
Uppbygging hótels og gistihýsa í Brúarhvammi, Bláskógabyggð

Ákvörðun um matsskyldu

1 INNGANGUR

Þann 16. apríl 2021 barst Skipulagsstofnun tilkynning frá Kvótasölunni ehf. um fyrirhugaða uppbyggingu hótels og gistihýsi í Brúarhvammi, Bláskógabyggð, samkvæmt 6. gr. laga um mat á umhverfisáhrifum, sbr. lið 12.05 í 1. viðauka laganna.

Skipulagsstofnun leitaði umsagna Bláskógabyggðar, Ferðamálastofu, Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, Minjastofnunar Íslands, Náttúrufræðistofnunar Íslands og Umhverfisstofnunar.

2 GÖGN LÖGÐ FRAM

Tilkynning til Skipulagsstofnunar: Uppbygging hótels og gistihýsa í Brúarhvammi, Bláskógabyggð. Kvótasalan ehf.

Umsagnir um tilkynninguna bárust frá:

- Bláskógabyggð dags. 1. júní 2021.
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands dags. 12. maí 2021.
- Minjastofnun Íslands dags. 14. maí 2021.
- Náttúrufræðistofnun Íslands dags. 12. maí 2021.

Umsögn barst ekki frá Ferðamálastofu og Umhverfisstofnun.

Frekari upplýsingar bárust frá framkvæmdaraðila 19. maí 2021.

3 FYRIRHUGUÐ FRAMKVÆMD

Fyrirhuguð framkvæmd felst í byggingu hótels og veitingastaðar ásamt 10 smáhýsa á jörðinni Brúarhvammi í Bláskógabyggð. Jörðin Brúarhvammi er um 6 ha stór og á henni er að finna 120 m² íbúðarhús ásamt 154 m² bragga. Einnig er að finna innan lóðarinnar um 1,5 ha sumarbústaðalóð sem heita Brúarhvammi 1 og Brúarhvammi 2. Þær eru ekki hluti af þessari framkvæmd.

Svæðið sem skilgreint er á deiliskipulagi er um 2,3 ha og áætlað er að innan svæðisins verði byggðar tvær tveggja hæða hótélbyggingar, veitingastaður í sérbyggingu og 10 gistihús. Hótélbyggingar og veitingahús eru áætluð um 3.000 m² samtals og hvert gistihús um 45 m². Hótélbyggingarnar yrðu staðsettar austan við gamla bæinn, veitingastaðurinn fyrir miðju svæði og gistihúsin á suðurhluta svæðisins. Fram kemur að litir bygginga og efnisnotkun verði þannig að þær falli að umhverfi sínu og útilýsing einungis leyfð á lágum og skermuðum staurum.

Áætlaður gestafjöldi er um 220 manns auk um 15 starfsmanna. Á veitingastaðnum er gert ráð fyrir um 50 manns í sæti, aðallega hótélgestum.

Fram kemur í greinargerð framkvæmdaraðila að byggingarreitir séu staðsettir lengra en 10 metra frá lóðarmörkum og lengra en 50 metra frá árbakkanum. Vegna áherslu á að byggingar falli vel að landi og til að minnka rask á vistgerðum má vera að hnika þurfi staðsetningum byggingarreita lítilla.



Mynd 1. Mynd sem sýnir byggingarreiti innan jarðarinnar ásamt þeim reitum sem ekki eru hluti af framkvæmdinni (Brúarhvammur 1 og 2).

Fram kemur í greinargerð framkvæmdaraðila að malarvegur liggja inn á svæðið sem þurfi að styrkja og breyta þannig að aðgengi væri frá honum að áætluðum byggingum. Gert er ráð fyrir allt að 120 bílastæðum fyrir allar byggingar ásamt athafnasvæði fyrir langferðabíla fyrir framan veitingastað. Bílastæði fyrir langferðabíla yrðu norðvestan við veitingastaðinn. Einnig stendur til að leggja göngustíga og tengja þannig áætlaðar byggingar.

Fram kemur að skólphreinsistöð verði staðsett vestan megin við núverandi steinhús og að afkastageta hennar verði um 105.000 lítrar á sólarhring. Miðast hönnunarforsendur við áætlaðan fjölda hótलगest, starfsmanna og gesta veitingarstaðar. Skólp verður leitt í haughús og fer í gegnum fjögur vinnslustig áður sem uppfyllir reglugerð um fráveitur og skólp.

Í umsögn Náttúrufræðistofnunar kemur fram að mikilvægt er að tryggja hreinsun á ofanvatni frá aðkomuvegi og sérstaklega bílastæðum þannig að mengað ofanvatn berist ekki í Tungufljót. Töluvert fuglalíf sé í fljótinu og þekkt er að straumendur haldi sig á þessum slóðum.

Í svari framkvæmdaraðila kemur fram að aðkomuvegur og bílastæði verði malarvegir og því seytili ofanvatn í gegnum yfirborðið. Því verði ólíklegt að ofanvatn berist í ána.



4 UMHVERFISÁHRIF

Hér er fjallað um umhverfisáhrif framkvæmdarinnar eins og þeim er lýst í framlögðum gögnum Kvótasölnunnar ehf. og umsögnum umsagnaraðila.

Gróður og vistgerðir

Fram kemur í greinargerð framkvæmdaraðila að mikilvægt sé að halda í tjarnarstaraflovist og víðikjarrvist sem er að finna á byggingarreit númer 2 þar sem smáhýsi eiga að rísa. Þessar vistgerðir hafa mjög hátt verndargildi og reynt verður að lágmarka rask á þeim eins og hægt er. Eingöngu verða göngustígar á milli húsanna að undanskildu bílastæði við norðurhlíð byggingarreitsins. Húsin sem setja á verða byggð á verkstæði og flutt á staðinn til að lágmarka jarðrask. Svæði þar sem hótelið er fyrirhugað er að mestu leiti hraungambravistlendi sem hefur lágt verndargildi.

Náttúrufræðistofnun Íslands bendir á að vistgerðakort á svæðinu eru ekki nægilega nákvæm. Einkum virðist umfang votlendis vera ofmetið á kortinu. Samkvæmt nýjum loftmyndum og gróðurkort frá 1984 er helst um að ræða gras og mólendi og að víðikjarr hafi sótt á. Mælir stofnunarinnar með að staðsetning gistihýsa verði færð til austurs til að minnka rask á grónum svæðum.

Í svari framkvæmdaraðila kemur fram að byggingarreitur gistihýsa sér staðsettur sérstaklega með tilliti til nálægðar við rotþró og lagnir ásamt því að vera nálægt fyrirhuguðum veitingastað. Framkvæmdaraðili telur að hægt verði að staðsetja gistihýsin eins austarlega á byggingarreit og hægt er til að reyna að minnka rask.

Fuglar

Fram kemur í greinargerð framkvæmdaraðila að jörðin Brúarhvamur sé innan marka svæðis sem skilgreint er sem mikilvægt fuglasvæði af Náttúrufræðistofnun Íslands. Fuglalíf tengist beint vistgerðartegundum og er stærstur hluti vistgerða með hátt verndargildi og mikið fuglalíf utan deiliskipulagssvæðisins. Þó á eins og áður sagði að raska hluta af vistgerðum með háu verndargildi, tjarnarstaraflovistgerð og víðikjarrvistgerð. Algengustu fuglar innan þessara vistgerða eru lóupræll, óðinshani, hrossagaukur, jaðrakan, stelkur, spói, þúfutittlingur, skógarpróstur og grágæs. Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunarinnar eru þessar vistgerða um 1.100 m² og 600 m² innan byggingarreits en áhrif framkvæmdarinnar á þessar vistgerðar eru taldar vera neikvæðar. Fram kemur að lögð verði áhersla á að framkvæmdir á þessum tíma fari að mestu fram utan varptíma fugla.

Í umsögn Náttúrufræðistofnunarinnar kemur fram að umfjöllun um fuglalíf sé almenn og byggist á upplýsingum um hefðbundið fuglalíf í þeim vistgerðum sem finnast á svæðinu. Heppilegra hefði verið að afla einhverra upplýsinga um fuglalíf á staðnum með einföldum athugunum á vettvangi. Stofnunin mælir með því að það verði gert þó ekki verði farið í fullt mat á umhverfisáhrifum og geta þær upplýsingar nýst við undirbúning framkvæmda.

Ásýnd og landslag

Fram kemur í greinargerð framkvæmdaraðila að umfang mannvirkja verði ekki mikið í hlutfalli við stærð jarðarinnar. Ljóst sé þó að fyrirhugaðar hótélbyggingar á tveimur hæðum eigi eftir að sjást vel frá Biskupstungnavegi. Fram kemur að áhrif framkvæmdarinnar á ásýnd verði töluvert neikvæð enda svæðið að mestu óraskað í dag. Töluvert minna mun bera á gistihúsum sem eru lítil og auðveldara að láta þau falla að landslagi. Sem mótvægisáðgerð við ásýndaráhrifum er lagt til að vandlega staðsetning og uppbygging gróðurs muni milda ásýnd hótélbygginga frá veginum, að litir og efnisnotkun falli vel að umhverfinu og að mikilvægt sé að vandað sé til verks með metnaðarfullum arkitektúr sem taki mið af umhverfi og samhengi.



Í umsögn Heilbrigðiseftirlitsins kemur fram að stofnunin telji að áhrif framkvæmdarinnar önnur en sjónræn og staðbundin í næsta nágrenni hennar verði óveruleg og að mögulegt sé að milda þau með vönduðum frágangi umhverfis og mannvirkja.

5 SKIPULAG OG LEYFI

Framkvæmd er í samræmi við Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027.

Áður en framkvæmdaleyfi verður veitt þarf að liggja fyrir staðfest deiliskipulag fyrir framkvæmdina.

Framkvæmdin er háð framkvæmda- og byggingarleyfi Bláskógabyggðar samkvæmt skipulagslögum og lögum um mannvirki. Einnig ýmsum leyfum Heilbrigðiseftirlits Suðurlands samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.

6 NIÐURSTAÐA

Um er að ræða uppbyggingu hótels og smáhýsa í landi Brúarhvamms í Bláskógabyggð. Framkvæmdin er tilkynningarskyld til ákvörðunar um matsskyldu samkvæmt 6. gr. og lið 12.05 í 1. viðauka í lögum um mat á umhverfisáhrifum.

Eðli og staðsetning framkvæmdar

Við mat á því hvort tilkynningarskyld framkvæmd skuli háð umhverfismati skal taka mið af eðli framkvæmdar, svo sem stærð og umfangi, úrgangsmýndun, mengun og ónæði sbr. 1. tl. 2. viðauka laga nr. 106/2000. Einnig skal taka mið af staðsetningu framkvæmdar með hliðsjón af því hversu viðkvæm þau svæði eru sem líklegt er að framkvæmd hafi áhrif á, svo sem með tilliti til þeirrar landnotkunar sem fyrir er eða fyrirhuguð samkvæmt skipulagsáætlunum, verndarákvæða. Þá ber að líta til álagsþols náttúrunnar, svo sem með tilliti til verndarsvæða, landslagsheilda og kjörlendis dýra, sbr. 2 tl. 2. viðauka laga nr. 106/2000.

Um er að ræða um tvær tveggja hæða hótélbyggingar auk veitingastaðar sem samantlagt verða um 3.000 m² ásamt 10 gistihýsum sem verða í heild um 450 m². Styrkja þarf núverandi veg inn á jörðina og gert er ráð fyrir bílastæðum fyrir hótél og gistihýsi. Gert er ráð fyrir að á hótelið geti tekið á móti allt að 220 gestum.

Ekki er um umfangsmiklar framkvæmdir að ræða en ásýnd svæðisins á þó eftir að breytast nokkuð með tilkomu mannvirkjanna á áður nokkuð óraskaðri lóð Brúarhvamms. Framkvæmdasvæði er að mestu graslendi og mólendi. Gróðurlendi sem fer undir hótél og veitingastað er rýrt og samkvæmt umsögn Náttúrufræðistofnunar verður rask vegna fyrrnefndra bygginga einkum á vistgerðum með lágt verndargildi. Land sem fer undir gistihýsi er grónara og samkvæmt vistgerðakorti er þar að finna votlendisvistgerðir með hátt verndargildi. Með vísan til umsagnar Náttúrufræðistofnunar má þó telja að umræddar votlendisvistgerðir sé ekki að finna á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði. Mögulegt verður að taka tillit til gróðurs að einhverju marki við nánari staðsetningu smáhýsa innan byggingarreits.

Fyrirhugað framkvæmdasvæði er innan svæðis sem hefur hefur verið skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði. Fuglasvæðið er afar víðfeðmt eða um 340.000 ha. Að mati Skipulagsstofnunar eru áhrif á fugla vegna mannvirkjagerðar líkleg til að vera minniháttar. Ræðst það af því að framkvæmdasvæðið er gróðurlítið að stórum hluta og mannvirkjagerð ekki umfangsmikil. Í umsögn Náttúrufræðistofnunar kemur fram að töluvert fuglalíf sé við Tungufljót og vitað sé til þess að straumönd haldi til í nágrenni framkvæmdasvæðisins. Í ljósi framangreinds telur Skipulagsstofnun að helstu áhrif á fuglalíf verði vegna ónæðis á starfstíma.



Skipulagsstofnun tekur undir með Náttúrufræðistofnun að mikilvægt er að tryggja að mengað ofanvatn berist ekki í Tungufljót. Framkvæmdaraðili hefur bent á að vegur og bílastæði verða úr gegndræpu yfirborði sem dregur úr hættu á að mengað ofanvatn berist í ána. Skipulagsstofnun telur mikilvægt að í deiliskipulagi verði kveðið á um yfirborðsefni bílastæða og eftir atvikum meðhöndlun ofanvatns eigi að gera ráð fyrir notkun bundins slitlags.

Innan jarðarinnar Brúarhvamms eru, auk þess svæðis þar sem Kvótasalan áformar uppbyggingu, lóðirnar Brúarhvamur 1 og 2. Í gildi er deiliskipulag sem heimilar sumarhús á Brúarhvammi 1 og uppbyggingu á 10 smáhýsum, allt að 50 m² hvert, á Brúarhvammi 2. Sökum nálægðar fyrirhugaðar uppbyggingar Kvótasölunnar við fyrrnefnd áform að Brúarhvammi 1 og 2 má gera ráð fyrir að fyrirhuguð starfsemi Kvótasölunnar komi til með hafa áhrif á Brúarhvammi 1 og 2, m.a. vegna mögulegs ónæðis og áhrifa á ásýnd frá lóðunum.

Eiginleikar hugsanlegra áhrifa framkvæmdar

Áhrif framkvæmdar ber að skoða í ljósi eiginleika hugsanlegra áhrifa einkum með tilliti til umfangs, eðlis, styrks og fjölbreytileika áhrifa, tímalengdar, tíðni og afturkræfni áhrifa, samlegðaráhrifa og möguleika á að draga úr áhrifum, sbr. 3. tl. 2. viðauka laga nr. 106/2000.

Fyrirhuguð uppbygging Kvótasölunnar mun hafa samlegðaráhrif með áformaðri uppbyggingu á lóðunum Brúarhvammi 1 og 2 á ýmsa umhverfisþætti, þ.m.t. á landslag og ásýnd. Jafnframt er líklegt að einhverra samlegðaráhrifa komi til með að gæta með annarri starfsemi á sviði ferðaþjónustu í nágrenninu. Mögulega kann umferð ferðamanna um svæðið eitthvað að aukast en í ljósi þess að stór hluti þeirra ferðamanna sem heimsækir Ísland fer nú þegar um svæðið má gera ráð fyrir að stór hluti gesta hótelsins myndi heimsækja svæðið þó svo hótelið væri ekki til staðar.

Að mati Skipulagsstofnunar gefur staðsetning fyrirhugaðrar framkvæmdar ekki tilefni til að áætla að áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar og starfsemi verði mikil af umfangi eða styrk.

Skipulagsstofnun telur að áætlanir framkvæmdaraðila um að byggingar á svæðinu verða hannaðar með það í huga að þær falli inn í landslagið vera þess eðlis að þær verði til þess að lágmarka áhrif á ásýnd vegna framkvæmdanna. Telur Skipulagsstofnun mikilvægt að í deiliskipulagi verði sett skýr skilyrði um útlit og umfang bygginga, litaval og frágang lóðar.

Ákvörðunarorð

Á grundvelli fyrirbyggjandi gagna er það niðurstaða Skipulagsstofnunar að fyrirhuguð framkvæmd sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif, sbr. þau viðmið sem tilgreind eru í 2. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum. Því skal framkvæmdin ekki háð mati á umhverfisáhrifum. Samkvæmt 14. gr. laga um mat á umhverfisáhrifum má kæra ákvörðunina til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Kærufrestur er til 2. ágúst 2021.

Reykjavík, 1. júlí 2021

Egill Þórarinnsson

Jón Þórir Þorvaldsson