
Höfði Lodge, hótélbygging á Þengilshöfða í Grýtubakkahreppi

Ákvörðun um matsskyldu

1 INNGANGUR

Þann 31. mars 2021 barst Skipulagsstofnun tilkynning frá AVH ehf., f.h. Höfða Development, um fyrirhugaða uppbyggingu á hóteli á Þengilshöfða í Grýtubakkahreppi samkvæmt 6. gr. laga um mat á umhverfisáhrifum, sbr. lið 12.05 í 1. viðauka laganna.

Skipulagsstofnun leitaði umsagna Grýtubakkahrepps, Ferðamálastofu, Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra, Minjastofnunar Íslands, Náttúrufræðistofnunar Íslands og Umhverfisstofnunar.

2 GÖGN LÖGÐ FRAM

Tilkynning til Skipulagsstofnunar: Höfði Lodge. Fyrirhuguð hótélbygging á Þengilshöfða í Grýtubakkahreppi. 30. mars 2021. Unnið af AVH ehf. fyrir Höfða Development ehf.

Umsagnir um tilkynninguna bárust frá:

- Grýtubakkahreppi, dags. 27. apríl 2021
- Heilbrigðiseftirliti Norðurlands eystra, dags. 28. apríl 2021
- Minjastofnun Íslands, dags. 28. apríl 2021
- Náttúrufræðistofnun Íslands, dags. 27. apríl 2021

Frekari upplýsingar bárust frá Náttúrufræðistofnun Íslands 11. maí 2021 og AVH ehf. 11. og 20. maí 2021.

3 FYRIRHUGUÐ FRAMKVÆMD

Fram kemur í framlögðum gögnum framkvæmdaraðila að Höfði Development ehf. áformi að byggja upp 40 herbergja hótél á norðanverðum Þengilshöfða skammt sunnan Grenivíkur. Auk hótels er gert ráð fyrir starfsmannaaðstöðu, spennistöð, aðkomuvegi, bílastæðum og útsýnispalli. Einnig verður bætt við göngu- og reiðleiðum um svæðið og vatnslögn lögð að hótelinu. Vatnsnotkun er áætluð um 2 l/s og þörf fyrir aðkeypt fyllingarefni er áætluð um 15.000 m³. Uppgrafið laust efni er áætlað um 5.500 m³ og klapparskeringar um 1.700 m³. Uppgröfðu efni verður öllu komið fyrir í kringum hótelið til að forma landið næst hótelinu. Heildarrask vegna framkvæmdarinnar er áætlað allt að 5 ha, þar af 2,5 til 3,0 ha vegna hótels og starfsmannahúsa og 1,5 til 2,0 ha vegna vegagerðar. Gert er ráð fyrir 80 gestum og um 35 starfsmönnum á hótelinu. Auk þess verða um 15 leiðsögumenn sem munu starfa tímabundið við hótelið. Framkvæmdatími er áætlaður á árunum 2021-2023.



Mynd 1 Hugmyndir arkitektanna hjá G1 design að útliti hótelsins (Mynd úr tilkynningu).



Mynd 2 Hugmyndir arkitektanna hjá G1 design að útliti hótelsins (Mynd úr tilkynningu).

Byggingar

Fram kemur að undirstöður bygginga verða steyptar og burðarvirki úr stáli og timbri. Hótelherbergin og starfsmannaíbúðir verða klædd timbri. Hótelbyggingin verður á fjórum hæðum. Hún verður í stöllum þannig að sýnilegur hluti hennar er mest tvær hæðir (mynd 1 og mynd 2). Inngangur hótelsins er á jarðhæð sem er áætluð um 1.200 fermetrar að stærð eins og efri hæð og kjallara verða um 3000 m². Þar að auki verða rými sem er undir þaki en opið að öðru leyti allt að 800 fermetrar og hótelbyggingin því samtals rúmlega 6000 m². Jafnframt er gert ráð fyrir 5 um 800 m² byggingum fyrir starfsmenn. RARIK verður með spennistöð í sérbyggingu þar sem einnig verður varaafstöð. Eldsneytistankur sem verður á svæðinu verður niðurgrafinn og útbúinn viðeigandi vörnum vegna hugsanlegs olíuleka. Leyfilegt byggingarmagn á lóðinni er skilgreint í aðalskipulagi sem 7.000 fermetrar. Hæsta leyfilega hæð frá neðsta gólfi verður 16,5 m. Hóтелиð verður allt að 130 m á lengd og 40 m að breidd.



Mynd 3 Áætluð staðsetning hótels og annarra mannvirkja á Þengilshöfða (Mynd aðlöguð úr tilkynningu).

Samgöngur

Fram kemur að aðkoma að svæðinu verður um nýjan veg sem liggur frá Grenivík og upp eftir norðanverðum Þengilshöfða að deiliskipulagssvæðinu. Vegurinn er hannaður samkvæmt stöðlum Vegagerðarinnar fyrir héraðsvegi og verður um 700 metra langur og 6 metra breiður. Vegurinn fylgir gömlum slóða að nokkru leyti en þess utan er gert ráð fyrir að nota gamla slóðann sem reiðveg. Jarðrask vegna vegarins er um 1,5-2 ha. Framkvæmdaraðili mun sjá um kostnað og vetrarþjónustu.

Við hótelið verða 50 bílastæði, þar af 3 fyrir hreyfihamlaða. Auk þess er gert ráð fyrir 22 bílastæðum við starfsmannaíbúðir, þar af tvö stæði fyrir hreyfihamlaða.

Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir fjórum mögulegum lendingarsvæðum fyrir þyrlur. Tvö verða austan við hótelið og tvö suðvestan við hótelið.

Lóð

Fram kemur að svæðið verði ekki afgirt. Gert er ráð fyrir graslögðum opnum hótelpark suðvestan við hótelið. Gróðursett verða tré og/eða runnar við bílastæði.

Gert er ráð fyrir stóru opnu svæði, reiðvelli, á suðurhluta lóðarinnar. Í suðvesturhorni lóðarinnar verður gerður útsýnispallur sem nær út fyrir klettana. Göngu- og reiðleið er merkt á uppdrætti samkvæmt Aðalskipulagi Grýtubakkahrepps 2010-2022.



Mynd 4 Yfirlit yfir mannvirkjasvæði samkvæmt tillögu að deiliskipulagi (Mynd úr tilkynningu).

Veitur og lagnir

Fram kemur að vatn verði fengið úr vatnsveitu Grýtubakkahrepps. Lögð verður um 1,7 km löng vatnslögn að hótelinu meðfram reiðvegi og nýja aðkomuveginum.

Hönnun fráveitu miðast við 120 persónueiningar. Skólp verður hreinsað með tveggja þrepa hreinsun. Skólp verður leitt í rotþró og afrennsli rotþróar í siturlagnir. Gerð og frágangur rotþróar verður í samræmi við leiðbeiningar Umhverfisstofnunar og reglur heilbrigðiseftirlits. Rotþrær verða með vöktun í hússtjórnarkerfi hótelsins. Áætluð stærð er um 30.000 l, miðað við 120 persónueiningar.

Grávatn, þ.e. skolvatn frá baðlaug og þvottahúsi, er leitt beint í siturlagnir eða grjótsvelg. Ofanvatn af þökum, bundnu yfirborði lóðar ásamt grunnvatni er leitt frá mannvirkjum í grjótsvelgi innan lóðar.

Baðlaug fyrir hótalgesti verður í samræmi við reglugerð um hollustuhætti á sund- og baðstöðum. Setlaug 34-44°C, flokkur A með hringrásar og hreinsikerfi.

4 UMHVERFISÁHRIF

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

Fram kemur að helstu áhrif uppbyggingar á svæðinu séu sýnileiki mannvirkja og aukið álag á veitukerfi. Fyrirhugað framkvæmdasvæði er að mestum hluta tún en talsvert hefur verið plantað af trjám í jöðrum svæðisins og um miðbik þess. Framkvæmdin er ekki á náttúruverndarsvæði eða svæði sem nýtur sérstakrar verndar skv. lögum um náttúruvernd. Samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands eru tún og akurlendi, flagmóavist, grasmóavist og skógrækt helstu vistgerðir á svæðinu. Áætlað heildarrask vegna framkvæmdarinnar er allt að 5 ha en við frágang verður leitast við að halda sem best náttúrulegu svipmóti svæðisins. Talið er að áhrif á gróður verði óveruleg. Einhver áhrif verða á fuglalíf, bæði vegna uppbyggingar á framkvæmdatíma og á



rekstartíma vegna mögulegs þyrluflugs. Sjófuglabýggð er í klettunum en talið er að áhrif vegna framkvæmda og þyrluflugs verði óveruleg. Svæðið er ekki skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði.

Í umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands kemur fram að stofnunin telur að vel sé gerð grein fyrir framkvæmdinni og áhrifum hennar á náttúrufer sem er að mestu leyti manngert með framræstri mýri, skógrækt og lúpínu.

Í framlögðum gögnum kemur fram að hávaði frá mögulegu landingarsvæði fyrir þyrlur muni óhjákvæmilega hafa áhrif á gesti hótelsins. Hótelið er hins vegar hannað með þetta í huga. Til að draga úr líkum á að hávaði frá þyrlum berist til Grenivíkur verður aðflugi og fráflugi beint frá bænum og ekki flogið yfir þéttbýlið (Mynd 5). Áhrifin eru talin verða óveruleg.



Mynd 5 Skýringarmynd af mögulegum þyrluleiðum og „No Fly Zone“ (dökkrautt) yfir þéttbýlinu í Grenivík (Mynd úr tilkynningu).

Fram kemur að hótelið muni hafa nokkuð mikil áhrif á ásýnd svæðisins. Það verður frekar áberandi séð frá sjó, en lítt áberandi frá landi. Frá Grenivík mun aðeins sjást í efsta horn byggingarinnar en markmiðið er að náttúrulegt landslag nái að halda sér að mestu.

Í umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands er bent á að stofnunin telur að framkvæmdin muni einna helst hafa áhrif á landslag svæðisins sem í dag er óbyggt svæði.

5 SKIPULAG OG LEYFI

Framkvæmdin er í samræmi við Aðalskipulag Grýtubakkahrepps 2010-2022. Deiliskipulag vegna áformanna er í vinnslu. Áður en framkvæmdaleyfi verður veitt þarf að liggja fyrir samþykkt deiliskipulag.

Skipulagsstofnun vekur athygli á að framkvæmdin er háð framkvæmda- og byggingarleyfi Grýtubakkahrepps samkvæmt skipulagslögum og lögum um mannvirki og reglugerð um framkvæmdaleyfi og ýmsum leyfum Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra.



6 NIÐURSTAÐA

Um er að ræða uppbyggingu ferðapjónustu á Þengilshöfða við Grenivík. Áformað er að reisa 40 herbergja hótél og aðstöðu fyrir 35 starfsmenn ásamt tengdum framkvæmdum. 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, nýtingu náttúruauðlinda, úrgangsmyndun, 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 verndarákvæða. Þá ber að líta til álagspóls náttúrunnar, svo sem með tilliti til verndarsvæða, landslagsheilda og kjörlendis dýra, sbr. 2 tl. 2. viðauka laga nr. 106/2000.

Fyrirhuguð hótélbygging á Þengilshöfða verður á fjórum hæðum og um 6.150 m² að flatarmáli. Einnig er gert ráð fyrir fimm byggingum fyrir starfsmenn sem samtals eru um 800 m². Heildarflatarmál bygginga nemur því tæpum 7.000 m². Leggja þarf 6 m breiðan aðkomuveg um 700 m leið og vatnslögn með veginum. Einnig er gert ráð fyrir bílastæðum, fráveitu, spennistöð, eldsneytistanki, stígagerð, útsýnispalli og landingaraðstöðu fyrir þyrlur. Gert er ráð fyrir að hótelið geti tekið á móti 80 gestum. Ljóst er að um er að ræða nokkuð umfangsmikla mannvirkjagerð sem samanstendur af mörgum framkvæmdaþáttum. Fyrirhuguð mannvirki munu raska svæðum sem eru að stórum hluta manngerð, m.a. framræst mýri, skógræktarsvæði og lúpínubreiður. Framkvæmdasvæðið nýtur ekki verndar samkvæmt náttúruverndarlögum. Þá eru engar þekktar menningarminjar á svæðinu. Neðan við hótelið er fuglabjarg. Samkvæmt upplýsingum frá Náttúrufræðistofnun Íslands urpu um 340 pör af ritu í bjarginu árið 2008, en samkvæmt lögum um vernd friðun og veiðar á villtum fuglum og spendýrum er óheimilt að þeyta flautur, fljúga flugvélum eða vera með annan hávaða að óþörfu í grennd við fuglabjörg.

Eiginleikar hugsanlegra áhrifa framkvæmdar

Áhrif framkvæmdar ber að skoða í ljósi eiginleika hugsanlegra áhrifa einkum með tilliti til: stærðar og fjölbreytileika áhrifa, hverjar líkur séu á áhrifum, tímalengdar, tíðni og afturkræfni áhrifa, sbr. 3. tl. 2. viðauka laga nr. 106/2000.

Eins og áður sagði er um að ræða nokkuð umfangsmikla uppbyggingu á svæði sem ber merki mannglegra athafna. Skipulagsstofnun telur að ein helstu neikvæðu áhrif fyrirhugaðra framkvæmda verði vegna ásýndarbreytinga á svæðinu. Skipulagsstofnun telur að með því að brjóta upp byggingarhlutana og láta þá fylgja landinu þannig að náttúrulegt landslag haldi sér að mestu, líkt og framkvæmdaraðili fyrirhugar, megi draga úr neikvæðum áhrifum á ásýnd. Áhrif á ásýnd verða hins vegar varanleg á svæðið.

Skipulagsstofnun telur einnig að hávaði og umferð á framkvæmda- og rekstartíma geti haft neikvæð áhrif á fuglalíf í bjarginu fyrir neðan hótelið. Á það sérstaklega við um þyrluflug til og frá hótelinu, bæði vegna þess hve nálægt bjarginu fyrirhugaðir landingarstaðir eru auk þess sem ein af mögulegum flugleiðum liggur um bjargið (Mynd 5). Skipulagsstofnun telur mikilvægt að tekið sé tillit til fuglabjargsins. Ef þess verður gætt ætti að vera unnt að halda áhrifum á fuglalíf í lágmarki. Skipulagsstofnun bendir einnig í þessu sambandi á að ritur eru viðkvæmar fyrir hávaða og fljúga gjarnan upp sem getur skapað árekstrarhættu við þyrlur. Skipulagsstofnun beinir þeim tilmælum til framkvæmdaraðila að endurskoða flugleiðir og staðsetningu landingarstaða fyrir þyrlur í samráði við Náttúrufræðistofnun Íslands með það fyrir augum að lágmarka áhrif á bjargfugla.



Í ljósi ofangreinds telur Skipulagsstofnun ólíklegt að framkvæmdin komi til með að hafa í för með sér veruleg óafturkræf umhverfisáhrif sem ekki er hægt að fyrirbyggja 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 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 6. júlí 2021.

Reykjavík, 31. maí 2021

Jakob Gunnarsson

Jón Ágúst Jónsson