
Uppbygging verslunar- og þjónustusvæðis í landi Leynis 2 og 3 Rangárþingi ytra Ákvörðun um matsskyldu

1 INNGANGUR

Þann 17. janúar 2020 barst Skipulagsstofnun tilkynning landeiganda að Leyni 2 og 3 um fyrirhugaða uppbyggingu á verslunar- og þjónustusvæði, Rangárþingi ytra, skv. 6. gr. laga um mat á umhverfisáhrifum, sbr. lið 12.05 í 1. viðauka laganna.

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

2 GÖGN LÖGÐ FRAM

Tilkynning til Skipulagsstofnunar: Leynir 2 og 3 í Rangárþingi ytra – Greinargerð með tilkynningu til ákvörðunar um matsskyldu

Umsagnir um tilkynninguna bárust frá:

- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands með tölvupósti dags. 3. mars 2020.
- Minjastofnun Íslands með bréfi dags. 7. febrúar 2020.
- Rangárþingi ytra með tölvupósti dags. 11. febrúar 2020.
- Umhverfisstofnun með tölvupósti dags. 20. febrúar 2020.

Athugasemd barst frá eiganda lögbýlis í grennd framkvæmdasvæðis dags. 10. febrúar 2020.

Frekari upplýsingar bárust frá Heilbrigðiseftirliti Suðurlands þann 16. apríl 2020.

Frekari upplýsingar bárust frá framkvæmdaraðila þann 13. febrúar, 13. mars og 27. apríl 2020.

3 FYRIRHUGUÐ FRAMKVÆMD

Um er að ræða fyrirhugaða uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæði í landi Leynis 2 og 3 í Rangárþingi ytra. Á svæðinu hefur verið rekið tjaldsvæði um árabíl en landeigandi áformar að efla rekstur núverandi tjaldsvæðis og koma jafnframt á fót gisti- og veitingarekstri.

Byggingar og bílastæði

Ráðgert er að meginbygging svæðisins verði staðsett syðst á svæðinu, við nýja aðkomu og verði allt að 800 m² á einni hæð með mænishæð allt að 6,0 m. Í húsinu verður veitingastaður, verslun og móttaka fyrir gesti. Gert er ráð fyrir starfsmannaaðstöðu í byggingunni.

Þar að auki verða byggð allt að 45 gistihýsi á einni hæð. 30 þeirra verða allt að 60 m² að stærð en 15 þeirra verða allt að 20 m². Auk þess er fyrirhugað að byggja við hvert gistihýsi léttu byggingu, kúluhús, að hámarki 30 m². Hvert gistihýsi verður með gistingu fyrir allt að 4 gesti eða samtals 180 gesti. Bílastæði verða fyrir 85 bifreiðar, 3 stæði fyrir hreyfihamlaða auk 11 stæða fyrir rútur eða stærri bíla.



Fráveita

Áform framkvæmdaraðila fela í sér að koma fyrir náttúrulegri jarðvegshreinsun á frárennsli. Hreinsikerfið mun samanstanda af þremur til fjórum rotþróm sem hugsaðar eru sem fell- og fleytiþrær og mun megin hreinsun skólps eiga sér stað í siturbeðum, sem verða hönnuð samkvæmt norskum leiðbeiningum. Samkvæmt framkvæmdaraðila sé töluverð reynsla af rekstri náttúrlegrar jarðvegshreinsunar í Noregi en rannsóknir bendi til að slík hreinsun geti verið jafn góð eða betri en þriggja þrepa hreinsun í hefðbundinni hreinsistöð.

Í umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands var bent á að um óhefðbundna leið til skólphreinsunar væri um að ræða og að gera þyrfti betri grein fyrir áformum varðandi frárennsli sér í lagi með tilliti til þess að um svæði á fjarsvæði vatnsverndar væri um að ræða. Þá kom fram í umsögn Umhverfisstofnunar að almennt væru rotþrær og siturlagnir settar upp við einstök hús eða þyrpingu fárra húsa. Mögulega þurfi öflugri hreinsivirki fyrir hreinsun á skólpi frá starfsemi af þessari stærðargráðu. Þá bendir stofnunin á að framkvæmdasvæði er á fjarsvæði vatnsverndar og að óljóst sé hvert afrennsli frá siturlögnum berist.

Í kjölfar umsagna Heilbrigðiseftirlitsins og Umhverfisstofnunar staðfesti framkvæmdaraðili að komi í ljós að aðstæður að Leyni 2 og 3 henti ekki fyrir náttúrulega jarðvegshreinsun eins og áformuð er þá verði notast við hefðbundin skólphreinsivirki.

4 UMHVERFISÁHRIF

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

Gróður og lífríki

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að svæðið hefur að stærstum hluta verið ræktað og nýtt til landbúnaðar og er svæðið, sem hér um ræðir, skilgreint sem tún og akurlendi skv. vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands.

Í umsögn Umhverfisstofnunar kemur fram að stofnunin telur umhverfisáhrif framkvæmdarinnar á gróðurfar og dýralíf vera óveruleg.

Grunnvatn

Fyrirhugað framkvæmdasvæði er á fjarsvæði vatnsverndar. Í upplýsingum frá framkvæmdaraðila segir að hönnun fráveituhreinsunar muni miða af því að afrennslisvatn verði hreinsað það vel við jarðvegshreinsun að ekki hljóttist mengunarhætta grunnvatns af. Endanleg hönnun fráveitukerfis liggja ekki fyrir en hönnuðir muni taka mið af staðsetningu framkvæmdasvæðis innan fjarsvæðis vatnsverndar við endanlega hönnun.

Neysluvatn

Fram kemur að neysluvatn verður fengið úr lind við upptök Klofalækjar í landi Leynis 1 austan við Landveg eða öðru viðurkenndu vatnsbóli. Heitt vatn verður fengið úr borholu frá hitaveitu á svæðinu sem nú er rekin af Íslenskri matorku – verði ekki nægt vatn til hitunar verða byggingar rafkynntar og/eða varmadælur lagðar um svæðið.

Umhverfisstofnun bendir á að óljóst sé hversu mikið ferskvatn verður nýtt í starfseminu og hvaða áhrif það hefur á lækinn neðar, að sama skapi telur Heilbrigðiseftirlit Suðurlands að gera þurfi betur grein fyrir neysluvatnsöflun fyrir svo stóra framkvæmd.

Í frekari svörum framkvæmdaraðila kemur fram að reikna megi með að vatnsnotkun vegna starfsemi í landi Leynis 2-3 verði um 0,5 L/s á háannatíma. Áætlað rennsli Klofalækjar er að minnsta



kosti 180 L/s. Því telur framkvæmdaraðili ólíklegt að vatnstaka til starfseminnar muni hafa neikvæð áhrif á rennsli eða lífríki lækjarins.

Ásýnd og landslag

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að ásýnd svæðisins muni breytist töluvert þar sem byggingar munu rísa á áður ræktuðu landi. Töluverð breyting verður á nærumhverfi en allmikil byggð er í næsta nágrenni, frístundabyggð, ferðaþjónustustarfsemi og landbúnaðarstarfsemi. Stefnt er að draga úr áhrifum með því að taka mið af umhverfinu við hönnun mannvirkja. Útlit bygginga verði samræmt og hannað að þær falli vel að landi og umhverfi. Gert er ráð fyrir að torfbök verði á öllum gistihýsum og þau verða öll með viðarklæðningu í jarðarlitum.

Umhverfisstofnun telur mikilvægt að allar byggingar falli vel að svipmóti og einkennum lands eins og kostur er. Stofnunin bendir á að í umfjöllun um umhverfis- og menningargæði í landskipulagsstefnu segir að mikilvægt sé að huga að ásýnd og yfirbragði nýrra mannvirkja í dreifbýli og hvernig þau falli að umhverfi sínu. Ennfremur bendir stofnunin á að við mat á umhverfisáhrifum og afgreiðslu leyfisumsókna vegna slíkra framkvæmda skal taka afstöðu til þessa atriðis.

Menningarminjar

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að engar fornleifar er að finna innan skipulagssvæðisins en nokkuð er um minjar í jaðri þess.

Minjastofnun Íslands var ekki kunnugt um að búið væri að skrá fornleifar á svæðinu enda engar upplýsingar um skráningu borist stofnuninni, sbr. lög um menningarminjar.

Í frekari upplýsingum frá framkvæmdaraðila komu fram upplýsingar um skráðar fornleifar í nágrenni fyrirhugaðs framkvæmdasvæðis. Um er að ræða lista þar sem fornleifarnar eru taldar upp, loftmynd sem sýnir staðsetningu þeirra og önnur skráningargögn. Engar lýsingar eða umfjöllun um einstaka fornleifar eru að finna í þessum gögnum. Minjastofnun vekur athygli á því að að innan deiliskipulagssvæðisins eins og það er skilgreint í skipulags- og matslýsingu, er að finna s.k. álagablett sem nýtur verndar og skal vera 15 m friðhelgað svæði í kringum hann og aðrar fornleifar nema annað sé ákveðið. Að öðru leiti telur Minjastofnun að fullnægjandi upplýsingar um fornleifar séu á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði uppbyggingar ferðaþjónustu í landi Leynis 2 og 3.

5 SKIPULAG OG LEYFI

Framkvæmd er ekki í samræmi við Aðalskipulag Rangárbíngs ytra 2016–2028. Unnið er að breytingu á aðalskipulagi. Jafnframt er unnið að gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

Áður en leyfi er veitt þarf að liggja fyrir staðfest breyting á Aðalskipulagi Rangárbíngs ytra 2016–2028 og samþykkt deiliskipulag.

Framkvæmdin er háð framkvæmdaleyfi Rangárbíngs ytra skv. skipulagslögum og reglugerð um framkvæmdaleyfi. Byggingarleyfi Rangárbíngs ytra skv. lögum um mannvirki og byggingarreglugerð. Einnig starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits Suðurlands vegna ýmissa verkþátta á meðan á fyrirhuguðum framkvæmdum stendur, s.s. efnisnámi, landmótun og verktakaaðstöðu skv. lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit. Einnig starfsleyfi fyrir reglubundna starfsemi sem fyrirhuguð er á svæðinu skv. reglugerð um hollustuhætti og lögum um matvæli ásamt reglugerðum settum skv. þeim.



6 NIÐURSTAÐA

Um er að ræða áform um byggingu 45 gistihýsa, móttöku- og veitingahúss og eflingu tjaldsvæðisins í landi Leynis 2 og 3 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.

Eðli framkvæmdar

Við mat á því hvort tilkynningarskyld framkvæmd skuli háð umhverfismati skal taka mið af eðli framkvæmdar, svo sem stærð og umfangi framkvæmdar, nýtingu náttúruauðlinda, úrgangsmýndunar, mengun, ónæði og hættu fyrir heilbrigði manna, sbr. 1. tölul. 2. viðauka laga nr. 106/2000.

Um er að ræða nokkuð umfangsmikla uppbyggingu fyrir ferðamenn. Fyrirhugað byggingarmagn verður allt að 180 gistirými í gisti- og þjónustuhúsum sem telja tæplega 5.000 m². Gert er ráð fyrir allt að 45 gistihýsum á einni hæð. 30 þeirra verða allt að 60 m² að stærð en 15 verða allt að 20 m². Auk þess er fyrirhugað að byggja við hvert gistihýsi léttu byggingu eða kúluhús, að hámarki 30 m². Hvert hús verður með gistingu fyrir allt að 4 gesti eða samtals 180 gesti. Bílastæði verða fyrir 85 bifreiðar, 3 stæði fyrir hreyfihamlaða auk 11 stæða fyrir rútur eða stærri bíla. Auk þess verður byggð tæplega 800 m² verslunar- og þjónustustaða.

Áætluð vatnspörf vegna starfsemi í landi Leynis 2-3 er um 0,5 L/s á háannatíma. Samkvæmt upplýsingum framkvæmdaraðila er rennsli Klofalækjar um 180 L/sek. Þar af leiðandi telur Skipulagsstofnun að áhrif vatnsvinnslu verði minniháttar.

Frárennsli frá sturtum, salernum og almenns neysluvatns verður meðhöndlað með ítarlegri en tveggja þrepa hreinsun, þar sem fjöldi persónueininga á háannatíma verði meiri en tveggja þrepa hreinsun ráði við. Framkvæmdaraðili mun tryggja að kröfur reglugerðar um fráveitur og skólp verði uppfylltar og sé þar miðað við að mesta meðalmagn verði 320 persónueingar af skólpi.

Skipulagsstofnun telur að gera verði ráð fyrir nokkru ónæði af framkvæmdinni, bæði á framkvæmdatíma sem og vegna fjölda gesta á rekstartíma, en svæðið er einvörðungu í 50 m fjarlægð frá íbúðarhúsinu á Stóra-Klofa og 200-500 m eru í næstu frístundahús frá fyrirhuguðum gistihýsum og móttökuhúsi.

Staðsetning framkvæmdar

Við mat á því hvort tilkynningarskyld framkvæmd skuli háð umhverfismati skal taka mið af staðsetningu framkvæmdar með hliðsjón af hversu viðkvæm þau svæði eru sem líklegt er að framkvæmdin hafi áhrif á, svo sem með tilliti til verndarákvæða vegna vatnsverndar og fornleifa. Einnig ber að líta til álagspóls náttúrunnar, svo sem með tilliti til landslagsheilda. sbr. 2 tölul. 2. viðauka laga nr. 106/2000.

Umhverfi framkvæmdasvæðis er að mestu landbúnaðarland með skurðum, túnum og vegum. Sumarbústaðarlönd eru í grennd og ber landslagið einkenni af því. Ásýnd svæðisins mun breytast og mun starfseminni fylgja visst ónæði, sem fyrr segir en að mati Skipulagsstofnunar er fyrirhugað framkvæmdasvæði ekki viðkvæmt fyrir uppbyggingu af þeirri tegund sem fyrirhuguð er. Skipulagsstofnun telur mögulegt að draga úr sjónrænum áhrifum framkvæmdar við deiliskipulagsgerð.

Skráðar fornleifar í grennd eru allar utan fyrirhugaðs framkvæmdasvæðis og ætti þeim ekki að stafa hættu af fyrirhugaðri framkvæmd.

Framkvæmdasvæðið er skilgreint á fjarsvæði vatnsverndar og því er mikilvægt að vandað verður til verka við útfærslu á fráveitu og hreinsun frárennslis. Óvissa er uppi um hvort áform framkvæmdaraðila um náttúrulega jarðvegshreinsun eigi við á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði en framkvæmdaraðili hyggst koma upp hefðbundnu hreinsivirki verði það ekki mögulegt.



Skipulagsstofnun bendir á mikilvægi þess að samráð verði haft við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands um útfærslu á hreinsivirki, m.a. um hvort þörf sé á að koma upp sameiginlegu hreinsivirki. Að mati Skipulagsstofnunar er ólíklegt að framkvæmdin komi til með að hafa neikvæð áhrif á grunnvatn verði Heilbrigðiseftirlitið með í ráðum um útfærslu fráveitukerfis. Auk þess sem heilbrigðiseftirlitið meti hvort þörf verði á vöktun með tilliti til þeirrar útfærslu sem verði fyrir valinu. Skipulagsstofnun telur að liggja þurfi fyrir nánari útfærsla á fráveitukerfi á grundvelli samráðs við heilbrigðiseftirlit áður en framkvæmdaleyfi verða veitt.

Gerð og eiginleikar hugsanlegra áhrifa framkvæmdar

Áhrif framkvæmdar ber að skoða í ljósi eiginleika hugsanlegra áhrifa, svo sem umfangi umhverfisáhrifa, t.d. með tilliti til stærðar svæðis eða fjölda fólks sem verður líklega fyrir áhrifum. Einnig eðlis, styrks og fjölbreytileika áhrifa, sbr. 3. tölul. 2. viðauka laga nr. 106/2000.

Að mati Skipulagsstofnunar felast helstu neikvæðu áhrif framkvæmdarinnar í breyttri ásýnd svæðis og mögulegs ónæðis vegna starfseminnar. Umfang áhrifa er þó líklegt til að vera takmarkað og fyrst og fremst gæta í næsta nágrennis fyrirhugaðs framkvæmdasvæðis.

Að teknu tilliti til ofangreinds telur Skipulagsstofnun ólíklegt að framkvæmdin komi til með að hafa í för með sér veruleg óafturkræf umhverfisáhrif sem ekki er hægt að fyrirbyggja með vandaðri verktilhögun eða bæta úr með mótvægisáðgerðum.

Ákvörðunarorð

Á grundvelli fyrirbyggjandi gagna er það niðurstaða Skipulagsstofnunar að fyrirhuguð framkvæmd sé ekki líkleg til að hafa í för með 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 23. júní 2020.

Reykjavík, 15. maí 2020.

Egill Þórarinnsson

Jón Smári Jónsson