

## BITRA ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ OG HÓTEL

### Ákvörðun um matsskyldu

#### 1 INNGANGUR

Þann 3. janúar 2019 barst Skipulagsstofnun tilkynning frá landeigendum á Bitru um fyrirhugaða þjónustumiðstöð og hótél á landi Bitru, Flóahreppi samkvæmt 6. gr. laga um mat á umhverfisáhrifum, sbr. lið 12.05 í 1. viðauka laganna.

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

#### 2 GÖGN LÖGÐ FRAM

Tilkynning til Skipulagsstofnunar: Bitra þjónustumiðstöð og hótél, Flóahreppi. Fyrirspurn um matsskyldu. Gríma arkitektar ehf., október 2018.

Umsagnir um tilkynninguna bárust frá:

- Flóahreppi með tölvubréfi dags. 7. febrúar 2019.
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands með tölvubréfi dags. 18. janúar 2019.
- Minjastofnun Íslands með tölvubréfi dags. 15. janúar 2019.
- Umhverfisstofnun með tölvubréfi dags. 24. janúar 2019.
- Veðurstofu Íslands með tölvubréfi dags. 10. janúar 2019.
- Vegagerðinni með tölvubréfi dags. 25. janúar 2019.

Frekari upplýsingar bárust frá framkvæmdaraðila með bréfi dags. 18. og 25. janúar 2019.

Umsögn barst ekki frá Ferðamálastofu.

#### 3 FYRIRHUGUÐ FRAMKVÆMD

Fram kemur í gögnum framkvæmdaraðila að áætlað sé að byggja hótél og þjónustumiðstöð á um 30.000 m<sup>2</sup> svæði við vegamót Suðurlandsvegur og Skeiðarvegur. Heildarbyggingarmagn sé um 9.000 m<sup>2</sup> og skiptist það í 1.000 m<sup>2</sup> þjónustumiðstöð (1-3 hæðir), 7.500 m<sup>2</sup> hótélbyggingar (2 hæðir), 500 m<sup>2</sup> sjálfsafgreiðslustöð eldsneytis og að auki séu áformuð 250 bílastæði ásamt rútustæðum á svæðinu. Í greinagerð segir að búið sé að skipta um jarðveg á um 15.000 m<sup>2</sup> og koma fyrir burðarhæfum púða. Vegtengingar verði tvær, ein frá Suðurlandsvegi og ein frá Skeiðarvegi. Framkvæmdin verði tengd dreifikerfi Rarik á svæðinu með jarðstreng. Gert sé ráð fyrir að vatnsöflun verði frá Vatnsveitu Flóahrepps en óákveðið sé hvernig hitaveitu verði háttað. Gert sé ráð fyrir eldsneytisdælum á svæðinu og muni það vera gert samkvæmt reglugerð um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi og reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnareftirlit. Íslenska gámafélagið muni sjá um sorphirðu og fram kemur að flokkun sorps verði þrjúþætt, endurvinnanlegur heimilisúrgangur, lífrænn eldhúsúrgangur og annar



úrgangur. Efnistaka og haugsetning sé áætluð um 27.500 m<sup>3</sup> og 14.000 m<sup>3</sup> í heild og fram kemur í greinargerð að efni hafi verið tekið úr og haugsett í námu Nesejjar.

## 4 UMHVERFISÁHRIF

### Ásýnd og landslag

Fram kemur að fyrirhuguð framkvæmd sé á flatlendi við Suðurlandsveg og víðsýnt sé í allar áttir. Gera megi ráð fyrir að byggingar muni ekki hafa neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins fyrir utan að útsýni skerðist í stuttan tíma þegar keyrt er framhjá byggingarklasanum. Í greinargerð er tekið fram að hönnun bygginga muni miða að því að fella þær inn í landslag til að minnka áhrif ásýndar.

Í umsögn Umhverfisstofnunar kemur fram að helstu umhverfisáhrif áætlaðra framkvæmda felist í sjónrænum áhrifum af 8500 – 9000 m<sup>2</sup> af nýjum byggingum á svæðinu.

### Fráveita

Fram kemur í greinargerð að áætlað magn skólps á svæðinu sé í heild um 160.000 lítrar á mánuði og að gert sé ráð fyrir því að byggð verði þriggja þrepa hreinsistöð líkt og þær sem verið sé að byggja við Gullfoss og á Flúðum. Einnig kemur fram að mögulegt sé að settar verði rotþrær sem yrðu þá í heild sjö talsins, ein fyrir hverja byggingu. Ekki liggur fyrir endanleg staðsetning fyrir hreinsistöð eða rotþrær en staðsetning fráveitumannvirkja verður ákveðin í samráði við byggingarfulltrúa og Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

Í umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands er bent á að samkvæmt reglugerð um fráveitur og skólp sé meginregla að komið sé á sameiginlegu fráveitukerfi í hverfum íbúðahúsa, frístundahúsa, atvinnuhúsnæðis og þar sem fram fer umfangsmikið tómsundastarf nema því verði ekki við komið. Ef talin sé þörf á því að víkja frá reglugerð með því að setja niður rotþrær fyrir hverja byggingu þurfi að fylgja rökstuðningur þess efnis. Fram kemur í umsögn Umhverfisstofnunar að stofnunin mæli með þriggja þrepa umhverfisvænni hreinsistöð fremur en rotþróum.

Í svari framkvæmdaraðila kemur fram að áður en starfsleyfi verði gefið út muni liggja fyrir hvernig frárennsli frá byggingum verði háttað þannig að kröfum reglugerðar um frárennsli og skólp verði mætt.

### Gróður og fuglar

Fram kemur að samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands sé aðalvistgerð á svæðinu Mosamóavist sem hafi lágt verndargildi. Mólendið sé vel gróið og ríkt af gamburmosa og grasleitum tegundum, lyngi og fléttum. Fuglalíf á svæðinu sé rýrt en algengustu fuglar á svæðinu séu spói, heiðlóa, lóupræll, þúfutittlingur og hrossagaukur.

### Umferð og hljóðvist

Fram kemur að ekki sé gert ráð fyrir aukinni umferð vegna tilkomu hótelsins miðað við núverandi aðstæður. Fram kemur að við hönnun bygginganna verði tekið tillit til hávaðamarka svo að kröfu um hljóðvist verði uppfylltar.



## 5 SKIPULAG OG LEYFI

Áður en framkvæmdaleyfi verður veitt þarf að liggja fyrir staðfest breyting á Aðalskipulagi Flóahrepps 2017-2029. Einnig þarf að liggja fyrir samþykkt breyting á deiliskipulagi.

Framkvæmdin er háð byggingarleyfi Flóahrepps samkvæmt byggingarreglugerð. Einnig starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits Suðurlands samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir og starfsleyfi Sýslumannsins á Suðurlandi samkvæmt reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

## 6 NIÐURSTAÐA

Um er að ræða byggingu þjónustumiðstöðvar og hótels við gatnamót Suðurlandsvegur og Skeiðavegar. Framkvæmdin er tilkynningarskyld til ákvörðunar um matsskyldu samkvæmt 6. gr. og lið 12.05 í 1. viðauka í lögum um mat á umhverfisáhrifum, nr. 106/2000.

### Eðli framkvæmdar

Við mat á því hvort tilkynningarskyld framkvæmd skuli háð umhverfismati skal taka mið af eðli framkvæmdar svo sem stærð og umfangi framkvæmdar, úrgangsmýndun, mengun og ónæði, sbr. 1. tl. 2. viðauka laga nr. 106/2000.

Fyrirhuguð framkvæmd felur í sér byggingu þjónustumiðstöðvar og hótels á svæði sem áður hefur verið ónýtt. Umfang bygginganna er töluvert auk þess sem gert er ráð fyrir stóru bílastæði. Gera má ráð fyrir að umferð um gatnamótin komi til með að aukast til muna með tilkomu bæði þjónustumiðstöðvar og 250 herbergja hótels. Eins og fram kemur í umsögn Heilbrigðiseftirlitsins og Umhverfisstofnunar er talið mikilvægt að byggð verði þriggja þrepa hreinsistöð og tekur Skipulagsstofnun undir þær ábendingar.

### Staðsetning framkvæmdar

Við mat á því hvort tilkynningarskyld framkvæmd skuli háð umhverfismati skal taka mið af staðsetningu framkvæmdar, sbr. 2 tl. 2. viðauka laga nr. 106/2000.

Framkvæmdasvæðið er í heildina 3 ha og þar með ekki mjög umfangsmikið og er staðsett í næsta nágrenni við fjölfarinn þjóðveg. Í ljósi þess að byggð á svæðinu er ekki mikil munu byggingarnar setja mark sitt á svæðið og mikilvægt að þær verði hannaðar með þeim hætti að þær falli eins og unnt er að nærliggjandi landslagi.

### Eiginleikar hugsanlegra áhrifa framkvæmdar

Við mat á því hvort tilkynningarskyld framkvæmd skuli háð umhverfismati skal taka mið af eiginleikum hugsanlegra áhrifa framkvæmda að teknu tilliti til eðlis og staðsetningar framkvæmdar, svo sem stærðar og fjölbreytileika áhrifa, tímalengdar og afturkræfni áhrifa, sbr. 3. tl. 2. viðauka laga nr. 106/2000.

Helstu umhverfisáhrif fyrirhugaðra framkvæmda eru á ásýnd svæðisins, miðað við aðra byggð á svæðinu er ljóst að ásýndaráhrif vegna bygginganna verða töluverð í annars frekar flötu landslagi. Skipulagsstofnun telur að með áformuðum mótvægisáðgerðum líkt og að hönnun bygginga verði með tilliti til umhverfisins sé hægt að draga úr áðurnefndum áhrifum. Áhrifin á ásýnd verða varanleg á svæðið.



### **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 nr. 106/2000. Því skal framkvæmdin ekki háð mati á umhverfisáhrifum.

Samkvæmt 14. gr. laga nr. 106/2000 má kæra ákvörðunina til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Kærufrestur er til 26. mars 2018.

Reykjavík, 20. febrúar 2019

Jakob Gunnarsson

Jón Þórir Þorvaldsson