

Skipulagsstofnun
b/t Sigurður Ásbjörnsson
Borgartún 7b
105 Reykjavík

Reykjavík, 12. nóvember 2019
UST201909-230/R.K.
10.05.00

Efni: Mat á umhverfisáhrifum -Matsskyldufyrirspurn- Hótel í landi Svínhóla í Lóni í Sveitarfélaginu Hornafjörður

Vísað er til erindis Skipulagsstofnunar dags. 16. september sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar vegna matsskyldufyrirspurnar ofangreindrar framkvæmdar.

Framkvæmdarlýsing

Ráðgert er að reisa hótél með blöndu af íbúðum og hótélherbergjum í landi Svínhóla í Sveitarfélaginu Hornafirði. Framkvæmdaraðila verkefnisins er Alfaland Hotel ehf. sem er eigandi jarðarinnar Svínhóla. Áformað er að hótelið verði staðsett í Lóni neðan þjóðveggar sunnan við Svínhólafjall. Hótelið er áætlað fyrir 70 herbergi (innan aðal hótélbyggingar sem og í 15 smáhýsum) sem hýsir allt að 203 gesti á hverjum tíma. Umfang hótélbyggingar er fyrirhugað milli 9.000-10.500 m² að stærð. Þjónusturými á svæðinu verða á formi veitingastaða, heilsulindar, líkamsræktaraðstöðu, þvottahúss og annarra tæknirýma. Gert er ráð fyrir starfsmannaíbúðum fyrir allt að 160 starfsmenn í um 4.800 m² aðstöðu. Þá er einnig gert ráð fyrir 20 tveggja til fimm herbergja, eins- tveggja hæða, húsum á lóðinni sem yrðu seld en gætu tengst starfsemi hótelsins. Umfang þeirra er áætlað alls 5.300-10.600 m² skv. greinargerð. Áætlað umfang bygginga vegna framkvæmdarinnar er þar með að hámarki tæpir 26.000 m² en þar að auki verða önnur mannvirki á svæðinu líkt og aðkomuvegir og bílastæði. Í heild virðist framkvæmdin hljóða upp á 45-50 nýjar byggingar á svæðinu. Umhverfisstofnun bendir á að í greinargerð deiliskipulagstillögu er tilgreind heildarstærð bygginga um 18.100 m² og er það vegna þess að þar er hámarksstærð einbýlishúsa talsvert minna eða um 4.600 m².

Markmið framkvæmdar og áherslur á umhverfismál og sjálfbærni

Fram kemur í greinargerð matsskyldufyrirspurnar (tilkynningarskýrslu) að lögð sé áhersla á sjálfbærni í byggingarmannvirkjum (hönnun og framkvæmd) og umhverfissvæna starfshætti bæði við uppbyggingu sem og í rekstri hótelsins svo starfsemin verði í sátt við umhverfið. Fram kemur að framkvæmdaraðili hyggst hafa til hliðsjónar vottanir og nefnir umhverfissvottunarkerfi BREEAM, LEED og Svaninn við hönnun og rekstur.

Umhverfisstofnun telur óljóst hvað átt sé við með að „hafa vottanir til hliðsjónar“ og hversu bindandi slíkir starfshættir eru nema framkvæmdaraðili fái formlega vottun og vinni eftir henni.

Umhverfisáhrif

Umhverfisþættir sem fjallað er um í greinargerð sem Umhverfisstofnun tekur afstöðu til eru; efnistaka, frárennsli, landslag og ásynd, lífríki og náttúruverndargildi. Einnig fjallar stofnunin í þessari umsögn um stjórn vatnamála, valkostagreiningu framkvæmdar, tengdar framkvæmdir, leyfisveitingar og skilmála þeirra.

Við yfirferð greinargerðar og vinnslu þessarar umsagnar óskaði Umhverfisstofnun eftir frekari gögnum frá framkvæmdaraðila. Þeim gögnum var skilað en í þeim var að finna nýjar upplýsingar sem gáfu skýrari mynd af ákveðnum þáttum framkvæmdar auk þess að tilgreina nánar þá þætti sem enn hefur ekki verið tekin ákvörðun um. Umhverfisstofnun óskaði eftir viðbótarupplýsingum um; staðsetningu spa helsuræktar á votlendi undir 61. gr. náttúruverndarlaga, staðsetningu hreinsivirkis og lagning frárennslis á svæðinu, umfang bílastæða, veglagning og vegtengingar, efnistökmagn og áhrif efnistöku á árfarveg Össurár, staðsetningu einbýlishúsa í gömlum þurrum árfarvegi Össurár og þörf á flóðvarnargörðum, háspennulínu og staðsetningu spennistöðvar, umfang fyrirhugaðrar skógræktar og tengsl hennar við framkvæmdina, áhrif skógræktar á fossa undir 61. gr. og að lokum umgengnisreglum gesta um lónið á viðkvæmum tímum fuglalífs.

Efnistaka

Fjallað er um efnistöku í kafla 3.5 greinargerðar en heildarefnisþörf framkvæmdanna er áætluð á milli 20-30.000 m³. Farið hefur fram athugun á jarðgrunni svæðisins og er fyrirhugað að nýta efnistökusvæði sem er skilgreint nr. E2 á aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030. Malarnáman sem um ræðir er staðsett á áreyrum Össurár og er um 2 ha að stærð skv. greinargerð. Tekið er fram að valið er efnistökusvæði í nálægð við framkvæmdir til að takmarka flutninga.

Framkvæmdaraðili staðfesti í viðbótarupplýsingum að 30.000 m³ er metið sem hámarksmagn til þess að uppfylla efnisþörf framkvæmdar í vegi, bílastæði, vinnuveg meðfram lagnaskurð, varnargarð og lagnarsand. Við uppbyggingu mana við einbýlishús verður uppgröftur húsbygginga nýttur og því lítil þörf á viðbótar efni í þær úr námu E2 í Össurá. Umhverfisstofnun bendir á vefsíðuna www.namur.is þar sem finna má upplýsingar um frágang efnistökusvæða.

Veitur

Fjallað er stuttlega um rafveitu framkvæmdar í greinargerð en Umhverfisstofnun óskaði eftir viðbótagögnum um þær framkvæmdir. Í þeim kom fram að raflínulagning verður tilkynnt sérstaklega sem sér framkvæmd skv. lið 10.21 í 1. viðauka laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Strenglagningu er því aðeins lýst í greinargerð sem tengdri framkvæmd.

Í viðbótagögnum var fjallað nánar um vatnsveitulangnir en þar segir: „Miðað við það getur raskað svæði fyrir lagnir utan gatna verið á bilinu 9.000-12.000 m².“ Ekki var

fjallað um þetta rask í greinargerð framkvæmdar og telur stofnunin að það hefði átt að vera tilgreint þar. Umhverfisstofnun minnir á mikilvægi þess að vel sé staðið að öllum frágangi skurða og ummerkja vinnuvéla við veitulagningu og að nýtt sé svarðlag og staðargróður eins og hægt er við uppgræðslu til að lágmarka áhrif á líffræðilega fjölbreytni og ásýnds svæðisins.

Frárennsli

Ráðgert er að skólperfi verði sjálfrennsliskerfi sem safnar sameiginlega skólpi frá öllum húsum í hreinsistöð og verði staðsett sunnan Svínhóla. Áætluð skólphreinsistöð frárennslis mun hafa set/miðlunarþró og a.m.k. tveggja þrepa hreinsun auk ítarlegri hreinsunar. Frárennsli frá eldhúsi verður leitt í fituskilju. Áætluð viðbótarhreinsun verður með UV-ljósi eða fosfórsíun en endanleg tækni er enn óákveðin. Umhverfisstofnun bendir á að UV-geislun frárennslis er beitt til að drepa örverur þ.e. til sóttahreinsunar og hefur því ólíka virkni en fosfórútfelling er aðferð til að minnka magn fosfórs í frárennsli.

Stofnunin bendir á að ekki er fjallað um tilhögun útrásar frárennslis í greinargerð en mikilvægt er að staðsetning og tilhögun útrásar, þ.e. þess svæðis þar sem frárennsli skal losað í viðtaka eftir hreinsun, sé vel ígrunduð vegna mikilvægi þess að raska ekki lífríki viðtakans. Stofnunin minnir á að í 2. mgr. 9. gr. reglugerðar 798/1999 um fráveitur og skólp segir: „Öllu skólpi sem veitt er til sjávar skal veitt minnst 5 metra niður fyrir meðalstórstraumsfjöruborð eða 20 metra út frá meðalstórstraums-fjörumörkum enda séu skilyrðin í 6. og 10. gr. uppfyllt. Óheimilt er að leiða skólp þannig að frárennslisop opnist til hafna.“

Umhverfisstofnun bendir á að lítið sé fjallað um fyrirhugað hreinsivirki en það verður umtalsvert að mati stofnunarinnar og þarf að anna tæpum 400 persónueiningum. Stofnunin minnir á að hreinsivirkið er starfsleyfisskylt af heilbrigðisnefnd skv. 8.1.3 viðauka X reglugerðar nr. 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit. Umhverfisstofnun telur nauðsynlegt að starfsleyfisútgefandi hafi þessi atriði til skoðunar við útgáfu starfsleyfis með sér ákvæði um útrás í viðtakann.

Fram kemur í niðurstöðukafla greinargerðar 7.1.3 um vatnafar: „Gert er ráð fyrir að fráveitukerfi, bæði frá hóteli og starfsmanna- og þjónustuaðstöðu, muni uppfylla kröfur Umhverfisstofnunar og reglugerðar um fráveitur nr. 798/1999 auk viðbótarhreinsunar. Með slíku fyrirkomulagi verða áhrif á lífríki Össurár og Lónið minni háttar. Í deiliskipulagi er einnig kvöð um að rekstraraðili skuli vakta vatnsgæði í Lóni við fráveitu í samvinnu við heilbrigðiseftirlit“ (bls. 35). Umhverfisstofnun tekur undir áform um vöktun á viðtaka og telur að slík vöktun ætti að vera við útrás frárennslis og fylgst verði með áhrifum frárennslis á viðtakann og lífríki svæðisins. Stofnunin bendir á að meta ætti grunnástand viðtaka áður en áætlaðar framkvæmdir hefjist svo ljóst sé hvaða ástandi skal viðhaldið. Bent er á að eftirlit með fráveitukerfi hótelsins er á vegum viðeigandi heilbrigðisnefndar (heilbrigðiseftirlits Austurlands).

Umhverfisstofnun bendir á að í greinargerð er ekki fjallað sérstaklega um fráveitu frá heilsulindum og líkamsræktaraðstöðu hótelsins en í viðbótargreinargerð um veitur kemur fram að: „Tryggt verður að klór í frárennsli baðvatns frá heilsulind muni ekki menga

umhverfið, með sérmeðhöndlun í sérstöku hreinsivirki ef á því þarf að halda“ (bls. 1). Umhverfisstofnun telur brýnt að tryggja að klór verði ekki í grávatni sem losað verður í viðtaka. Opnað er fyrir þann möguleika að byggt verði annað hreinsivirki á svæðinu sem einnig er starfsleyfisskilt. Stofnunin minnir einnig á að slík heilsulind og spa þurfi að uppfylla ákvæði reglugerð nr. 814/2010 um hollustuhætti á sund- og baðstöðum.

Framkvæmdaraðili stefnir á að ákveða útfærslu skólphreinsunar m.t.t. efnainnihaldi frárennslis frá hóteli og skoðunar á viðtakanum í samráði við heilbrigðisyfirvöld. Í viðbótargögnum kom skýrar fram hvernig frárennslis skal lagt á svæðinu með yfirlitsmynd af skipulagssvæðinu með fráveitu, vatnsveitu og rafveitu. Þar má sjá að öll fráveita er leidd í gegnum hreinsivirki og í eina útrás út í lónið sem skal uppfylla fyrirnefnda 2. mgr. 9. gr. reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.

Umhverfisstofnun telur að fyrirbyggjandi hótellekstur og uppbygging á svæðinu kunni að auka álag á viðtaka frárennslis þrátt fyrir ítarlega hreinsun og telur vegna náttúruverndargildis lónsins að áhrif frárennslis á vatnsgæði og lífríki lónsins þurfi að vera hverfandi.

Landslag og ásýnd

Líkt og segir í greinargerð deiliskipulagstillögu er einstakt útsýni yfir Lón frá fyrirhuguðu framkvæmdarsvæði. Í kafla 7.1.1 er fjallað um áhrif framkvæmdar á landslag og ásýnd. Vakin er athygli á því að í greinargerð er aðeins fjallað um hugmyndir að hönnun mannvirkja á svæðinu því endanleg útlitshönnun bygginga er ekki enn hafin á þessu stigi.

Við kynningu á fyrirhugaðri framkvæmd var haft samráð við fagstofnanir og hagsmunaaðila. Við það samráð var áætlunum breytt hvað varðar staðsetningu, umfang og útlit hótelsins. Samkvæmt greinargerð var hótelið lækkað úr fjögurra hæða hóteli í tveggja hæða til að samræmast markmiðum aðalskipulags og telur Umhverfisstofnun það jákvætt m.t.t. ásýndar svæðis. Fram kemur að: „*Hús verða lágreist og lögð rík áhersla á að nýta gæði landsins og að allur frágangur húsnæðis og grunnvirkja taki mið af umhverfisaðstæðum og að mannvirki falli vel að umhverfi svæðisins. Öll hönnun mannvirkja og umhverfis verður þannig að tekið verður tillit til umhverfisgæða og ekki gengið á svæði sem heyra undir vernd“ (bls. 9). Umhverfisstofnun telur þetta mikilvægt þar sem landsvæðið er sléttlent strjábýlt, og munu því byggingar og önnur mannvirki hafa mikil áhrif á ásýnd svæðisins. Stofnunin telur að við hönnun mannvirkja hótelsins sé brýnt að stuðst sé við sérkenni landslags þannig að byggingar falli vel að svipmóti lands til að draga úr áhrifum framkvæmdarinnar á ásýnd og landslag. Stofnunin telur að í greinargerð hafi vantað mótaðri hugmyndir um útlit og legu bygginga svo betur hefði verið hægt að meta áhrif þeirra á landslag. Stofnunin telur að á stað líkt og í Lóni betra að fella mannvirki að sérkennum landslags frekar en að fela byggingarnar með mönum eða trjám í landslagi þar sem engin tré eru fyrir.*

Á mynd 3.3. á bls. 11 í greinargerð má sjá hugmynd að hönnun smáhýsa eða íbúðarhúsa svæðisins. Umhverfisstofnun bendir á að glergluggi að þeirri stærð sem sýndur er á myndinni er líklegur til að hafa neikvæð áhrif á fugla svæðisins vegna áflugs. Stofnunin telur mikilvægt að á svæði, sem er talið alþjóðlega mikilvægt fuglasvæði, sé tekið mið af

flugi fugla við hönnun húsa og áhætta af áflugi sé lágmörkuð. Auk þess getur slíkt magn glers haft áhrif á ásýnd svæðis vegna endurkasts og þar sem kassalaga form fellur að jafnaði ekki vel að landslagi. Umhverfisstofnun tekur undir áform um lágreist íbúðarhús með torfþökum sem falla vel að svipmóti lands og/eða að einkennum landslags líkt og hugmyndir hönnunar á myndum 3.1. og 3.2 í greinargerð. Umhverfisstofnun leggur til að Skipulagsstofnun komi framangreindum áherslum á framfæri við sveitarfélag við útgáfu framkvæmda- og byggingarleyfa.

Bílastæði og vegtengingar

Umhverfisstofnun vekur athygli á því að umfjöllun um bílastæði er mjög lítil í greinargerð. Þá segir á bls. 3 að: „*Bílastæði eru afmörkuð á deiliskipulagsupprætti (sjá mynd 3.4)*“ en Umhverfisstofnun telur framsetningu bílastæða hvað varðar staðsetningu, lögun og umfang mjög óljósa í tillögu að deiliskipulagi svæðisins á mynd 3.4. Sjá má afmörkað svæði bílastæða við hótélbyggingu en ekki eru sýnd nein bílastæði fyrir smáhýsin né einbýlishús. Umhverfisstofnun óskaði því eftir viðbótarupplýsingum um magn og legu bílastæða auk upplýsinga um vegtengingar innan svæðis. Í viðbótarupplýsingum frá framkvæmdaraðila til Umhverfisstofnunar segir: „*Bílastæði fyrir svæðið verður lágmarki 1 stæði á hverja 100 m² fyrir hótélstarfsemi og að hámarki 1 stæði á hverja 50 m² fyrir sama rekstur. Þá verður að lágmarki 2 stæði fyrir hvert smáhýsi og heilsárshús.*“ Hér telur stofnunin erfitt að skilja hvað sé átt við. Umhverfisstofnun telur að ef hámark fyrir hverja 50 m² er eitt stæði þá þýðir það að fyrir hverja 100 m² hótelsins verði að hámarki tvö stæði. Fyrir heilsárshúsin er einungis gefin lágmarksfjöldi bílastæða en enginn hámarksfjöldi en stofnunin telur að hámarksfjöldi bílastæði þyrfti að koma fram í umfangi framkvæmdar.

Þá kemur fram í uppfærðum upprætti deiliskipulagstillögu að „*Skoðunarferðir verða á vegum hótelsins þannig að það er ekki gert ráð fyrir að allir gestir verða á eigin bílum og tekur fjöldi bílastæða mið af því.*“

Umhverfisstofnun telur að í greinargerð hefði átt að koma fram áætlað umfang bílastæða gefið fram í m². Ekki stendur til að útbúa sérstakan viðkomustað fyrir ferðamenn sem eiga leið um svæðið „*umfram það sem eðlilegt getur talist*“ (bls. 3) heldur verði þjónustan aðallega nýtt af hótelgestum. Notast er við opið orðalag en stofnuninni þykir að fremur hefði átt að vera búið að meta og ákvarða heildarhámarksfjölda bílastæða á svæðinu svo magn þeirra fari ekki fram úr áætlunum þegar kemur til framkvæmda.

Kafli nr. 3.3 í greinargerð fjallar um vegtengingar en hann er stuttur og fjallar ekki sérstaklega um vegtengingar á milli bygginga innan hótelsvæðisins eða við þau 20 einbýlis/heilsárshús sem áætluð eru á svæðinu. Í viðbótarupplýsingum er fjallað nánar um vegtengingar innan svæðis og við þjóðveg þar sem fram kemur að ráðgert er að leggja nýja vegtengingu frá þjóðvegi að hóteli og ekki nýst við sömu tengingu og er að bæjarstæði Svínhóla þar sem hótelið er nokkuð austar. Stefnt er að því að núverandi íbúðarhús og aðrar byggingar verði rifnar skv. greinargerð deiliskipulagstillögu. Stofnunin telur þessar upplýsingar hafi átt að fylgja greinargerð matsskyldufyrirspurnar.

Lífriki og náttúruverndargildi

Sjá má í kortsjá Náttúrufræðistofnunar Íslands (hér eftir NÍ) (www.serstokvernd.ni.is) að innan deiliskipulagsmarka og rétt sunnan þeirra er að finna lítt röskuð votlendi, yfir 20.000 m² (2 ha) að stærð sem falla undir 1. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Í kafla 6.4 í greinargerð er tekið fram að allar byggingar verða staðsettar utan votlendis sem heyra undir sérstaka vernd. Í kafla 7.1.3 segir einnig: „*Ekki er ráðgert að skerða votlendi vegna fyrirhugaðra bygginga við Svínhóla enda verða mannvirki sem mest á núverandi tünnum og nærri bænum*“ (bls. 35).

Á meðal viðbótargagna var uppfærður uppdráttur deiliskipulagstillögu þar sem búið er að færa til byggingu spa heilsuræktar svo hún sé ekki innan skilgreinds votlendis á svæðinu líkt og hún var á uppdrætti í greinargerð matsskyldufyrirspurnar. Umhverfisstofnun telur að þessi uppfærði uppdráttur hefði átt að fylgja með innsendri greinargerð.

Þessu tengt þá vekur stofnunin athygli á því að í greinargerð deiliskipulagstillögu segir: „*Athuga að staðsetning bygginga eins og sýnd er á uppdrætti er ekki bundinn.*“ Þar með ríkir enn óvissa um endanlega staðsetningu mannvirkja hótelsins.

Umhverfisstofnun tekur undir tilfærslu mannvirkja svo þau liggi utan votlendis. Stofnunin bendir hins vegar á að bæði eru megin hótelyggingin og a.m.k. sjö einbýlishús (heilsárshús) enn staðsett rétt utan marka votlendis sem fellur undir 1. mgr. 61. gr. ofangreindrra laga líkt og sjá má á uppfærðum uppdrætti. Umhverfisstofnun telur ljóst að allar byggingarframkvæmdir í þeirri nálægð við skilgreint votlendi yfir 2 ha að stærð séu líklegt til að valda breytingum á vatnsstöðu jarðvegs og þar með hafa neikvæð áhrif á þau vistkerfi. Á þessu svæði vex m.a. starungsmýravist sem hefur mjög hátt verndargildi og grasmóavist sem hefur hátt verndargildi skv. vistgerðaflokkun NÍ og eru þær báðar á lista Bernarsamningsins frá 2014 um vistgerðir sem þarfnast verndar.

Umhverfisstofnun bendir á að ef rask verður á slíku svæði mun það ekki einungis hafa slæm áhrif á ofangreindar vistgerðir og það lífríki sem nýtir votlendið heldur einnig á losun kolefnis við lækkun vatnsstöðu vegna rotnunar lífræns efnis vegna aðkomu súrefnis þegar jarðvegur þornar.

Stofnunin bendir á að mögulegt er að binda framkvæmdina þeim skilyrðum að farið verði í endurheimt votlendis sem mótvægisáðgerð ef vatnsstaða nærliggjandi votlenda lækkar við framkvæmdir og það sé gert eftir leiðbeiningum fagaðila og með vel skilgreindri eftirfylgni.

Fram kemur í greinargerð að svæðið er á náttúruminjaskrá nr. 626 *Lónsfjörður og Hvalnes* vegna þess að í firðinum eru þroskamikill og sérstæður botngróður, sjávarfitjar og mýrlendi með tjörnum. Auk þess eru svæðið þýðingarmikill viðkomustaður farfugla og ber sérkennilegt og fagurt landslag. Fram kemur í greinargerð að fjörðurinn er m.a. mikilvægur viðkomustaður álfta (*Cygnus cygnus*) þar sem rúmlega þriðjungur stofnins kemur þar við á fartíma auk þess sem þúsundir fugla fella þar fjaðrir. Lónið er á IBA-skrá, nr. IS035, sem er alþjóðlegur listi yfir mikilvæg fuglasvæði sem hafa náttúruverndargildi.

NÍ hefur sett fram tillögur að svæðum á framkvæmdaáætlun (B-hluta) náttúruminjaskrár út frá verndun vistgerða, fugla og jarðminja. B-hluti er framkvæmdaáætlun náttúruminjaskrár þ.e. skrá yfir þær náttúruminjar sem Alþingi hefur ákveðið að setja í forgang um friðlýsingu eða friðun á næstu fimm árum. Tillögurnar hafa ekki hlotið þá málsmeðferð sem um getur í lögum og því ekki verið samþykktar, en Umhverfisstofnun vill benda á umrædd framkvæmd er innan svæðis sem er á tillögu NÍ að framkvæmdaráætlun (B-hluta) og kallast það *Lónsfjörður* og er gefið mikilvægi vegna auðugs fuglalífs.

Umhverfisstofnun telur, vegna þýðingar svæðisins m.t.t. fuglalífs, að áætlaðar framkvæmdir ættu að eiga sér stað utan viðkvæmasta tíma árs og að umferð á vegum hótélreksturs sé lágmarkuð eins og hægt er á þeim tímum árs þegar fuglarnir nýta Lónsfjörð sem viðkomustað og á fjaðrafellitíma. Þá má einnig minnst á umferð og ljósmengun frá hótelinu, smáhýsum og öllum einbýlishúsum sem staðsett eru við jaðar verndarsvæðis náttúruminjaskrár.

Áætlanir um staðsetningu framkvæmdarsvæðis hafa breyst vegna athugasemda NÍ um áhrif á sjávarfítjar og vatnagróður sem álfir sækja og gert er grein fyrir þeim breytingum í greinargerð. Þar kemur fram að fallið hafi verið frá staðsetningu mannvirkja á þeim stað sem myndu hafa slæm áhrif á lífríki leira á Lóni til að koma til móts við athugasemdir fagaðila. Þá kemur einnig fram í greinargerð að í nýju deiliskipulagi, sem nú er unnið að, verða settar umgengnisreglur til að takmarka aðgengi gesta að lóninu m.t.t. fuglalífs á álagstímum eftir leiðbeiningum fagstofnana og telur Umhverfisstofnun það vera framkvæmdinni til bóta. Hins vegar bendir stofnunin á að slíkar reglur þurfa að vera bindandi og þeim þarf að fylgja eftirlit svo þær nýtist til að stýra umferð svo lágmarka megi þá truflun sem hótélreksturinn kann að valda lífríki lónsins.

Umhverfisstofnun bendir á að í greinargerð kemur fram í svörum framkvæmdaraðila við athugasemdum að: „*Í deiliskipulagi er kvöð um að skoða aðgangsstýringu að lóni á álagstímum*“ (bls. 3). Stofnunin telur mikilvægt að í deiliskipulagi og/eða í leyfum hótelsins verði teknar fram skýrar kröfur um aðgangsstýringu gesta að lóninu í samræmi við leiðbeiningar fagaðila. Umhverfisstofnun bendir á að á staðreyndarsíðu NÍ, þar sem finna má rök stofnunarinnar fyrir veru fjarðarins á tillögu að B-hluta, er aukin ferðamennska og frístundabyggð á svæðinu sérstaklega nefnd sem helstu ógnir við verndargildi svæðisins. Er því mikilvægt að mati stofnunarinnar að sett séu skýr fyrirmæli í skipulagi og við leyfisveitingar til að lágmarka álag á svæðið.

Umhverfisstofnun bendir á að í nágrenni svæðisins eru skráð tvö svæði selalátra landsela (*Phoca vitulina*) sem nefnast Vigur og Eystrahorn. Talning síðustu ára bendir til mikillar fækkunar en landselir eru í bráðri hættu (CR) á nýjum valista NÍ (2018). Umhverfisstofnun telur að forðast þurfi rask á búsvæðum sela vegna m.a. umferðar gesta sem sækja þjónustu hótelsins. Að mati stofnunarinnar ætti umferð í nálægð slíkra svæða einnig að vera tekin fyrir í umgengnisreglum svæðisins að fenginni ráðgjöf sérfræðinga lífríkis á svæðinu.

Trjágróður

Búið er að skilgreina 53 ha skógræktarsvæði norðan hótelsvæðis en slík skógrækt er sér framkvæmd sem verðu tilkynnt sérstaklega og er því ekki tekin afstaða til þeirrar framkvæmdar hér.

Fram kemur í greinargerð að stefnt sé að því að fella byggingar að landslagi svæðisins eins og hægt er með mönum og trjárækt. Umhverfisstofnun telur að þar sem magn trjágróðurs á svæðinu í dag er lítið sem ekkert þá muni trjárækt á svæðinu ekki fella byggingar að landslagi, heldur er hætta á að trjárækt við byggingar verði til þess að auka áhrif framkvæmda á núverandi ásýnd svæðis. Umhverfisstofnun setur því spurningarmerki við það hvort skógrækt á svæðinu sé jákvæð viðbót í landslag svæðisins og verði framkvæmdinni til bóta m.t.t. ásýndar.

Stofnunin bendir á að mikill trjágróður getur haft áhrif á nærliggjandi votlendi svæðisins en fer það eftir staðsetningu, umfangi trjáa og tegundum sem gróðursettar eru.

Umhverfisstofnun minnir á að í 70. gr laga nr. 60/2013 um náttúruvernd þar sem fjallað er um ræktun segir: „*Við túnrækt, skógrækt, uppgræðslu lands, skjólbeltagerð og aðra ræktun skal þess gætt að hún falli sem best að heildarsvipmóti lands og raski ekki náttúru- og menningarminjum. Við gerð áætlana, mat á umhverfisáhrifum og afgreiðslu umsókna vegna leyfisskyldrar ræktunar skal taka afstöðu til þessara atriða.*“

Við öll áform skógræktar bendir Umhverfisstofnun á nýtingu innlendra tegunda og að trjám sé ekki plantað á svæðum sem eru mikilvæg búsvæði fyrir vaðfugla (mófugla) sem nýta sléttlendi. Einnig er mikilvægt að öll skógrækt á svæðinu verði vel skipulögð og falli vel að svipmóti lands og einkennum landslags. Stofnunin ítrekar þó að á svæðinu er enginn trjágróður fyrir og því erfitt að fella trjárækt að landslagi í Lóni.

Umhverfisstofnun minnir á markmið laga nr. 33/2019 um skóga og skógrækt sem er m.a. að vernda og endurheimta líffræðilega fjölbreytni og tryggja að skógrækt verði í samræmi við skipulagsáætlanir og náttúruvernd. Stofnunin telur mikilvægt að hugað sé vel að þessu sökum nálægðar framkvæmdarsvæðis við mikilvæg fuglasvæði en fuglarnir nýta m.a. leirur og mólendi. Skógrækt á svæðinu þyrfti að vera skipulögð á þann hátt að hún verði ekki til þess að skerða búsvæði þessara fugla og uppfylli áðurnefnd markmið laganna. Umhverfisstofnun telur mikilvægt að allri skógrækt sé hagað á þann hátt að hún ógni ekki líffræðilegri fjölbreytni innlendra flóru svæðisins né búsvæðum fugla.

Stjórn vatnamála

Umhverfisstofnun vekur athygli á því að nú er að unnið að innleiðingu laga nr. 36/2011 um stjórn vatnamála. Markmið laganna er að vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar. Jafnframt er lögnum ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar. Lögin taka til yfirborðsvatns og grunnvatns ásamt árósvatni og strandsjó, til vistkerfa þeirra og til vistkerfa sem tengjast þeim að vatnabúskap. Til að ná fram markmiðum laganna skal vinna vatnaáætlun, aðgerðaáætlun og vöktunaráætlun. Áætlað er að vatnaáætlun fyrir Ísland fari í almenna kynningu árið

2021 og taki gildi árið 2022. Settar hafa verið tvær reglugerðir, reglugerð 935/2011 um stjórn vatnamála og reglugerð 535/2011 um flokkun vatnshlota, eiginleika þeirra, álagsgreiningu og vöktun.

Fyrirhugað áhrifasvæði framkvæmdar sem hér um ræðir hefur er Lónsfjörður og áreyrar hans (aurkeila Össurár) en það hefur vatnshlotsnúmerið 103-1340-C Lón að Dyrhóley undir stjórn vatnamála. Össurá hefur vatnshlotanúmerið 103-1235-R. Samkvæmt markmiðum laganna og reglugerðarinnar skulu vatnshlot vera í mjög góðu eða góðu vistfræðilegu ástandi.

Í viðbótargögnum segir: „Á meðan efnisnámi stendur verður áin tímabundið færð úr núverandi farvegi innan námunnar. Gætt verður að því að þegar áin verður sett aftur í endanlegan farveg verði jafn halli í gegnum námuna þannig að vatn safnist ekki fyrir og myndi stöðuvatn eða tjarnir innan námunnar.“ Umhverfisstofnun bendir á að slík tímabundin tilfærsla á árfarvegi með skurðargreftri getur leitt m.a. til aukins aurframburðs í ánni og getur það haft möguleg áhrif á leirur fyrir neðan. Í greinargerð er ekki fjallað um visterðir í leirunum en þar er að finna skeraleirur sem metnar eru með mjög hátt verndargildi skv. staðreyndarsíðu NÍ.

Valkostir og tilkynningarskylda

Í kafla 4 í greinargerð er fjallað er um fjóra mismunandi kosti staðsetningar hótélbyggingar. Þar er gerð grein fyrir a), b), c) og d) kostum framkvæmdar sem skoðaðir voru en hugmyndir framkvæmdaraðila hafa tekið allnokkrum breytingum frá því drög að framkvæmd voru fyrst kynnt skv. greinargerð. Fallið var frá kostum a) og c) vegna hættu á ofanflóðum (snjóflóð, skriðufall, berghlaup eða grjóthrun skv. reglugerð nr. 505/2000) og kosti b) vegna áhrifa á landslag dalsins.

Stofnunin bendir á að í viðauka C með greinargerð, *Staðbundið hættumat unnið af Veðurstofu Íslands*, er fjallað um ofanflóð en þar er átt við ofanflóð í skilningi reglugerðar nr. 505/2000 um hættumat vegna ofanflóða, flokkun og nýtingu hættusvæða og gerð bráðabirgðahættumats. Þar eru ofanflóð skilgreint sem snjóflóð, skriðufall, berghlaup eða grjóthrun en ekki flóða Össurár vegna leysinga.

Valinn kostur d) er sá kostur sem fjallað er um í greinargerð. Staðsetning hótels var flutt eftir leiðbeiningum vegna áhrifa á fuglalíf. Hótélbygging var lækkuð úr fjórum hæðum í tvær í þessum valkosti og einbýlishúsum fækkað úr 40 í 20 til að komast til móts við athugasemdir sem bárust þegar drögin voru kynnt sem Umhverfisstofnun tekur undir. Með tilliti til umfangs og staðsetningar framkvæmdasvæðis er valkostagreining góð að mati Umhverfisstofnunar.

Í valkostagreiningunni var hins vegar ekki fjallað um drefingu bygginga um svæðið en í þeim kosti sem varð fyrir valinu er einbýlishúsum dreift meðfram jaðri deiliskipulagsmarka skv. mynd 3.4 í greinargerð en þar liggja einnig mörk náttúruminjasrár. Umhverfisstofnun telur að skoða mætti þann kost að þetta byggð til að minnka stærð áhrifasvæðis og draga úr áhrifum á nærliggjandi lífríki í Lónsfirði. Til að mynda að staðsetja byggingar meira innan gamalla túna en í greinargerð er minnst á að á túnunum

er að finna menningarminjar. Stofnunin telur að í valkostagreiningu hefði mátt fjalla um fleiri þætti en staðsetningu t.a.m. þéttingu byggðar innan deiliskipulagsmarka og endanlegt útlit bygginga.

Þegar staðsetning bygginga er skoðuð samkvæmt mynd 3.4 sést að nokkur heilsárshús fyrirhuguð í vestari farvegi Össurár. Umhverfisstofnun bendir á að skv. gr. 5.3.2.18. um náttúruvá í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er óheimilt að byggja á þekktum flóðasvæðum við ár, vötn og sjó. Umhverfisstofnun óskaði eftir upplýsingum frá framkvæmdaraðila um það hvort koma þyrfti upp varnargörðum heilsárshúsin ætti að rísa í gömlum árfarvegi Össurár. Í viðbótargögnum segir: „*Reiknað er með að til varnar einbýlishúsum verði hlaðinn lágur garður (um 1 m miðað við frumútreikninga) austan deiliskipulagsmarka, húsunum til varnar.*“ Þar með er ljóst áhrif framkvæmdar mun gæta utan skilgreinds deiliskipulags og telst uppsetning varnargarða tengd framkvæmd að mati Umhverfisstofnunar og hefðu öll áform um slíkt átt að koma fram í greinargerð fyrirspunar um matsskyldu framkvæmdar.

Ef ákvörðun Skipulagsstofnunar verður sú að framkvæmdin sé ekki háð mati á umhverfisáhrifum minnir Umhverfisstofnun á það sem segir í 5. mgr. 13. gr. laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum: „*Við útgáfu leyfis til framkvæmdar sem fellur í flokk B og flokk C þar sem liggur fyrir ákvörðun um að framkvæmdin skuli ekki háð mati á umhverfisáhrifum skal leyfisveitandi kynna sér tilkynningu framkvæmdaraðila og ákvörðunina um matsskyldu og kanna hvort framkvæmdin sé í samræmi við tilkynnta framkvæmd.*“ Hægt er að binda framkvæmdaraðila skilyrðum sem tryggja að framkvæmdin sé í samræmi við þær forsendur sem lagt er upp með í tilkynningarskýrslu þar sem líkleg umhverfisáhrif hafa verið ákvörðuð út frá þeim. Umhverfisstofnun telur mikilvægt að brýna það fyrir umsækjanda að ef umsókn til leyfisveitanda er ekki í samræmi við umrædda tilkynningu (tilkynningarskýrslu framkvæmdar og ákvörðunar um matsskyldu) þá verður að tilkynna framkvæmdina aftur.

Umhverfisstofnun bendir á ósamræmi á milli umfjöllunar um búsetu í einbýlishúsum á svæðinu í greinargerðar matsskyldufyrirspurnar og greinargerðar deiliskipulagstillögu sem barst stofnuninni eftir ósk um viðbótarupplýsingar. Í greinargerð um matskyldu (tilkynningarskýrslu sem ég er til umfjöllunar) segir: „*Hugsanlegt er að heilsársbúseta verði í einhverjum, fáeinum þessara húsa en umfang þess er þó ekki þannig að skapist þörf á leikskóla- eða grunnskólaláttum innan svæðis.*“ (bls. 1) en í greinargerð deiliskipulagstillögu segir að í þeim yrði aðeins dvalið hluta árs auk þess sem segir: „*Ekki er gert ráð fyrir fastri búsetu í þessum húsum*“ en eru síðar í deiliskipulaginu kölluð heilsárshús. Bendir stofnunin á þetta ósamræmi í gögnum.

Niðurstaða

Að mati Umhverfisstofnunar eru megin umhverfisáhrif framkvæmdarinnar áhrif á ásýnd og landslag vegna mannvirkja framkvæmdar og áhrif á lífríki lónsins vegna hótéluppbyggingar. Umhverfisstofnun bendir á að vegna einkenna landslags lónsfjarðar hefur framkvæmdaraðili takmarkað svigrúm til að koma mannvirkjum fyrir þannig að þær verði ekki yfirþyrmandi í landslaginu. Því sé betra að byggingum verði þannig háttáð



að þær verði frekar jákvæður þáttur í landslaginu fremur en falin með trjágróðri í sléttlendum Lónsfirði. Ljóst að framkvæmd af þessari stærðargráðu er líkleg til að breyta ásýnd og upplifun fólks af svæðinu. Auk þess kann aukin umferð hafa áhrif á lífríki þó svo framkvæmdaraðili sýni góðan vilja og leggi áherslu á umhverfissjónarmið við uppbyggingu og rekstur hótelsins.

Framkvæmdaraðili hefur haft samráð við viðeigandi aðila og gert breytingar á áformum framkvæmdar sem Umhverfisstofnun telur jákvæðar hvað varðar umhverfisáhrif framkvæmdar. Hins vegar er umtalsverður partur áætlana enn nokkuð skammt á veg komin þar sem ekki hefur verið ákveðið hvaða leiðir skal fara í uppbyggingu og rekstri hótelsins sem skapar ákveðna óvissu hvað varðar umhverfisáhrif. Má hér nefna útfærsla hreinsivirkis frárennslis og útrásar í viðtaka, veglagning og vegtengingar, stýring umferðar um Lónsfjörð og endanlegt útlit og staðsetning bygginga. Þá eru fjórar tengdar framkvæmdir sem ber að nefna en þær eru; skógrækt norðan Þjóðveggar, raflínulagning (plægður jarðstrengur) frá Hólum við Höfn að hótelsvæði, uppsetning varnargarða austan deiliskipulagsmarka og tilfærsla Össurár vegna námuvinnslu.


Umhverfisstofnun undirstrikar mikilvægi þess að Skipulagsstofnun beini því til starfsleyfisútgefanda starfs-, bygginga- og framkvæmdaleyfa að tryggja að farið sé yfir ofangreind atriði við útgáfu leyfa, m.a. er varða lokahönnun bygginga, frágang framkvæmda, fyrirkomulag fráveitu (hreinsunar og uppsetningu útrásar), vöktun viðtaka, aðgangsstýringar gesta og annarra mótvægisáðgerða.

Verði tekið mið af framangreindum ábendingum Umhverfisstofnunar þ.m.t. tillögur um skilyrði framkvæmdar í ákvörðunum um leyfi telur Umhverfisstofnun að áformuð framkvæmd sé ekki líkleg til að valda óafturkræfum umhverfisáhrifum eða verulegum spjöllum á umhverfinu sem ekki er hægt að fyrirbyggja eða bæta úr með mótvægisáðgerðum og því ekki háð mati á umhverfisáhrifum.

Stofnunin biðst velvirðingar á því hve tafist hefur að svara þessu erindi.


Rakel Kristjánsdóttir
sérfræðingur

Virðingarfyllst


Sigrún Agústsdóttir
settur forstjóri