðsetning og útlit**

Umhverfisstofnun telur að þegar um jafn stórt mannvirki er að ræða sem umrætt hótél komi einungis mótvægisáðgerðir og valkostir til greina sem fela í sér aðrar útfærslu hótelsins, t.d. tvær hæðir í stað þriggja og önnur staðsetning sem fæli t.d. í sér að reynt væri að fella byggingu að mishæðum í landi og freista þess að draga úr ásýnd mannvirkisins.

## Umhverfisskýrsla

Umhverfisstofnun telur að í umhverfisskýrslu komi réttilega fram að fyrirhuguð mannvirki munu hafa neikvæð sjónræn áhrif í för með sér. Stofnunin er hins vegar ekki sammála því sem fram kemur í umhverfisskýrslu að mannvirkin verði ekki áberandi. Umhverfisstofnun telur viðleitni til að takmarka ljósmengun vart til mótvægisáðgerða sem séu til þess fallnar að draga úr sýnileika mannvirkja að sumarlagi. Umhverfisstofnun bendir á að hér er um þriggja hæða byggingu í dreifbýli að ræða þannig að ef mótvægisáðgerðir eiga að koma að gangi verða þær að vera í samhengi við umfang mannvirkisins. Eðlilegur frágangur lóðar mun ekki breyta miklu um sýnileika mannvirkisins.


Umhverfisstofnun telur að í umræddri greinargerð sé gerð fullnægjandi grein fyrir náttúrufari á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði. Fullnægjandi grein er gerð fyrir frárennsli og jákvætt er að lögð verður áhersla á verndun votlendis í næsta nágrenni framkvæmdasvæðisins.


Umhverfisstofnun telur að helstu umhverfisáhrif fyrirhugaðrar framkvæmdar felist í sjónrænum áhrifum. Stofnunin telur að tilkynna hefði átt þessa framkvæmda til Skipulagsstofnunar á fyrri stigum eða á þeim tíma þegar framkvæmdaaðili hafði ekki lagt í kostnað við nákvæma útfærslu fyrirhugaðra mannvirkja.

Umhverfisstofnun telur að á fyrri stigum hefði átt að skoða ýmsa valkosti varðandi umfang og staðsetningu mannvirkisins, t.d. hvort tveggja hæða byggingar féllu betur að landi og að skoðaðir hefðu verið aðrir kosti varðandi staðsetningu hótelsins.

Umhverfisstofnun telur að umhverfisáhrif umræddrar framkvæmdar séu nokkuð ljós, þ.e. sjónræn áhrif og áhrif á landslag. Mat á umhverfisáhrifum myndi því ekki leiða í ljós nýjar upplýsingar um umhverfisáhrif. Umhverfisstofnun telur ekki líklegt að umrædd framkvæmd muni hafa umtalsverð umhverfisáhrif í för með sér, en stofnunin ítrekar að umfjöllun um valkosti og mótvægisáðgerðir hefði átt að fara fram fyrir á skipulagsstiginu. Þar sem svigrúm hefði verið til að leggja meiri áherslu á að koma mannvirkjum betur fyrir í landi en hér er gert og draga frekar úr neikvæðum áhrifum mannvirkjagerðarinnar.

Virðingarfyllt

  
Björn Stefánsson  
Sérfræðingur

  
Aðalbjörg Birna Guttormsdóttir  
Teymisstjóri