
HEYSHOLT, RANGÁRÞINGI YTRA HÓTEL OG FRÍSTUNDBYGGÐ Ákvörðun um matsskyldu

Inngangur

Þann 22. september 2016 barst Skipulagsstofnun tilkynning frá ARKÍS um fyrirhugaða byggingu hótels og frístundabyggðar í Heysholti, Rangárþingi ytra, samkvæmt 6. gr. laga um mat á umhverfisáhrifum, sbr. lið 12.05 í 1. viðauka laganna.

Skipulagsstofnun leitaði umsagna Rangárþings ytra, Ferðamálastofu, Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, Minjastofnunar Íslands, Umhverfisstofnunar, Veðurstofu Íslands og Vegagerðarinnar.

Gögn lögð fram

Tilkynning til Skipulagsstofnunar: Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Heysholts. Frístundabyggð og verslun og þjónusta í Rangárþingi ytra. ARKÍS arkitektar, 5. september 2016.

Umsagnir bárust frá:

- Rangárþingi ytra með bréfi dags. 13. október 2016.
- Ferðamálastofu með bréfi dags. 13. október 2016.
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands með bréfi dags. 13. október 2016.
- Minjastofnun Íslands með bréfi dags. 6. október 2016.
- Umhverfisstofnun með bréfi dags. 20. október 2016.
- Veðurstofu Íslands með bréfi dags. 10. október 2016.
- Vegagerðinni með bréfi dags. 14. október 2016.

Frekari upplýsingar bárust frá framkvæmdaraðila með bréfi dags. 18., 25. og 26. október og 4. nóvember 2016.

Fyrirhuguð framkvæmd

Fram kemur að fyrirhugað sé að byggja í fjórum áföngum, þriggja hæða, 90 herbergja hótél ásamt aðstöðu fyrir móttöku og aðra þjónustu hótelsins, veitingasali, eldhús, tæknirými og fleira ásamt 41 frístundahúsi. Í fyrsta áfanga er gert ráð fyrir 69 herbergja hóteli og í 2. áfanga gert ráð fyrir stækkun hótels um 21 herbergi. Gert er ráð fyrir að hótelgestir ásamt daggestum verði að hámarki um 270. Í þriðja áfanga er gert ráð fyrir að reisa þrjú kjarna til viðbótar, hver með 7 frístundahúsum. Þar af verða tveir kjarnar með húsum fyrir 4 íbúa og einn kjarni með 7 húsum fyrir 6 íbúa. Samtals er áætlað að frístundahúsin geti hýst um 98 gesti. Í fjórða áfanga er gert ráð fyrir 20 húsum fyrir 4 íbúa með möguleika á að hýsa samtals 80 gesti. Heildarfjöldi gesta á fullbyggðu svæði getur orðið nálægt 448. Gert er ráð fyrir 20 - 25 starfsmönnum. Megin markmið deiliskipulagsins er að setja fram stefnumörkun um uppbyggingu hótelsins og vera leiðbeinandi um að framkvæmdin verði gerð í sátt við umhverfið.

Fram kemur að fráveita verði sameiginleg fyrir allt svæðið og leidd í þriggja þrepa rotþró með tilheyrandi siturlögn í samræmi við leiðbeiningar Umhverfisstofnunar. Neysluvatnsnotkun fyrir starfseminna sé áætluð um 2.15 l/sek og verði vatnið fengið úr stofnæð meðfram Landvegi. En verið sé að leggja vatnsveitu fyrir umrætt svæði frá vatnstökusvæði við Gildrulæk við Lækjarbotna. Um



svæðið þvert liggur háspennulína frá RARIK og mun hún verða tekin niður og rafstrengur lagður í jörð. Lagnir verða meðfram vegum eins og kostur er.

Jafnframt kemur fram að deiliskipulagssvæðið er u.þ.b. 25 ha að stærð. Svæðið er að mestu gróið hraun. Fyrirhugað er að brúa Þjórsá skammt norðan við svæði sem tengi svæðið við uppsveitir Árnassýslu. Aðkoma að svæðinu er frá Landvegi. Allir byggingareitirnir eru í meira en 100 metra fjarlægð frá miðlínu Þjóðvegarsins. Norðan við svæðið er mýri sem nýtur hverfisverndar samkvæmt aðalskipulagi og er 50 m breitt belti umhverfis svæðið einnig verndað.

Umhverfisáhrif

Í greinargerð ARKÍS er fjallað um áhrif fyrirhugaðrar framkvæmdar á menningarminjar, gróður og fugla sem og sjónræn áhrif.

Jarðskjálftahætta. Fram kemur að jarðskjálftasprungur í Landsveit hafi verið kortlagðar. Ein sprunga liggir vestast á deiliskipulagssvæðinu og önnur norðan þess. Engin sprunga liggir á því svæði sem deiliskipulagsbreytingin taki til. Við allar framkvæmdir á og nærri þeim lóðum sem standi næst jarðsprungum, beri að fylgjast vel með ummerkjum um sprungur og mæla inn þær sprungur sem finnast.

Í umsögn Veðurstofu Íslands kemur fram að umrætt hótél í landi Heysholts sé við sprungukerfi sem myndaðist í einum af Suðurlandsskjálftunum árið 1896. Litlu austar sé þekkt sprungukerfi eftir stóran jarðskjálfta árið 1630 sem sé kennt við Minnivelli. Nokkru vestar sé sprungukerfi sem hrökk til í Suðurlandsskjálftanum 17. júní 2000. Því séu miklar líkur á að ókortlagðar, undirliggjandi sprungur séu á fyrirhuguðu byggingarsvæði. Ein sprungan liggur norðan við svæðið, en það er líklega sprunga frá skjálftanum sem varð stuttu eftir fyrsta og stærsta skjálftanum í skjálftaröðinni 1896. Sú sprunga nær einnig suður fyrir svæðið, en sprungur á Suðurlandi eru jafnan skástígar og raðast upp eftir N-S stefnu. Suðurlandsskjálftarnir 2000 og 2008 hafi einungis leyst úr læðingi hluta af þeirri spennu sem byggst hafði upp frá Suðurlandsskjálftaröðinni 1896 til 1912. Því er möguleiki á fleiri Suðurlandsskjálftum á næstu árum eða áratugum. Stórir skjálftar geti hreyft við öðrum eldri sprungum á nágrenninu. Hvatt er til þess að upplýsinga verði um nákvæma staðsetningu sprunga verði aflað hjá Páli Einarssyni prófessor sem hefur stýrt kortlagningu á sprungum í áratugi.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að leitað hafi verið til Páls Einarssonar um afstöðu fyrirhugaðra bygginga til jarðskjálftasprungu á svæðinu. Í áliti Páls kemur fram að þrjú vestustu húsin á núgildandi deiliskipulagi séu nálægt jarðsprungum. Þessi hús séu utan þess svæðis sem núverandi deiliskipulagsbreyting taki til. Byggingareitur fyrir smáhýsin sé rúmur og því svigrúm til að hnika til byggingum komi óþekktar jarðsprungur í ljós. Í greinargerð sé tekið fram að við allar framkvæmdir á og nærri þeim lóðum sem standa næst jarðsprungum, beri að fylgjast vel með ummerkjum um sprungur og mæla inn þær sprungur sem finnast. Heimilt sé að hnika til byggingareit frá því sem sýnt er á deiliskipulagsupprætti, sé það nauðsynlegt vegna nánari upplýsinga um afmörkun sprungna.

Umfang, ásýnd og landslag. Fram kemur að sjónræn áhrif af byggingum og bílastæðum verði nokkur þar sem fáar byggingar séu í nágrenninu. Reynt verði að lágmarka sjónræn áhrif með því að vel verði gengið verði frá svæðinu til samræmis við náttúru og umhverfi svæðisins og þess gætt að byggingar falli vel inn í landið. Staðargróður og íslenskar trjátegundir verði notaðar við frágang lóðar. Jarðvegsmanir úr efni sem fellur til á staðnum verði reistar meðfram þjóðveginum til hljóðdempunar og skjólmyndunar. Jarðvegsmanirnar verði græddar upp með lynchpökum. Til þess að takmarka ljósmengun verði lýsing hulin þannig að birtan sjáist ekki.

Í umsögn Umhverfisstofnunar kemur fram að fyrirhuguð mannvirki munu hafa neikvæð sjónræn áhrif í för með sér. Stofnunin sé hins vegar ekki sammála því sem fram kemur í greinargerð að mannvirkin verði ekki áberandi. Umhverfisstofnun telur viðleitni til að takmarka ljósmengun vart til



mótvægisgerða. Umhverfisstofnun bendir á að hér er um þriggja hæða byggingu í dreifbýli að ræða þannig að ef mótvægisgerðir eigi að koma að gangi verði þær að vera í samhengi við umfang mannvirkisins. Eðlilegur frágangur lóðar muni ekki breyta miklu um sýnileika mannvirkisins. 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. Þar 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.

Í umsögn Ferðamálastofu kemur fram að umfang fyrirhugaðs hótels í Heysholti sé margfalt á við það sem algengast er á hótelum í dreifbýli. Staðsetning þess, í nálægð Heklu sem sé eitt vinsælasta ferðamannasvæði landsins, ásamt umfanginu geri það brýnt að vanda sérstaklega vel til verka. Það ætti því að gera fyllri grein fyrir framkvæmdinni, umhverfi hennar, mótvægisgerðum og vöktun með mati á umhverfisáhrifum.

Í svörum framkvæmdaraðila er bent á nýleg dæmi um hótélbyggingar þar sem mat á umhverfisáhrifum hafi ekki farið fram. Ferðamálastofa hafi í umsögn um Hótel í landi Orustustaða, ekki talið ástæðu til að það færi í umhverfismat. Það hótél geti hýst 400 gesti í senn. Erfitt sé að festa hendur á með hvaða rökum Ferðamálastofa kemst að annarri niðurstöðu varðandi fyrirhugaða hótélbyggingu við Heysholt. Einnig séu allumfangsmikil áform um hótél við Hnappavelli hjá Jökulsárlóni og hótél og frístundabyggð við Leirubakka. Fullyrðingin um að umfang framkvæmdarinnar í Heysholti sé tvöfalt ef ekki þrefalt á við það sem algengast er á hótelum/frístundabyggðum í dreifbýli er e.t.v. rétt. En hinsvegar er augljóst af framangreindum dæmum að framkvæmdir sambærilegar að stærð við fyrirhugaða frístundabyggð í Heysholti eru þó nokkrar.

Staðsetning fyrirhugaðs hótels í landi Heysholts við Heklurætur í nálægð við Heklusetrið með greiðri leið inn á hálendið t.d. Sprengisand, Landmannalaugar og að Fjallabaki, sé líklegt til að styrkja viðkvæma staði á hálendinu. Ágangur sá sem hljótist af gistingu á viðkvæmum stöðum á hálendinu minnki með tilkomu gististaðar í nágrenninu. Það er mat framkvæmdaraðila að mat á umhverfisáhrifum myndi ekki leiða í ljós nýjar upplýsingar um umhverfisáhrif og að framkvæmdin muni ekki hafa umtalsverð umhverfisáhrif í för með sér.

Gróður og fuglar. Fram kemur að ekki sé talið að alvarleg röskun verði á flóru svæðisins við framkvæmdirnar. Fuglalíf sé mikið einkum nyrst í Heysholtslandinu þar sem er mýri og þurrlandi. Þar verpi m.a. spói, jaðrakan, lóa, tjaldur, hrossagaukur og minni mófuglar. Mun minna sé um varp í hrauninu. Þar sem gróðurfar á deiliskipulagssvæðinu sé tiltölulega einsleitt séu búsvæði fugla einnig tiltölulega einsleit og ekki talið að þær framkvæmdir sem deiliskipulagið geri ráð fyrir raski fuglalífi.

Meningarminjar. Fram kemur að fjórar minjar séu á deiliskipulagssvæðinu; tvö garðlög, tóftir af beitarhúsi og reiðgötur. Garðlög og beitarhús verði ekki fyrir áhrifum vegna framkvæmdanna.

Í umsögn Minjastofnunar Íslands kemur fram að þó svo að garðlagi og beitarhúsi verði ekki raskað þá þurfi að færa útlínur minjanna á deiliskipulagsupprátt svo að auðveldara sé að gera sér grein fyrir afstöðu þeirra til bygginga. Jafnframt hvetur Minjastofnun til þess að göturnar eða hlutar þeirra verði varðveittir innan skipulagssvæðisins.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að fornminjar hafi verið settar inn á deiliskipulagsupprátt. Auk þess sem uppráttur sem sýnir fornminjar fyrir allt deiliskipulagssvæðið hafi verið útbúinn. Hluti gamla Landvegar liggir um deiliskipulagssvæðið og verði hlutar hans varðveittir.



Rangárþing ytra, Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun og Vegagerðin telja að framkvæmdin telja fyrirhuguð framkvæmd sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif eða skuli ekki háð mati á umhverfisáhrifum.

Skipulag og leyfisveitingar

Skipulagsstofnun vekur athygli á að framkvæmdin er háð byggingaleyfi Rangárþings ytra sbr. reglugerð um byggingarleyfi nr. 112/2012. Einnig starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits Suðurlands skv. reglugerð nr. 941/2002 um hollustuhætti.

Niðurstaða Skipulagsstofnunar

Um er að ræða hótél og frístundabyggð í Heysholti í Rangárþingi ytra. Framkvæmdin er tilkynningarskyld til ákvörðunar um matsskyldu samkvæmt 6. gr. og lið 12.05 í 1. viðauka í lögum um mat á umhverfisáhrifum.

Skipulagsstofnun telur að helstu neikvæðu áhrif fyrirhugaðra framkvæmda verði sjónræn áhrif vegna verulega umfangsmikilla mannvirkja.

Í ljósi þeirra upplýsinga sem Páll Einarsson prófessor lagði fram um jarðskjálftasprungur í nágrenni fyrirhugaðra framkvæmda bendir Skipulagsstofnun á nauðsyn þess að um leið og hreyft er við jarðvegi verði gaumgæft hvort þar sé að finna ummerki um sprungur og ákvörðun um endanlega staðsetningu bygginga ráðist af afstöðu til sprungna.

Í samræmi við 6. gr. laga um mat á umhverfisáhrifum hefur Skipulagsstofnun farið yfir þau gögn sem lögð voru fram af hálfu framkvæmdaraðila við tilkynningu og umsagnir. Á grundvelli þessara gagna er það niðurstaða Skipulagsstofnunar að fyrirhuguð hótél og frístundabyggð í landi Heysholts sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif með tilliti til eðlis framkvæmdarinnar, staðsetningar hennar og eiginleika hugsanlegra áhrifa hennar, 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 12. desember 2016.

Reykjavík, 10. nóvember 2016.

Hólmfríður Bjarnadóttir

Sigurður Ásbjörnsson