

Borgarbyggð  
Þóra Júlíusdóttir  
Borgarbraut 14  
300 Borgarnes

Reykjavík, 6. júlí 2021  
UST202106-237/A.B.  
10.04.03

**Efni: Tillaga - Deiliskipulag - Ferðaþjónusta í landi Stafholtsveggja II -  
Borgarbyggð**

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Borgarness er barst 21. júní þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu að deiliskipulagi fyrir ferðaþjónustu í landi Stafholtsveggi II í Borgarbyggð.

Í greinargerð kemur fram að tillagan gerir ráð fyrir ferðaþjónustu í landi Stafholtsveggja II í Borgarbyggð á 5,8 ha svæðis. Innan svæðisins er skilgreind lóð fyrir 2200 m<sup>2</sup> hótél með allt að 55 herbergjum og veitingasölu, lóðir fyrir 22 svefnskála og 8 stærri skála, þ.e. án salernis- og eldunaraðstöðu, skála með salernis- og eldunaraðstöðu, þjónustuhús og íbúðarhús ásamt bílskúr og gestahúsi.

**Votlendi og vistgerðir**

Umhverfisstofnun bendir á að votlendi sem er austast á skipulagssvæðinu fellur undir a. lið 1. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Að mati Umhverfisstofnunar ná til votlendisins byggingarreitir fyrir Skálagörn 14 og 16 auk vegar að þeim húsum.

Hægt er að sjá afmörkun votlendisins á kortajá Náttúrufræðistofnunar Íslands [www.serstokvernd.ni.is](http://www.serstokvernd.ni.is).

Í 61. gr. laganna er kveðið á um sérstaka vernd þeirra vistkerfa og jarðminja sem taldar eru upp í 1. mgr. og 2. mgr. sama ákvæðis. Samkvæmt 3. mgr. ákvæðisins ber að forðast röskun þeirra náttúrufyrirbæra, sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi. Í greinargerð með frumvarpi til laga um náttúruvernd er með orðalaginu „brýn nauðsyn“ lögð áhersla á að einungis mjög ríkir hagsmunir geti réttlætt röskun og þá fyrst og fremst brýnir almannahagsmunir.

Umhverfisstofnun leggur áherslu á að fjallað sé um votlendið í tillögunni og það komi fram hvaða leiðir verði farnar til þess að forðast rask votlendisins sbr. 61. gr. náttúruverndarlaga og hvaða valkostir séu skoðaðir. Umhverfisstofnun bendir á að ef tillagan gerir ráð fyrir röskun á votlendi þurfi að rökstyðja þá ákvörðun og gera grein fyrir öðrum kostum sem skoðaðir hafa verið sem mögulegir valkostir við útfærslu framkvæmdarinnar og ástæðum þess að þeir urðu ekki fyrir valinu.

Stofnunin bendir á að skylt er að afla framkvæmdaleyfis, eða eftir atvikum byggingarleyfis, vegna allra framkvæmda sem fela í sér röskun á svæðum sem njóta

sérstakrar verndar, sbr. skipulagslög og lög um mannvirki. Á þetta að tryggja að tekið sé til ítarlegrar skoðunar hvort framangreint skilyrði sé uppfyllt. Við mat á leyfisumsókn ber að vega saman mikilvægi náttúrumuinjanna sem í húfi eru og hagsmuni af fyrirhugaðri framkvæmd. Við matið skal litið til verndarmarkmiða 2. og 3. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd, auk þess sem tekið skal mið af mikilvægi minjanna og sérstöðu í íslensku og alþjóðlegu samhengi, sbr. 3. og 4. mgr. 61. gr. laganna.

Ákveði leyfisveitandi að veita leyfi þrátt fyrir framangreint skal hann, með vísan í 5. mgr. 61. gr. náttúruverndarlaga, rökstyðja þá ákvörðun sérstaklega og gera grein fyrir öðrum kostum sem skoðaðir hafa verið sem mögulegir valkostir við útfærslu framkvæmdarinnar og ástæðum þess að þeir urðu ekki fyrir valinu. Einnig skal gera grein fyrir fyrirhuguðum mótvægisáðgerðum, sem og mögulegri endurheimt náttúruverðmæta þegar það á við. Þá skal afrit af útgefnu leyfi sent Umhverfisstofnun, sbr. 6. mgr. ákvæðisins.

Þess má einnig geta að leyfisveitanda er heimilt, skv. 5. mgr. 61. gr. náttúruverndarlaga, að binda leyfi þeim skilyrðum sem eru nauðsynleg til að draga úr áhrifum framkvæmdarinnar á þau náttúrufyrirbæri sem verða fyrir röskun.

Í skipulagsáætluninni er ekki fjallað sérstaklega um framkvæmdir sem fela í sér röskun á svæðum sem njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Umhverfisstofnun lítur því svo á að umsögn þessi uppfylli ekki umsagnarskyldu skv. 2. mgr. 68. gr., sbr. 3. mgr. 61. gr. og áskilur sér rétt til umsagnar áður en veitt er leyfi vegna framkvæmda sem kunna að raska vistkerfum og jarðminjum sem taldar eru upp í 1. og 2. mgr. 61. gr. laganna.

Á fyrirhuguðu framkvæmdarsvæði má finna vistgerðir með hátt og mjög hátt verndargildi, t.a.m. grasmóavist, snarrótarvist og brokflóavist, sem eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnað verndar. Umhverfisstofnun bendir því á mikilvægi þess að halda raski á vistgerðum með hátt verndargildi í lágmarki.

## Fráveita

Umhverfisstofnun bendir á að öll fráveita skal vera skv. reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.

Umhverfisstofnun telur æskileg að það komi fram í tillögunni áætlaður fjöldi gesta og starfsmanna sem dvelja og heimsækja verslunarsvæðið að jafnaði. Auk þess bendir stofnunin á mikilvægi þess að fjallað sé um umfang fráveitu, þ.e. hversu mörgum persónueiningum það skal anna með tilliti til fjölda gesta og eðlis hreinsivirkja.

Umhverfisstofnun vill vekja athygli á að þar sem talað er almennt um hreinsun fráveituvatns í greinargerð og á uppdraðetti, ætti frekar að nota orðið fráveita í stað rotþróar þar sem rotþró er aðeins einn hluti hreinsunar og er ekki nægjanleg sem hreinsun frá einstaka húsum. Þá ætti að tala um rotþró og siturlögn eða, það sem betra er, hreinsivirkji sem nær yfir allan búnað til hreinsunar á skólpi.

## Ásýnd

Þar sem svæðið sem tillagan nær til er tiltölulega óraskað með vistgerðir með hátt verndargildi, leggur Umhverfisstofnun það til að rask á svæðinu verði í lágmarki og við framkvæmdir svo sem vegaframkvæmdir, göngustígagerð og uppgröft á húsgrunnum verði gróðurtorfur lagðar til hliðar þegar það á við og þeim komið fyrir á yfirborði í lok

frágangs til að draga úr neikvæðum áhrifum á gróður. Stofnunin bendir á að greinargóðar leiðbeiningar um frágang raskaðra svæða má finna inni á vefsíðunni [www.namur.is](http://www.namur.is).

Umhverfisstofnun telur að til uppgræðslu eigi að nota staðargróður eins og kostur er t.a.m. með því að geyma svarðlag til að leggja aftur yfir. Stofnunin telur slík vinnubrögð við frágang svæða sérstaklega mikilvæg þegar um er að ræða vistir með verndargildi. Mikilvægt er að tryggja að vistgerðum sem njóti verndar verði ekki raskað að mati stofnunarinnar. Á öðrum svæðum þar sem finna má vistgerðir með lágt verndargildi telur Umhverfisstofnun að nota eigi lágvaxnar grastegundir sem svipa til staðargróðurs ef ekki tekst að afla nægjanlegrar fræslægju til endurheimtar.

Umhverfisstofnun tekur undir að með því að fjarlægja sílo og láta byggingar falla vel að landslaginu mun áhrif á landslag vera óveruleg. Hins vegar telur Umhverfisstofnun æskilegt að sett séu skilyrði um litaval á byggingum. Að mati stofnunarinnar er mikilvægt að allar byggingar falli vel að svipmóti og einkenni lands eins og kostur er, sbr. 69. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að mannvirki falli vel að landi, húsín verði í jarðarlítum og kvaðir þurfa að vera um góðan frágang.

### Mat á umhverfisáhrifum

Í greinargerð kemur fram að samkvæmt umsögn frá Skipulagsstofnun þann 25. júní 2020 kemur fram að skoða þurfí hvort að uppbyggingin heyri undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Auk þess segir að þegar skýrari mynd liggur fyrir um gististarfsemina og umfang hennar verður skoðað hvort uppbyggingin heyri undir þau lög.

Umhverfisstofnun bendir á að í 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 segir að þegar deiliskipulag fellur undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 skal umhverfismatið gert á grundvelli þeirra laga.

Virðingarfyllst,

*Agnes Porkelsd.*  
Agnes Porkelsdóttir  
sérfræðingur

*Björn Stefánsson*  
Björn Stefánsson  
sérfræðingur