



Basalt arkitektar

**EYJAFJARÐARSVEIT
YTRI-VARÐGJÁ - HÓTEL
FYRIRSPURN UM MATSSKYLDU**



09.06.2023

UNNIÐ FYRIR HÓTEL GJÁ EHF

1	Inngangur	2
1.1	Staðhættir og upplýsingar	2
1.2	Náttúrufar	3
1.2.1	Vaðlaskógur	3
1.3	Lífríki	4
1.4	Minjaskráning	5
1.5	Ferðamenn	0
1.6	Leyfi og matsskylda	2
1.7	Lög og reglur - fjarlægðarmörk.....	2
1.8	Kynning og samráð	2
2	Lýsing á framkvæmd.....	3
2.1	Hótel	3
2.2	Landfylling, vegur og bílastæði.....	5
2.3	Aðkomusvæði og gönguleiðir	6
2.4	Skógarböð.....	6
2.5	Lóðir og byggingarreitir	6
2.6	Veitur.....	6
2.6.1	Neysluvatn og hitaveita	7
2.6.2	Rafmagn.....	7
2.6.3	Fráveita	7
2.7	Felling skógar og mótvægisáðgerðir.....	7
3	Skipulagsleg staða	8
3.1	Aðalskipulag.....	8
3.1.1	Íbúðarsvæði (ÍB)	8
3.1.2	Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)	8
3.1.3	Óbyggð svæði (ÓB)	8
3.1.4	Verslun og þjónusta (VP)	8
3.2	Breyting á aðalskipulagi.....	9
3.3	Deiliskipulag.....	10
4	Áhrif framkvæmdar á umhverfi.....	12
4.1	Umhverfisþættir	12
4.2	Umhverfisviðmið	12
4.3	Greining umhverfisáhrifa.....	13
4.4	Áhrifamat.....	13
4.4.1	Landslag og sjónræn áhrif	13
4.4.2	Samfélagsleg og hagræn áhrif	13
4.4.3	Gróður og lífríki.....	14
4.4.4	Minjar	15
4.4.5	Fráveita.....	15
4.4.6	Útivist og upplifun	15
4.4.7	Samantekt og niðurstaða	15

1 Inngangur

Hótel Gjá ehf. hefur uppi áform um að byggja hótél í Ytri-Varðgjá í Eyjafjarðarsveit. Hótel Gjá ehf. er fyrirhugaður framkvæmdaraðili en ráðgjafi fyrirtækisins vegna fyrirspurnar þessarar um matsskyldu er Landslag ehf.

Landslag vinnur einnig að breytingu á deiliskipulagi baðstaðar í landi Ytri-Varðgjár sem fellst í því að gert er ráð fyrir hóteli innan stækkaðs skipulagssvæðis. Upplýsingar í matsfyrirspurn þessari eru í samræmi við tillögu að breytingu á deiliskipulagi.

Breyting á deiliskipulagi fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

1.1 Staðhættir og upplýsingar

Fyrirhugað hótél verður staðsett um 100 m sunnan við baðstaðinn Skógarböðin en þar er gróin eyri neðan Varðgjárinnar. Ofan eyrarinnar og fjöruborðsins er skógurinn Vaðlaskógur sem nær 150-200 m til austurs en Vaðlaskógur er alls um 50 ha og gróðursett hefur verið í reitinn frá árinu 1937 af Skógræktarfélagi Eyfirðinga skv. samningi milli félagsins og landeiganda. Á síðustu áratugum hefur verið unnið að því að gera stíga um skóginn og nýtur hann talsverðra vinsælda en auk þess er skógurinn timburauðlind sem nýtist skógræktarfélaginu til tekna. Landhalli á svæðinu er 20-25%.

Vinnuvegur að fyrirhuguðu hóteli er frá Eyjafjarðarbraut eystri og þverar hann lónið á fyllingu á milli Eyjafjarðarbrautar eystri og fjöruborðsins. Vegurinn var framkvæmdur árið 2022 að fengnu framkvæmdaleyfi sveitarfélagsins og samþykki Vegagerðarinnar. Vegurinn er um 370 m sunnan gatnamóta við Þjóðveg nr. 1 og 300 m norðan aðkomuvegar að íbúðarsvæði í landi Syðri-Varðgjár. Lengd vegarins er um 200 m og er breidd hans um 6,5 m með vegöxlum auk vegfláa til beggja handa. Þrjú ræsi eru undir veginum. Þar sem vegurinn kemur að eyrinni er landfylling sem er um 0,1 ha.

Sótt verður um til Vegagerðarinnar að vegurinn verði tenging við hótelið og tekinn inn á vegaskrá.



Mynd 1. Yfirlitsmynd sem sýnir fyrirhugaða staðsetningu hótels, gul afmörkum.



Mynd 2. Staðsetning fyrirhugaðs hótels er afmarkað með gulum hring (nýr aðkomuvegur er ekki á loftmynd en staðsetning hans er sýnd með brotalínu).

1.2 Náttúrufar

Framkvæmdasvæðið er á gróinni eyri neðan Varðgjárlinnar, í jaðri Vaðlaskógar og að hluta til inni í skóginum og brekkunni ofan eyrarinnar. Ekki hefur verið gerð úttekt á náttúrufari á svæðinu. Þær vistgerðir sem finnast á svæðinu samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands eru Língresis- og Vingulsvist sem eru taldar vera með hátt verndargildi og Blómgresisvist sem talin er vera með miðlungs verndargildi.

1.2.1 Vaðlaskógur

Árið 1936 gerði Skógræktarfélag Eyfirðinga samning við eigendur jarðanna Varðgjár, Veigastaða og Halllands um að tiltekin landspilda úr landi jarðanna yrði afhent skógræktarfélaginu til skógræktar og hófst gróðursetning sama ár. Landspilda þessi liggur í sjó fram á um tveggja kílómetra svæði. Landslag og gróðurfar er þar fjölbreytt en var algerlega skóglaut þegar félagið fékk landið til skógræktar. Segja má að fullu hafi verið plantað í landið árið 1970 en eftir það hefur verið plantað fágætari tegundum til skrauts í skóginn.

Mest hefur verið gróðursett af birki á svæðinu en næst mest af skógarfuru. Meðal annarra tegunda sem finna má í skóginum eru ýmsar grenitegundir, stafafura, lindifura og bergfura, fjallaþinur, reynir og ýmsar víðitegundir.



Mynd 3. Kort af Vaðlaskógi, fyrirhugað hótél afmarkað með gulum hring.

1.3 Lífríki

Leirusvæði Eyjafjarðarár er að mestu vestan Eyjafjarðarbrautar eystri og er svæðið um 250 ha en lónið austan Eyjafjarðarbrautar eystri er um 12 ha.

Óshólmar Eyjafjarðarár er vestan við Eyjafjarðarbraut eystri en svæðið er um 650 ha og á náttúruminjasrá vegna mikils fuglalífs og sérstæðs gróðurfars. Fjarlægð frá fyrirhuguðu hóteli að Eyjafjarðarbraut eystri og svæði Óshólma Eyjafjarðarár er um 200-250 m

Árið 2000 var gerð könnun á fuglalífi á óshólmasvæðinu og árið 2010 var könnunin endurtekin og í þeirri könnun var bætt við athugasvæði meðfram Eyjafjarðarbraut eystri. Svæðið er ekki innan framkvæmdasvæðis hótels en í nánd við það.

Fáar tegundir verpa á svæðinu meðfram Eyjafjarðarbraut eystri sem er manngerð uppfylling vegna vegagerðar og óhentugt fyrir flestar tegundir fugla, m.a. vegna þess að kjörlendi vantar eða umferð gangandi fólks truflar. Vissum tegundum hefur þó fjölgað eftir því sem gróður hefur aukist. Einkum hefur vaxið upp melgresi í ræmunum milli vegar og sjávar en einnig birki og víðir við Eyjafjarðarbraut eystri. Helstu hreiður meðfram veginum voru Grágæsarhreiður og Æðarfuglshreiður.

Þrátt fyrir að könnunarsvæðið nái aðeins til svæðis meðfram Eyjafjarðarbraut eystri má ljóst vera að fuglalíf er nokkuð í lóninu vestan framkvæmdasvæðis og meðfram fjörunni innan svæðisins.



Mynd 4. Staðsetning Leirusvæðis og Óshólma Eyjafjarðarár (blá punktalína) ásamt fyrirhuguðu hóteli (gulur hringur).

1.4 Minjaskráning

Skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 skal fara fram skráning á fornleifum, húsum og mannvirkjum áður en deiliskipulag er afgreitt og framkvæmdaleyfi veitt.

Unnin var fornleifaskráning fyrir svæðið haustið 2022¹. Einn minjastaður fannst auk þess sem heimild er um einn minjastað á skipulagssvæðinu.

Minjastaðir þessir hafa verið staðsettir á skipulagsupprætti.

Fornleifanúmer: 2848-01

Hlutverk: Óþekkt

Tegund: Tóft

Fornleifanúmer: 2848-02

Hlutverk: Leið

Tegund: Heimild

¹ Hákon Jenson. Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Syðri- og Ytri-Varðgjá í Eyjafjarðarsveit. Búnaðarsamband Eyjafjarðar. 2022/9. Akureyri 2022.

Skráður minjastaður er staðsettur innan byggingarreits fyrirhugaðs hótels og ekki var mögulegt að taka tillit til staðsetningar hans við staðsetningu hótels vegna skorts á undirlendi.

Ljóst er að fyrirhugaðar framkvæmdir munu raska báðum minjastöðum og er það er Minjastofnunar Íslands að úrskurða um hvort þeir megi víkja og með hvaða skilmálum.

Samráð verður haft við Minjastofnun Íslands vegna fyrirhugaðra framkvæmda.

Óheimilt er að ráðast í framkvæmdir í nánd við þessar minjar nema að undangengnu samráði við Minjastofnun Íslands, sbr. 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, en þar segir:

„Hver sá sem verður var við að fornleifar liggja undir skemmdum skal gera Minjastofnun Íslands viðvart án tafar. Ef fyrirsjáanlegt er að minjastaður spillist vegna breyttrar landnotkunar eða framkvæmda skal framkvæmdaraðili eða viðkomandi sveitarfélag gera Minjastofnun Íslands viðvart með sannanlegum hætti með minnst fjögurra vikna fyrirvara áður en áætlaðar framkvæmdir hefjast og lýsa þeim breytingum er af framkvæmd mun leiða. Minjastofnun Íslands ákveður að undangenginni vettvangskönnun hvort frekari rannsóknar er þörf, hvort gera skuli tillögu um friðlýsingu eða hvort fornleifarnar megi víkja og þá með hvaða skilmálum. Óheimilt er að veita leyfi til framkvæmda fyrr en ákvörðun Minjastofnunar Íslands liggur fyrir. Stofnunin skal hafa samráð við Umhverfisstofnun þegar fjallað er um blandaðar minjar, þ.e. menningarminjar sem einnig teljast til náttúruminja.“

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna fundinn til Minjastofnunnar Íslands eins og 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 kveður á um, en þar segir:

„Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

1.5 Ferðamenn

Samkvæmt spálíkani Ferðamálastofu² má ætla að heildarfjöldi erlendra ferðamanna á Íslandi verði um 2,4 milljónir á þessu ári. Til milli langs tíma má ætla að heildarfjöldi erlendra ferðamanna verði rúmlega 2,7 milljónir árið 2024 en tæplega 3 milljónir árið 2025. Sé litið til enn lengri tíma er ekki ólíklegt að erlendir ferðmenn gætu orðið um 3,5 milljónir í lok núverandi áratugar. Þessi framreikningur til langs tíma er þó mikilli óvissu háður.

Hvað varðar fjölda gistinóttu má ætla að þær verði um 5,5 milljónir árið 2023, um 6,3 milljónir árið 2024 og nálægt 6,7 milljónum árið 2025.

² Ferðamálastofa. Fyrstu spár um meginstærðir ferðapjónustu. Spálíkan um ferðapjónustu. Ferðamálastofa. FMS 2022-25. Reykjavík 2022.

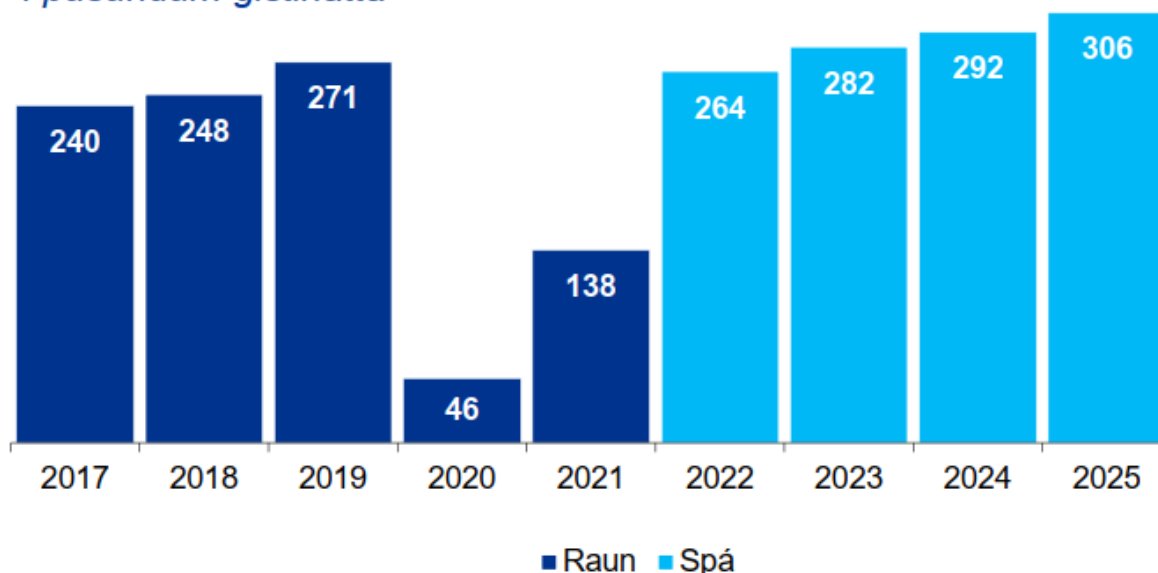
Skv. skýrslu sem KPMG vann fyrir Markaðsskrifstofu Norðurlands³ og nær aftur til ársins 2017 hefur framboð hótélherbergja á Norðurlandi aldrei verið jafn mikið og það var árið 2022 en fjöldi hótélherbergja nam 1.269 í júlí 2022 samanborið við 1.214 herbergi í júlí árið 2019⁴.

Samhliða fjölgun hótélherbergja hefur nýting þeirra aukist en í júlí 2022 var nýtingin 83,3% sem er um 5-10 prósentustigum hærra en nýting hótélherbergja var í júlímánuði á árunum 2018-2019.

KPMG hefur sett upp sviðsmyndir með það fyrir augum að meta möguleg áhrif beins flugs til Akureyraflugvallar (AEY) á hótélmarkað Norðurlands og getu markaðarins til þess að taka á móti fleiri gestum. Á grundvelli þessara forsenda eru gistinætur vegna farþega sem koma með beinu flugi til Akureyrar áætlaðar fyrir árin 2023-2025 og sýnt fram á áhrif þeirra á nýtingarhlutfall hótélherbergja á Norðurlandi. Vísendingar eru um að gistirými á Norðurlandi anni ekki þeim fjölda ferðamanna sem áætlanir flugfélaga gera ráð fyrir. Skv. öllum fjórum sviðsmyndum er nýting hótélherbergja yfir 96% í júlí og ágúst og fer mest í 103% skv. tveimur sviðsmyndum.

Spá um fjölda gistinátta erlendra ferðamanna á hótélum á Norðurlandi byggir á sögulegu hlutfalli Norðurlands í heildargistináttafjölda erlendra ferðamanna á hótélum á landinu öllu. Við mat á hlutdeild Norðurlands í heildargistinóttafjölda á landinu öllu er stuðst við sögulega hlutdeild Norðurlands á árunum 2017-2019. Gengið er út frá þeirri forsendu að hlutfallið haldist óbreytt út spátímann. Ef sú spá rætist verða heildargistinætur á Norðurlandi um 280 þúsund árið 2023 og 306 þúsund árið 2025.

Norðurland - Gistinætur erlendra ferðamanna á hótélum í þúsundum gistinátta



Af þessu má leiða líkur að því að mögulega verði skortur verði á framboði á hótélherbergjum á Norðurlandi á næstu árum og því er þörf á uppbyggingu hótela á svæðinu.

³ Ráðgjafasvið KPMG. Gistirými á Norðurlandi. KPMG. FMS 2022-25. Akureyri 2022.

⁴ Gögn Hagstofu Íslands um nýtingarhlutfall hótélherbergja ná aðeins til Norðurlands í heild sinni.

1.6 Leyfi og matsskylda

Framkvæmdin er tilkynningarskyld þar sem hún flokkast sem B framkvæmd skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, liður 12.04 í 1. viðauka.

12. Ferðaþjónusta og afþreying

12.04. Framkvæmdir við uppbyggingu orlofsþorpa eða hótela og tengdra framkvæmda utan þéttbýlis þar sem heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5.000 m² eða gestafjöldi (gistirúm) a.m.k. 200.

1.7 Lög og reglur - fjarlægðarmörk

Fyrirhugað hótél verður staðsett allt að 5 m frá núverandi strandlínu lónsins en aðkomusvæði og bílastæði verða að hluta til á núverandi og nýrri landfyllingu. Þegar er stígur meðfram strönd lónsins frá Skógarböðunum að eyrinni neðan Varðgjár og gert er ráð fyrir að stígur þessi framlengist og verði á landfyllingu utan aðkomusvæðis og bílastæði hótelsins og áfram meðfram aðkomuvegi að Eyjafjarðarbraut eystri. Aðgengi almennings verður gott því meðfram strönd lónsins.

Sótt verður um undanþágu frá 50 m fjarlægðarmörkum mannvirkja frá strandlínu skv. gr. 5.3.2.14 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 eins og mögulegt er skv. 12. mgr. 45 gr. skipulagslaga nr. 123/20102.

1.8 Kynning og samráð

Í vinnu við breytingu á deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi er haft samráð við ýmsa hagsmunaaðila auk þess sem almenningi var gefinn kostur á að gera athugasemdir við auglýstar tillögur.

Helstu samráðsaðilar eru eftirfarandi:

- *Umhverfisstofnun*
- *Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra*
- *Vegagerðin*
- *Minjastofnun*
- *Norðurorka*
- *Náttúrufræðistofa Íslands*
- *Fiskistofa*
- *Veiðifélag Eyjafjarðarár*
- *Skógræktarfélag Eyfirðinga*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Eyjafjarðarsveitar*

Sérstakt samráð hefur verið haft við Skógræktarfélag Eyfirðinga vegna þess rasks sem verður á skógi vegna fyrirhugaðra framkvæmda.

Gert er ráð fyrir að óskað verði eftir umsögnum frá sömu aðilum vegna fyrirspurnar um matsskyldu framkvæmdar.

2 Lýsing á framkvæmd

Lýsing á framkvæmd í köflum hér að neðan er í samræmi við tillögu að breyting á deiliskipulagi.

2.1 Hótel

Gert er ráð fyrir allt að 120 herberjum á fyrirhuguðu hóteli sem verður á 4-5 hæðum auk kjallara þar sem m.a. verður bílageymsla og þjónusturými. Á jarðhæð hótelsins verður m.a. gestamóttaka og veitingastaður auk herbergja en á hæðum 2-4 verða herbergi, auk þess sem gert er ráð fyrir heilsulind og líkamsræktarstöð á hlut þriðju- og fjórðu hæðar. Fimmta hæðin verður aðeins í miðhluta byggingar en þar er gert ráð fyrir bar, fundarherbergi og verönd.

Heimilt er að hafa hótelið sem eina eða fleiri samtengdar byggingar.

Byggingarmagn er að hámarki 9.000 m² og hámarkshæð frá gólfkóta kjallara 23,0 m. Gólfplatarmál kjallara skal að hámarki vera 3.000 m², gólfplatarmál 1 hæðar að hámarki 1.900 m², gólfplatarmál hverrar hæðar 2-4 að hámarki 1.600 m² og gólfplatarmál 5 hæðar skal að hámarki vera 500 m².

Þakgerð hótels er flatt þak, tvíhalla þak eða einhalla þak með lágmarks þakhalla.

Þak- og veggfletir bygginga skulu vera í náttúrulegum tónum og meginhluti hverrar byggingar skal vera klæddur timburklæðningu. Samræmi skal vera í útliti allra bygginga.

Hótelið verður staðsett þannig að útsýni úr herbergjum þess verður til vesturs og suðurs að Akureyri og inn Eyjafjörð. Það er talið eitt helsta aðdráttarafli hótelsins ásamt því að byggja það inni í skóginum og að hafa það staðinn Skógaböðin í næsta nágrenni.

Lögð er sérstök áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi og raski á skógi verði haldið í lágmarki. Þá skal eins og mögulegt er reynt að láta allar framkvæmdir falla vel að umhverfinu og þannig reynt að hafa sem minnst áhrif á náttúru svæðisins.



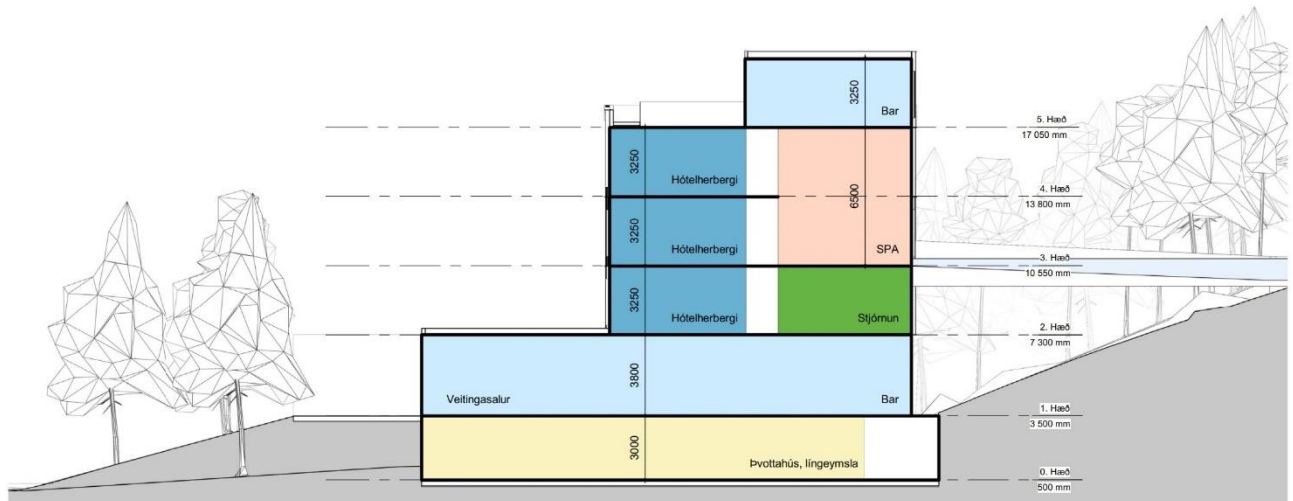
Mynd 5. Staðsetning hótels sunnan Skógarbaðanna við Vaðlaskóg (Basalt arkitektar).



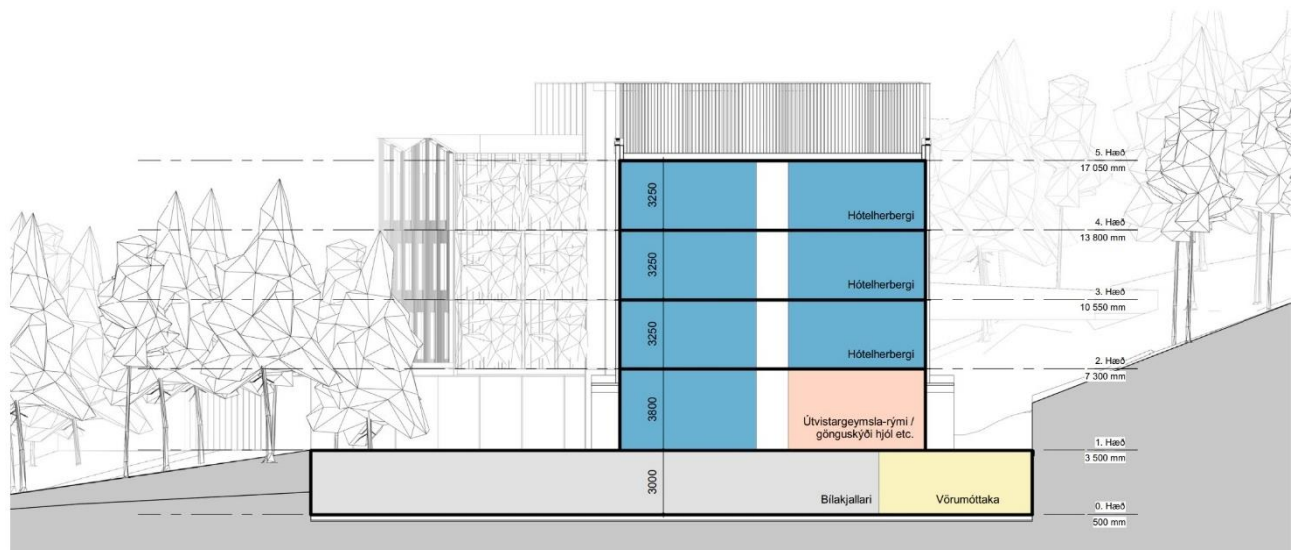
Mynd 6. Mögulegt útlit hótels (Basalt arkitektar).



Mynd 7. Mögulegt bakgarðs og tenging laugar inn í hótél frá brekku (Basalt arkitektar).



Mynd 8. Mögulegt snið í gegnum hótél, norðurhluti byggingar (Basalt arkitektar).



Mynd 9. Mögulegt snið í gegnum hótél, suðurhluti byggingar (Basalt arkitektar).

2.2 Landfylling, vegur og bílastæði

Vinnuvegur að fyrirhuguðu hóteli er frá Eyjafjarðarbraut eystri og þverar hann lónið á fyllingu á milli Eyjafjarðarbrautar eystri og fjöruborðsins. Samráð var haft við Vegagerðina við útfærslu vegar og tengingar við Eyjafjarðarbrautar eystri. Sótt verður um til Vegagerðarinnar að vegurinn verði tenging við hótelið og tekinn inn á vegaskrá.

Núverandi landfylling þar sem vegur kemur að landi neðan Varðgjár er um 0,1 ha en gert er ráð fyrir að þessi landfylling geti stækkaði um allt að 0,2 ha og verði því alls allt að 0,3 ha. Hótelið verður staðsett innan núverandi fyllingar en þörf er á viðbótar landfyllingu vegna bílastæða og aðkomusvæðis vestan hótels.

Innan lóðar hótels er gert ráð fyrir bílastæðum og aðkomusvæði vestan og sunnan hótélbyggingar. Bílastæði á yfirborði verða 20-40 en í bílgeymslu hótels verða a.m.k. 54 bílastæði og þar af 3 fyrir

hreyfihamlaða. Sunnan hótels er gert ráð fyrir aðkomusvæði og skammtíma bílastæði fyrir rútur og leigubíla.

Gengið skal frá jöðrum bílastæða þannig að þau falli sem best að umhverfi sínu. Við hönnum og merkingar bílastæða er leitast við að þau verði skilvirk og örugg. Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar nr. 112/2012.

2.3 Aðkomusvæði og gönguleiðir

Vaðlaskógur hefur verið nýttur sem útivistarsvæði fyrir almenning en m.a. eru stígar um skóginn. Með tilkomu Skógarbaðanna hefur aðkoma og aðgengi um svæðið bæst til muna en upphafsstaður gönguleiða er m.a. frá bílastæði Skógarbaða. Sunnan fyrirhugaðs hótels er einnig upphafsstaður gönguleiðar um Vaðlaskóg og mögulegt verður að koma fyrir nokkrum almennum bílastæðum og áningarstað á landfyllingunni við upphaf gönguleiðarinnar.

Skógurinn og fjaran hafa verið nýtt sem útivistarsvæði fyrir almenning en með tilkomu Skógarbaðanna hefur aðkoma og aðgengi um svæðið orðið betra en áður. Með tilkomu hótels er stefnt að því að aðgengi um svæðið verði enn betra og verður svæðið eftir sem áður opið fyrir almenning til útivistar.

Göngustígur er frá bílastæði Skógarbaða og til suðurs meðfram ströndinni að eyrinni sem hótelið verður staðsett á. Stígurinn mun framlengjast til suðurs, vera utan lóðar hótels á landfyllingu að aðkomuvegi og meðfram honum norðanverðum að Eyjafjarðarbraut eystri. Göngustígur þessi verður 3,0 m að breidd og með föstu yfirborði.

2.4 Skógarböð

Samhliða fyrirhuguðu hóteli er gert ráð fyrir laug frá núverandi laug Skógarbaða að hóteli. Laugin verður um 100 m að lengd og við hana er gert ráð fyrir tækni- og þjónusturýmum.

2.5 Lóðir og byggingarreitir

Þegar er til skilgreind lóð fyrir baðstaðinn Skógaböð en sú lóð stækkar m.a. svo hún nái yfir fyrirhugaða laug að hóteli. Lóð Skógarbaða stækkar úr 5.882 m² í 12.478 m². Þá er skilgreind ný lóð fyrir fyrirhugað hótél og er stærð hennar 10.464 m².

Innan lóða eru skilgreindir byggingarreitir og skulu byggingar og mannvirki baðstaðar og hótels vera innan byggingarreita en staðsetning innan byggingarreita er frjáls.

Í umsókn um byggingarleyfi skal gera grein fyrir fyrirhuguðum byggingum innan byggingarreits og skal áhersla lögð á að samræma heildarmynd á öllu svæðinu.

2.6 Veitur

Samráð skal haft við Eyjafjarðarsveit, Norðurorku, Rarik og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda við lagnir.

2.6.1 Neysluvatn og hitaveita

Neysluvatn og heitt vatn fyrir hótél kemur frá Vaðlaheiðargögnum eins og þegar er fyrir Skógarböðin, en lagnir eru þegar frá göngunum að Skógaböðunum.

2.6.2 Rafmagn

Rarik sér Skógarböðunum fyrir rafmagni um jarðstreng frá dreifistöð í landi Ytri-Varðgjár. Frá núverandi jarðstreng verður lagður jarðstrengur að fyrirhuguð hóteli.

2.6.3 Fráveita

Frá fyrirhuguðu hóteli og tengdri starfsemi er gert ráð fyrir allt að 480 persónueiningum á sólahring. Um helmingur af því eða 240 persónueingar eru frá hótelinu og annað eins frá gestum baðstaðar, veitingastaðar, bars og starfsmannaaðstöðu.

Núverandi hreinsistöð fráveitu fyrir Skógaböðin annar ekki fráveitu frá fyrirhuguðu hóteli. Gert er ráð fyrir nýrri hreinsistöð fráveitu norðan Þjóðarveggar nr. 1 skv. gildandi aðalskipulagi (utan þess svæðis sem deiliskipulagið nær til). Fráveitu frá hóteli og baðstað verður dælt í þessa nýju hreinsistöð og mun fráveitulögn liggja meðfram stíg sem liggur meðfram lóninu, að Þjóðvegi nr. 1, undir hann áfram til norðurs að fyrirhugaðri hreinsistöð.

Aðgengi að hreinsivirki skal vera þannig að auðvelt sé fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og eftirlits. Samráð skal haft við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra vegna útfærslu fráveitu.

Fráveitukerfi skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp. Frágangur hreinsivirkis skal vera vandaður í alla staði þannig að engin mengun stafi af.

Regnvatni frá bílastæði hótels verður veitt í sandgildru áður en því er veitt í lónið vestan bílastæðis.

2.7 Felling skógar og mótvægisaðgerðir

Innan byggingareits hótels er Vaðlaskógur á um 0,2 ha svæði og þarf að ryðja skóginn innan byggingarreits. Vegna laugar þarf einnig að ryðja Vaðlaskóg á um 8 m breiðu svæði sem er um 100 m að lengd, alls allt að 0,1 ha.

Samráð hefur verið haft við Skógræktarfélag Eyfirðinga vegna þess rasks sem verður á skógi vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Þar sem því er við komið munu merk tré sem þurfa að víkja af svæðinu verða tekin upp og þeim plantað á öðrum stað í skóginum.

Sótt verður um fellingarleyfi skógar til Skógræktarinnna. Þær mótvægisaðgerðir verða að skógi verður plantað í land Ytri-Varðgjár í jafn stórt svæði og þarf að ryðja vegna hótels og tengdra framkvæmda.

Gert er ráð fyrir að trjám verði plantað vestan byggingarreits til að milda ásýnd að hótelinu frá Eyjafjarðarbraut eystri.

3 Skipulagsleg staða

Samhliða vinnu við matsfyrirspurn vinnur Landslag að breytingu á deiliskipulagi baðstaðar í landi Ytri-Varðgjár sem felst í m.a. því að gert er ráð fyrir hóteli innan stækkaðs skipulagssvæðis.

Í vinnslu er einnig breyting að aðalskipulagi vegna fyrirhugaðs hótels.

3.1 Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030. Svæði þar sem gert er ráð fyrir hóteli er að hluta til skilgreint sem *íbúðarsvæði* (hluti svæðis ÍB22) og að hluta sem *skógræktar- og landgræðslusvæði* (SL).

3.1.1 Íbúðarsvæði (ÍB)

Svæði fyrir íbúðarbyggð og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu ef því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

Númer	Heiti	Stærð	Fjöldi íbúða	Lýsing
ÍB22	Fjörubyggð	1,5 ha	Um 10	Í landi Ytri- og Syðri Varðgjár, landfylling. Óbyggt.

3.1.2 Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)

Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu, svo sem nytjaskógrækt, fjölnytjaskógrækt, landbótaskógrækt, skjólbelti, landgræðsluskógrækt, skipulagða landgræðslu og aðra uppgræðslu. Þar má reisa byggingar tengdar starfseminni, en íbúðir eru ekki heimilar.

Öll skógar- eða skógræktarsvæði í sveitarfélaginu eru sett undir flokkinn skógræktar- og landgræðslusvæði, hvort sem í gildi eru samningar um nytjaskógrækt fyrir svæðin eða ekki. Vaðlaskógur er skilgreindur sem skógræktarsvæði en ekki er í gildi samningar um nytjaskógrækt á svæðinu.

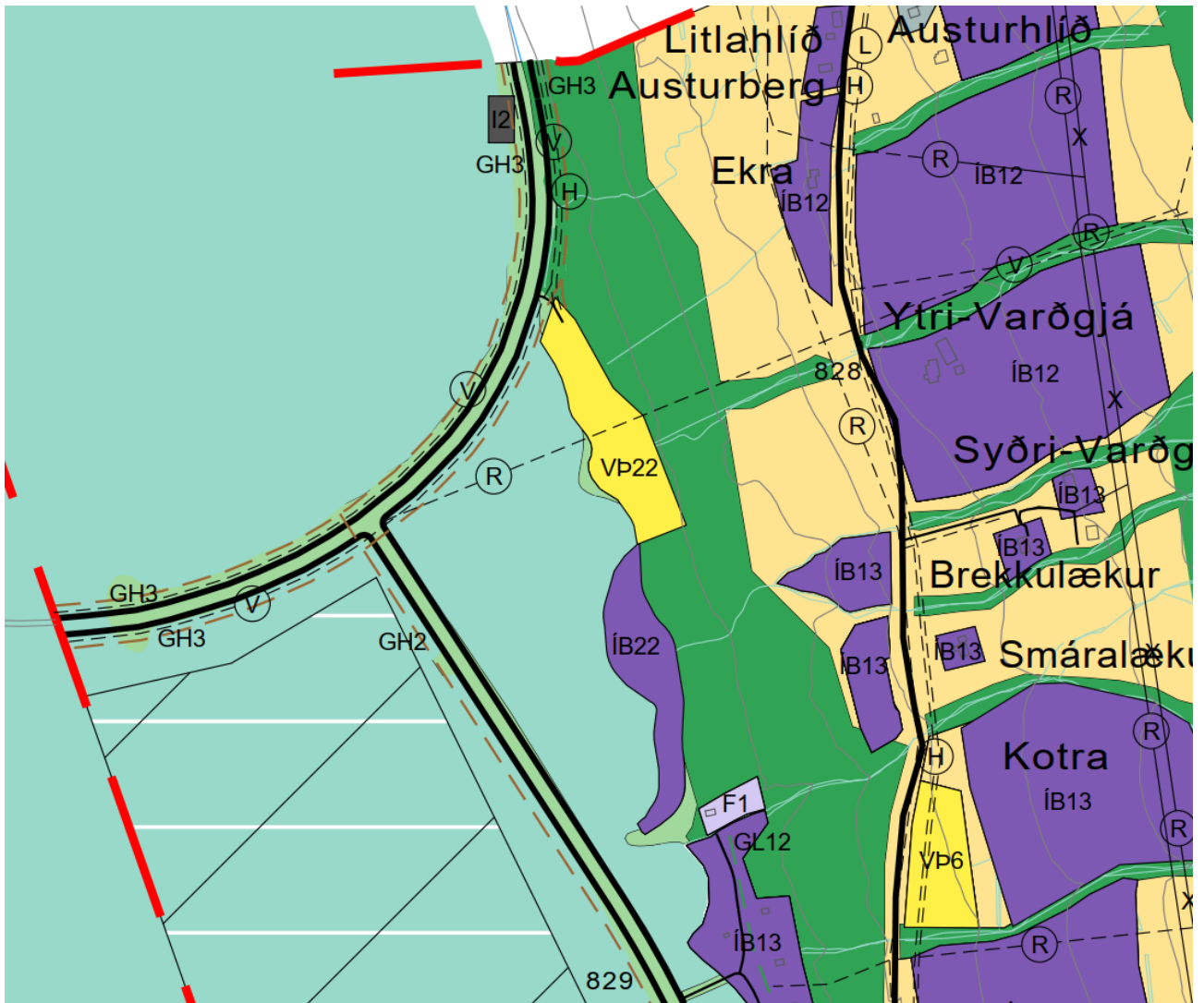
3.1.3 Óbyggð svæði (ÓB)

Undir þennan flokk falla stærri svæði með útivistargildi, þar sem aðeins er gert ráð fyrir takmarkaðri mannvirkjagerð í tengslum við útivist, öryggismál og fjarskipti. Ekki er gert ráð fyrir búsetu eða atvinnustarfsemi.

3.1.4 Verslun og þjónusta (VP)

Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
VP22	Ytri-Varðgjá	1,8 ha	Baðstaður. Byggingarmagn er að hámarki 1.200 m ² og byggingar skulu falla vel að umhverfinu.



Mynd 10. Hluti séruppdráttar (norðurhluti – byggð og byggðarkjarnar) Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 fyrir breytingu.

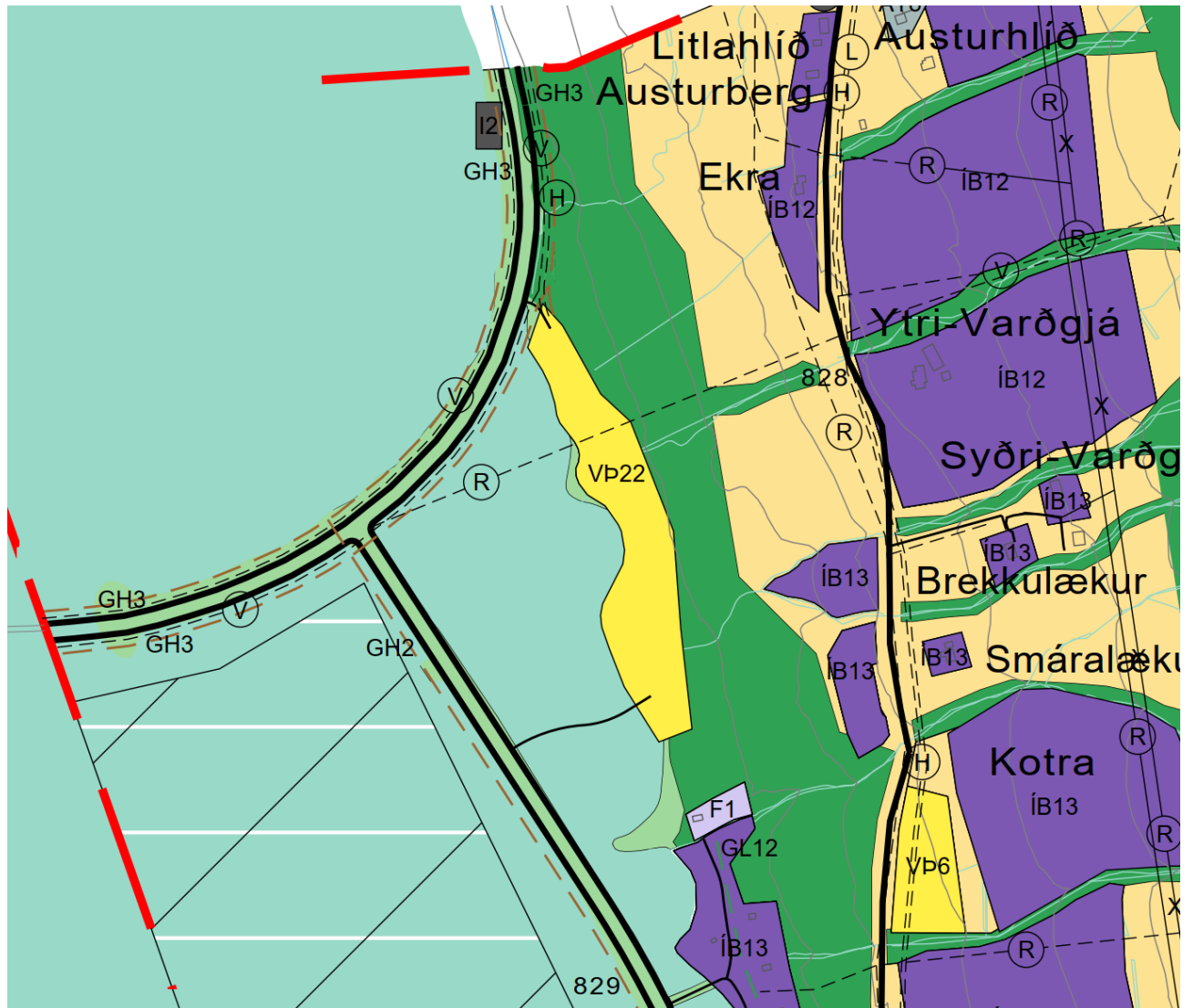
3.2 Breyting á aðalskipulagi

Breytingin á aðalskipulagi felst í eftirfarandi:

Verslunar- og þjónustusvæði VP22 sem er 1,8 ha að stærð stækkar til suðurs og nær yfir hluta af skilgreindu íbúðarsvæði ÍB22 og að hluta yfir skilgreint skógræktarsvæði (hluti Vaðlaskógar) sem er mjög víðfeðmt svæði. Verslunar- og þjónustusvæði VP22 stækkar um 1,7 ha verður eftir breytingu 3,5 ha.

ÍB22 sem er 1,5 ha að stærð og fyrir um 10 íbúðarhús fellur út en skv. gildandi aðalskipulagi er svæðið að stórum hluta til á landfyllingu. Stækkað verslunar- og þjónustusvæði VP22 er aðeins að litlum hluta á landfyllingu eða 0,3 ha.

Núverandi skilgreining verslunar- og þjónustusvæðis VP22 er að þar megi byggja baðstað en sú breyting verður gerð að innan svæðisins verður einnig heimilt að byggja hótél. Aðkoma akandi að svæðinu er um nýjan veg á fyllingu frá Eyjafjarðarbraut eystri.



Mynd 11. Hluti séruppdráttar (norðurhluti – byggð og byggðarkjarnar) Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 eftir breytingu.

3.3 Deiliskipulag

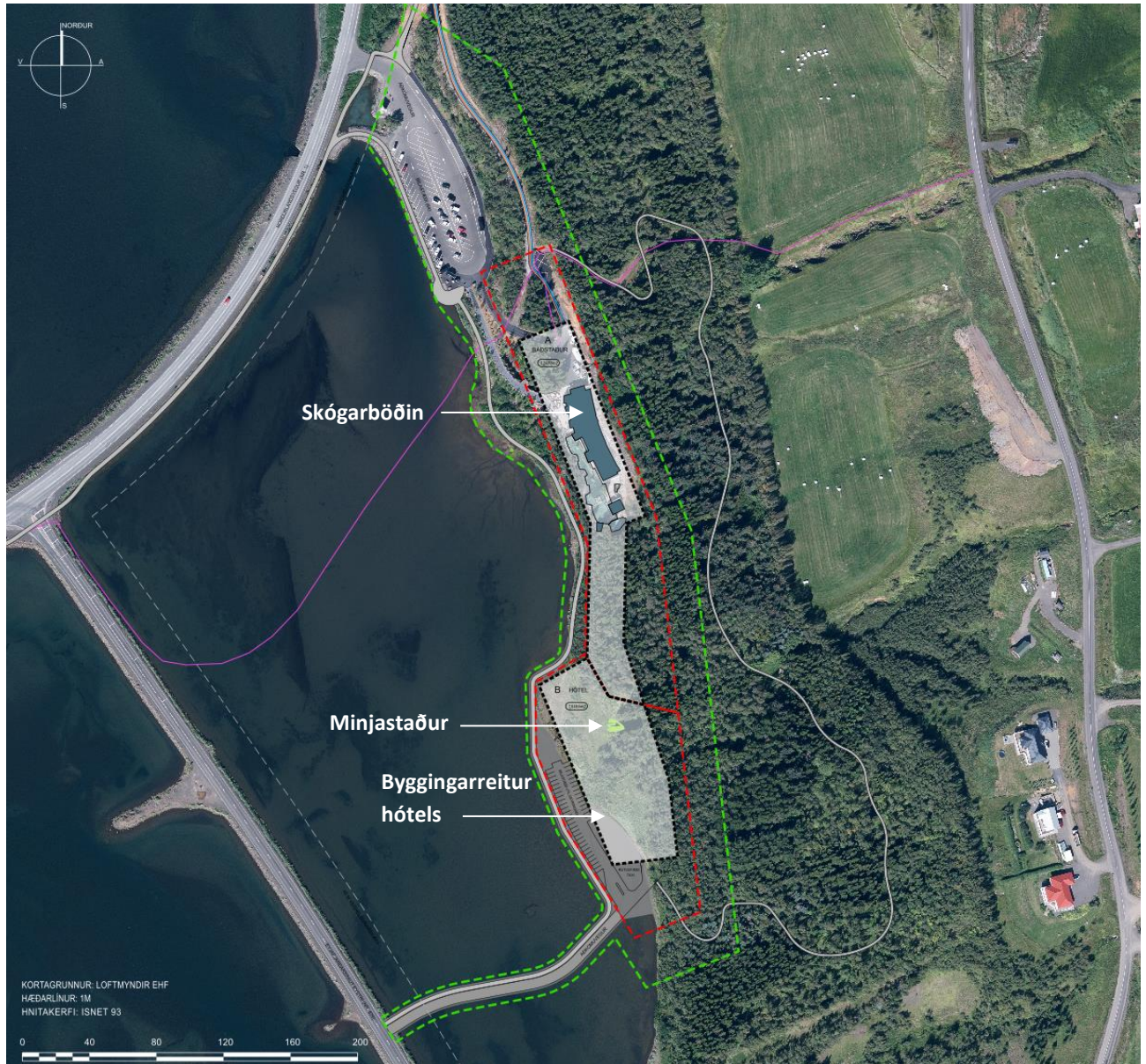
Í gildi er deiliskipulag fyrir baðstaðinn Skógarböðin í landi Ytri-Varðgjár. Vegna áforma um byggingu hótels er gerð breyting á því deiliskipulagi og skipulagssvæðið stækkað til suðurs yfir það svæði þar sem gert er ráð fyrir hóteli.

Markmið með breytingu á deiliskipulagi er að byggja upp hótél í tengslum við Skógarböðin sem saman munu hafa mikið aðdráttarafli fyrir innlenda og erlenda ferðamenn.

Lögð er sérstök áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi og raski á skógi verði haldið í lágmarki. Þá skal eins og mögulegt er reynt að láta allar framkvæmdir falla vel að umhverfinu og þannig reynt að hafa sem minnst áhrif á náttúru svæðisins.

Breyting á deiliskipulagi fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana vegna liðar 12.04 í 1. viðauka (sjá nánar í kafla 1.5).

Vegna þessa var unnin umhverfisskýrsla með breytingu á deiliskipulagi þar sem gerð er grein fyrir helstu mögulegum umhverfisáhrifum sem framkvæmdir við hótél og tengdra koma til með að hafa. Samræmi er í umhverfisskýrslu breytingar á deiliskipulagi og áhrifamati í matsfyrirspurn þessari. Hér að neðan má sjá úrklippu uppdráttar tillögu að breytingu á deiliskipulagi.



Mynd 12. Hluti uppdráttar tillögu að breytingu á deiliskipulagi.

4 Áhrif framkvæmdar á umhverfi

Viðfangsefni fyrirspurnar þessar um matsskyldu eru hvaða áhrif fyrirhuguð uppbygging hótels og tengdra framkvæmda hefur á umhverfið.

Helstu framkvæmdir skv. breytingu á deiliskipulagi er bygging hótels ásamt bílastæði og aðkomusvæði auk laugar frá núverandi baðstað að hóteli, en metin eru möguleg umhverfisáhrif þessara framkvæmda.

4.1 Umhverfisþættir

Umhverfisþættir eru þeir þættir sem sjónum er beint að við umhverfismat þar sem þeir eru taldir geta orðið fyrir áhrifum vegna uppbyggingar hótels. Umhverfisþættirnir eru valdir út frá þeim aðstæðum sem eru á svæðinu.

Þeir þættir sem helst eru taldir geta orðið fyrir áhrifum, jákvæðum eða neikvæðum, vegna framkvæmdar við hótél og tengdra framkvæmda eru:

- Landslag og sjónræn áhrif
- Samfélagsleg og hagræn áhrif
- Gróður og lífríki
- Minjar
- Fráveita
- Útivist og upplifun

4.2 Umhverfisviðmið

Umhverfisviðmið eru notuð sem mælikvarði eða sem vísir sem notaður er til að meta einkenni og vægi þeirra áhrifa sem fyrirhuguð uppbygging hótels og tengdra hefur í för með sér.

Í áhrifamati verða eftirfarandi umhverfisviðmið lögð til grundvallar:

- Skipulagslög nr. 123/2010
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013
- Byggingarreglugerð nr. 112/2012
- Lög um umhverfismat framkvæmda- og áætlana nr. 111/2021
- Lög um náttúruvernd nr. 60/2013
- Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998
- Reglugerð nr. 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.
- Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998
- Lög um menningarminjar nr. 80/2012
- Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999

4.3 Greining umhverfisáhrifa

Við greiningu hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við þau hugtök sem skilgreind eru í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi áhrifa. Við matið verður notast við eftirfarandi skilgreiningar á vægi:

- **(+) Jákvæð áhrif á umhverfisþátt.**
 - Uppbygging hótels styður viðmið viðkomandi umhverfisþátta.
- **(0) Óveruleg áhrif á umhverfisþátt.**
 - Uppbygging hótels hefur ekki teljandi áhrif á viðkomandi umhverfisþátt.
- **(-) Neikvæð áhrif á umhverfisþátt.**
 - Uppbygging hótels vinnur gegn viðmiðum viðkomandi umhverfisþátta.
- **(?) Óþekkt áhrif á umhverfisþátt.**
 - Uppbygging hótels hefur óþekkt áhrif á viðkomandi umhverfisþátt.

4.4 Áhrifamat

4.4.1 Landslag og sjónræn áhrif

Fyrirhugað hótél er stórt mannvirki sem er allt að 5 hæðir og 23 m að hæð. Þegar ekið er eftir Eyjafjarðarbraut eystri til suðurs eða norðurs kemur fyrirhugað hótél til með að vera sýnilegt en þó verður hótelið nokkuð falið þar sem það er umlukið skógi á þrjá vegu og að hluta til byggt inn í brekkuna til austurs, auk þess sem gert er ráð fyrir að trjám verði plantað vestan byggingarreits til að milda ásýnd að hótelinu frá Eyjafjarðarbraut eystri. Til að milda sýnileg áhrif eru skilmálar settir að þak- og veggfletir bygginga skulu vera í náttúrulegum tónum auk þess sem meginhluti byggingar skal vera klæddur timburklæðningu. Þá eru skilmálar í deiliskipulagi þannig að samræmi skal vera í útliti bygginga.

Engin mannvirki eru á svæðinu þar sem gert er ráð fyrir hóteli og er svæðið svo til ósnortið fyrir utan veg að svæðinu og litla landfyllingu. Hótelið verður staðsett á eyri og byggt aðeins inn í brekkuna ofan eyrarinnar. Áhrif á landslag verða þar sem byggja þarf hótelið inn í brekkuna að hluta en áhrifin eru ekki talin veruleg þar sem lögð er sérstök áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi. Þá skal eins og mögulegt er reynt að láta allar framkvæmdir falla vel að umhverfinu og þannig reynt að hafa sem minnst áhrif á náttúru svæðisins.

Áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar hótels á landslag og sjónræn áhrif eru talin óveruleg.

4.4.2 Samfélagsleg og hagræn áhrif

Með uppbyggingu hótels mun atvinnulíf á svæðinu eflast þar sem mörg störf verða til á hótelinu eftir opnun þess. Vegna þessa starfa má gera ráð fyrir að áhrif á íbúapróun í sveitarfélaginu verði jákvæð þar sem gera má ráð fyrir að starfsfólk hótelsins muni í einhverjum tilfellum sækjast eftir því að setjast að í sveitarfélaginu.

Gera má ráð fyrir því að einhver afleidd störf í þjónustu muni skapast í Eyjafjarðarsveit auk þess sem frekari grundvöllur er fyrir aukinni þjónustu í sveitarfélaginu.

Þá munu áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar hótels hafa jákvæð áhrif á atvinnulíf þar sem gera má ráð fyrir að fjöldi starfa skapist á svæðinu á framkvæmdatíma.

Áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar hótels á samfélagsleg og hagræn áhrif eru talin jákvæð.

4.4.3 Gróður og lífríki

Ekki er talið að fylling út í lónið mun hafa umtalsverð áhrif en þó mun bakkagróður þurfa að víkja á um 80 m löngum kafla. Þegar er fylling fyrir veg að svæðinu og þar sem vegur kemur í land auk þess sem fyllingar eru fyrir vegi og íbúðarsvæði sunnan skipulagssvæðisins. Þá er Eyjafjarðarbraut eystri einnig á fyllingu, en þegar vegurinn var framkvæmdur á áttunda áratug síðustu aldar varð til lónið á milli vegarins og fjörunnar í austri.

Skv. gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir íbúðarsvæði á 1,5 ha fyllingu þar sem fyrirhugað hótél verður staðsett, en í breytingu á aðalskipulagi er fylling minnkuð í 0,3 ha að hámarki auk þess sem íbúðarsvæðið fellur út en þess í stað stækkar verslunar- og þjónustusvæði fyrir baðstað og fyrirhugað hótél. Við þá breytingu að fella út íbúðarsvæðið mun um 200 m af fjöru lónsins vera ósnortinn sem annars hefði farið undir fyllingu fyrir íbúðarsvæði. Þrátt fyrir að fylling sé minni en áður var gert ráð fyrir er það inngrip að koma fyrir fyllingu í lónið. Þar sem fylling verður staðsett eru að mestu leirur og mjög grunnt. Leirusvæði Eyjafjarðarár er að mestu vestan Eyjafjarðarbrautar eystri og er svæðið um 250 ha en lónið austan Eyjafjarðarbrautar eystri er aðeins 12 ha. Þá eru Óshólmar Eyjafjarðarár vestan við Eyjafjarðarbraut eystri en svæðið er um 650 ha og á náttúruminjaskrá vegna mikils fuglalífs og sérstæðs gróðurfars. Gera má ráð fyrir að nokkuð fuglalíf sé í og við lónið sem verður fyrir áhrifum vegna 0,3 ha landfyllingar og hótélbyggingar. Þar sem svæðið sem um ræðir er mjög lítið í samanburði við 250 ha leirusvæði Eyjafjarðarár og 650 ha Óshólmar Eyjafjarðarár er ekki talið að áhrif uppbyggingar séu veruleg á fuglalíf.

Ráðandi vistgerðir á eyrinni neðan Varðgjár samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnun Íslands eru Língresis- og Vingulsvist ásamt Blómgresisvist en aðrar vistgerðir finnast í mun minna mæli á svæðinu. Verndargildi ríkjandi tegunda er metið miðlungs eða hátt en þrátt fyrir það eru áhrifin ekki talin veruleg á gróður þar sem svæðið sem um ræðir er fremur lítið eða 0,2 ha og ekki er verið að spilla sérstæðum gróðurfélögum, sjaldgæfum tegundum eða tegundum á valista Náttúrufræðistofnunar Íslands.

Þrátt fyrir að hótelið sé að mestu staðsett á eyri þarf vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar að ryðja skóg á um 0,2 ha svæði auk þess sem ryðja þarf skóg á um 0,1 ha svæði vegna laugar frá hóteli að Skógarböðunum. Þrátt fyrir að sérstök áhersla sé lögð á að raski á skógi verði haldið í lágmarki er talið að áhrif á skóginn verði nokkur. Vaðlaskógur er um 50 ha en rask á honum verður um 0,3 ha. Þar sem því er við komið munu merk tré sem þurfa að víkja af svæðinu verða tekin upp og þeim plantað á örðum stað í eða við skóginn. Samráð hefur verið haft við Skógræktarfélag Eyfirðinga vegna fyrirhugaðra framkvæmda, ruðnings á skógi og mögulegan flutning trjáa. Þær mótvægisáðgerðir verða að skógi verður plantað í land Ytri-Varðgjár í jafn stórt svæði og þarf að ryðja vegna hótels og tengdra framkvæmda.

Talið er að áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar hótels á lífríki séu óveruleg en áhrif á gróður eru talin fremur neikvæð.

4.4.4 Minjar

Skv. minjaskráningu er einn minjastaður innan byggingarreits hótels en um er að ræða tóft með óþekkt hlutverk. Ekki var mögulegt að taka tillit til tóftarinnar við staðsetningu hótels vegna skorts á undirlendi og þarf tóftin því að víkja vegna framkvæmda.

Vegna þessa eru áhrif á minjar talin neikvæð en Minjastofnunar Íslands mun úrskurða um hvort minjastaðurinn mega víkja og með hvaða skilmálum.

4.4.5 Fráveita

Allri fráveitu frá fyrirhuguðu hóteli og Skógarböðunum verður dælt að nýrri hreinsistöð fráveitu norðan Þjóðarvegur nr. 1 utan þess svæðis sem breyting á deiliskipulagi nær til. Fráveitukerfi verður í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp. Samráð skal haft við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra vegna útfærslu fráveitu en frágangur hreinsivirkis skal vera vandaður í alla staði þannig að engin mengun stafi af.

Vegna þessa eru áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar hótels á fráveitu talin óveruleg.

4.4.6 Útivist og upplifun

Vaðlaskógur er nýttur sem útivistarsvæði fyrir almenning og eru stígar um skóginn auk þess sem stórt bílastæði er við Skógarböðin sem öllum eru opin. Í breytingu á deiliskipulagi er m.a. gert ráð fyrir göngustíg frá skipulagsmörkum í norðri meðfram strönd lónsins að fyrirhuguðu hóteli og áfram með aðkomuvegi að Eyjafjarðarbraut eystri. Þá er sunnan byggingarreits fyrir hótél upphafsstaður núverandi gönguleiðar um Vaðlaskóg og mögulegt verður að koma fyrir almennu bílastæði og áningarstað á landfyllingunni við upphaf gönguleiðarinnar.

Vegna þessa bætta aðgengis almennings að og um svæðið eru áhrif uppbyggingar hótels á útivist talin vera jákvæð.

Áhrif á upplifun einnig talin jákvæð þar sem með tilkomu hótels sem staðsett er í skógarjaðri og samspils þess við Skógarböðin verður til mjög áhugaverður ferðamannastaður sem mun hafa mikið aðdráttarafl fyrir innlenda og erlenda ferðamenn sem og íbúa á Eyjafjarðarsvæðinu.

4.4.7 Samantekt og niðurstaða

Niðurstaða umhverfisskýrslu er að fyrirhuguð uppbygging skv. breytingu á deiliskipulagi er ekki talin hafa veruleg umhverfisáhrif en áhrif á flesta umhverfisþætti eru talin óveruleg. Möguleg neikvæð áhrif eru talin vera á gróður vegna rasks á skógi auk áhrifa á minjar. Möguleg jákvæð áhrif eru á samfélagsleg og hagræn áhrif auk mögulegra jákvæða áhrifa á útivist og upplifun.

Samantekt um umhverfisáhrif má sjá í töflu hér að neðan.

Umhverfispættir	Hótel og tengdar framkvæmdir		
Landslag og sjónræn áhrif	0		
Samfélagsleg og hagræn áhrif	+		
Gróður og lífríki	0	-	
Minjar	-		
Frárennslismál	0		
Útivist og upplifun	+		
Niðurstaða	0	+	-

Skýringar

(+) Jákvæð áhrif á umhverfispátt

(0) Óveruleg áhrif á umhverfispátt

(-) Neikvæð áhrif á umhverfispátt

(?) Óþekkt áhrif á umhverfispátt

Það er mat framkvæmdaraðila að fyrirhuguð framkvæmd við uppbyggingu hótels og tengdra framkvæmda valdi óverulegum neikvæðum umhverfisáhrifum og skuli því ekki háð mati á umhverfisáhrifum.