

## Álitsgerð um hugsanlega matsskyldu fyrirhugaðrar framkvæmdar Rauðukamba ehf. við byggingu hótels og baðstaðar í Reykholti í Þjórárdal

Á fundi sveitarstjórnar Skeiða- og Gnúpverjahrepps 9. janúar 2019 var gerð svohljóðandi bókun:

6. Reykholt í Þjórárdal uppbygging baðstaðar. Beiðni um umsögn. Lagt var fram erindi frá Skipulagsstofnun, undirritað af Matthildi Stefánsdóttur, þar sem óskað var umsagnar um hvort fyrirhuguð framkvæmd við byggingu hótels og baðstaðar í Þjórárdal skuli háð mati á umhverfisáhrifum. Rauðukambar ehf. sendi erindi til Skipulagsstofnunar um málið. Með erindinu fylgdi skýrsla unnin af verkfræðistofunni Eflu að ósk Rauðukamba ehf. Veittur er frestur til 11. janúar nk. Sveitarstjórn mótmælir þeim stutta fresti sem gefin er til að senda umsögnina og felur sveitarstjóra að óska eftir því að fresturinn verði framlengdur til 25. janúar nk. Samþykkt samhljóða að leita til Stefáns Gíslasonar umhverfisfræðings um álitsgerð vegna málsins.

Hér á eftir fer álitsgerð Stefáns Gíslasonar og Hrafnhildar Bragadóttur hjá Umhverfisráðgjöf Íslands ehf. varðandi matsskyldu fyrirhugaðrar framkvæmdar við byggingu hótels og baðstaðar í Þjórárdal ásamt tengdum framkvæmdum. Byggt er á lýsingu á framkvæmdinni í greinargerð með tilkynningu til ákvörðunar um matsskyldu sem unnin var fyrir Rauðukamba ehf. af verkfræðistofunni EFLU og er dagsett 14. desember 2018 (hér eftir nefnd greinargerð framkvæmdaraðila).

### Fyrirhuguð framkvæmd

Samkvæmt greinargerð framkvæmdaraðila skiptist fyrirhuguð framkvæmd á tvö svæði:

Á svæði A, við fjallið Rauðukamba í Þjórárdal, verður hótél sem áætlað er að verði með 40-45 herbergjum og rúmi um 100 gesti. Hótelbyggingin verður að hluta til felld inn í fjallið Rauðukamba. Á svæði A verður einnig baðstaður fyrir gesti hótelsins og almenning. Gert er ráð fyrir að heildarflatarmál baðlauga verði allt að 500 m<sup>2</sup>.

Á svæði B, við Þjórárdalsveg, er gert ráð fyrir allt að 300 m<sup>2</sup> þjónustubyggingu og bílastæði. Samanlagt er áætlað að rúmlega 3.000 m<sup>2</sup> svæði fari undir framkvæmdina á svæði B.

### Umhverfisáhrif

#### *Almennt um matsskyldu*

Fyrirhuguð framkvæmd við byggingu hótels og baðstaðar er tilkynningarskyld til ákvörðunar um matsskyldu samkvæmt 6. gr. laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum, sbr. einnig lið 12.05 í 1. viðauka sömu laga sem tilgreinir sem tilkynningaskyldar framkvæmdir „[þ]jónustumiðstöðvar fyrir ferðamenn á hálendi og á verndarsvæðum á láglandi utan þéttbýlis, orlofsþorp, hótél og tengdar framkvæmdir utan þéttbýlis“.

Við ákvörðun um hvort tilkynningarskyld framkvæmd skuli háð mati á umhverfisáhrifum ber að taka mið af viðmiðunum sem tilgreindar eru í 2. viðauka laganna. Viðmiðanirnar skiptast í þrjá flokka og lúta í fyrsta lagi að eðli framkvæmdar, í öðru lagi að staðsetningu framkvæmdar og í þriðja lagi að eiginleikum hugsanlegra áhrifa framkvæmdar.

#### *Staðsetning framkvæmdar og svæði sem líklegt er að framkvæmd hafi áhrif á*

Fram kemur í greinargerð framkvæmdaáðila að framkvæmdasvæðið liggja að mestu á melum og sandlendi sem að hluta til hafi verið grætt upp. Gróðurþekja sé þó almennt lítil á bæði svæði A og B. Byggingar og vegir á svæði A eru í námunda við fornminjar sem njóta verndar samkvæmt lögum nr. 80/2012 um menningarminjar. Sá hluti framkvæmdarinnar sem verður á svæði B, þ.e. móttökuhús fyrir gesti, bílastæði og vegur sem liggja mun að svæði A, verður innan um eða í námunda við gervigíga sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt a-lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

Í greinargerð framkvæmdaraðila er vikið að framangreindum verndarsvæðum og lýst fyrirhuguðum ráðstöfunum til að takmarka neikvæð áhrif framkvæmdarinnar á umrædd svæði, sbr. nánari umfjöllun hér á eftir.

#### *Samræmi við skipulagsáætlanir*

Fyrirhuguð framkvæmd samræmist deiliskipulagi fyrir Reykholt í Þjórsárdal sem samþykkt var af sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps 3. október 2018 og var birt í B-deild Stjórnartíðinda 28. desember 2018, sbr. auglýsingu nr. 1259/2018. Deiliskipulagið nær annars vegar til 13 ha svæðis á skipulagssvæði A þar sem heimilað er að reisa rúmlega 5.000 m<sup>2</sup> hótélbyggingu með 40-45 herbergjum fyrir um 100 gesti og hins vegar 1 ha svæðis á skipulagssvæði B þar sem gert er ráð fyrir bílastæðum og allt að 300 m<sup>2</sup> þjónustubyggingu. Í tengslum við samþykkt deiliskipulagsins var gerð breyting á aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps þar sem umræddum svæðum var breytt í verslunar- og þjónustusvæði, sbr. auglýsingu nr. 1164/2018 í B-deild Stjórnartíðinda.

#### *Landslag og ásynd - sjónræn áhrif*

Með hliðsjón af greinargerð framkvæmdaraðila virðist ljóst að helstu neikvæðu umhverfisáhrif framkvæmdarinnar verði áhrif á landslag og sjónræn áhrif af byggingum, vegum og bílastæðum. Framkvæmdaraðili gerir ráð fyrir að draga eins og kostur er úr þessum áhrifum og halda raski í lágmarki. Hönnun bygginga á svæði A miðar til að mynda að því að yfirbragð þeirra og ásynd falli vel að landslaginu. Fyrirhugað er að fella húsbyggingu hótelsins inn í Rauðukamba og nota uppgrafterfni úr hlíð fjallsins til að fergja þakið þannig að aðeins hluti byggingarinnar verði sýnilegur. Bygging hótelsins og baðstaðarins mun fara gegnum vottunarferli á vegum BREEAM vottunarkerfisins sem lýtur m.a. að því að minnka umhverfisáhrif bygginga á líftíma þeirra. Þá stendur til að fjarlægja Þjórsárdalslaug og tengd mannvirki og munu sjónræn áhrif þeirra bygginga því hverfa. Þrátt fyrir að fyrirhuguð framkvæmd muni vissulega fela í sér verulega breytta ásynd svæðisins, sem nú er að miklu leyti án mannvirkja, virðast fyrirhugaðar mótvægisáðgerðir

framkvæmdaraðila til þess fallnar að lágmarka neikvæð áhrif framkvæmdarinnar á landslag sem og sjónræn áhrif, sem og önnur umhverfisáhrif umræddra bygginga.

### *Vatnsgæði*

Gert er ráð fyrir óverulegum neikvæðum áhrifum framkvæmdarinnar á vatnsgæði. Grávatn verður leitt í fastefnaskilju og hreinsað í siturbeði fjarri borholum fyrir ferskvatn og læk sem rennur um svæðið. Sífelld rennsli verður gegnum fyrirhuguð baðlón og engum efnum verður blandað í þau til sótthreinsunar. Því er gert ráð fyrir litlu magni næringarefna og óhreininda í frárennslisvatni sem veitt verður í fyrrnefndan læk. Næringarefni úr svartvatni verða nýtt til uppgræðslu á afgirtu svæði sem nýtt er af móttökustöð seyru á Flúðum eða hugsanlega á uppgræðslusvæði í umsjá Skógræktarinnar í nágrenni hótelsins.

### *Vistkerfi*

Lítinn gróður er að finna í hlíðum Rauðakamba þar sem fyrirhugað er að hótél og baðstaður verði staðsett. Samkvæmt úttekt framkvæmdaraðila er ekki að finna vistgerðir með mjög hátt verndargildi innan framkvæmdarsvæðisins og ekki heldur sjaldgæfar plöntur, votlendi eða náttúrulegt birki sem nýtur verndar. Áhrif framkvæmdarinnar á gróðurfar eru því metin óveruleg. Í greinargerð framkvæmdaraðila er einungis að litlu leyti vikið að hugsanlegum áhrifum á fuglalíf, en í greinargerð með deiliskipulagi svæðisins kemur hins vegar fram að samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands sé svæði A að mestu leyti hulið vistgerðinni eyðimelavist, sem hafi lágt verndargildi og fremur fábreytt fuglalíf.

### *Menningarminjar*

Innan og rétt utan svæðis A eru fornminjar sem njóta verndar samkvæmt lögum nr. 80/2012 um menningarminjar. Af mynd 11 í greinargerð framkvæmdaraðila má ráða að staðsetning bygginga raski ekki þekktum minjum. Að sögn framkvæmdaraðila verður haft samráð við Minjastofnun Íslands um fjarlægð stíga og aðkomuvega frá minjum, auk þess sem tillit verður tekið til þeirra við val á legu lagna o.þ.h. Áhrif framkvæmdarinnar á menningarminjar eru með hliðsjón af framangreindu metin lítin eða engin í greinargerð framkvæmdaraðila. Ekki virðist ástæða til að véfengja það mat en vakin skal athygli á nauðsyn þess að verktakar séu upplýstir um þekktar og hugsanlegar fornminjar á svæðinu.

### *Samfélag, útivist, ferðamennska*

Í greinargerð framkvæmdaraðila er ekki sett fram spá um fjölgun ferðamanna sem verður hægt að rekja beint til fyrirhugaðs hótels og baðstaðar. Að sama skapi er ekki lagt mat á hugsanlega aukna umferð og aukinn ágang á umhverfið í nágrenni framkvæmdarinnar eða inn á hálendið. Í greinargerðinni kemur hins vegar fram að árið 2017 sé áætlað að rúmlega 200.000 þúsund manns hafi farið um Þjórsárdal og er því ljóst að umferð ferðamanna um svæðið er nú þegar veruleg.

Framkvæmdaraðili fyrirhugar að takmarka akstur og draga úr mengun og hávaða í Þjórsárdal með því að ferja gesti frá bílastæði á svæði B upp að hótelinu og baðstaðnum á svæði A með rafknúnum

ökutækjum. Framkvæmdaraðili áformar jafnframt að styrkja innviði Þjórsárdals í tengslum við framkvæmdina, s.s. með gerð göngustíga, hönnun gönguleiða og uppsetningu upplýsingaskilta. Í ljósi þessa eru áhrif framkvæmdarinnar á samfélag, útivist og ferðamennsku talin óveruleg í greinargerð framkvæmdaraðila - og jafnvel jákvæð vegna áforma um styrkingu innviða. Hér er fallist á þau sjónarmið en um leið lögð áhersla á mikilvægi þess að fyrirætlunum framkvæmdaraðila verði fylgt eftir að þessu leyti.

### *Jarðmyndanir*

Á svæði A er heit uppspretta sem nýtt verður fyrir heitt vatn fyrir fyrirhugað hótél og baðstað. Framkvæmdaraðili hyggst hreinsa umhverfið kringum hverinn, tryggja öryggi gesta með endurbótum á girðingum og gæta þess að ekki verði gengið á vatnsforða hans við nýtingu heita vatnsins.

Innan svæðis B, þar sem fyrirhugað er að byggja bílastæði og þjónustuhús/gestastofu eru sem fyrr segir gervigígar sem njóta verndar samkvæmt 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Samkvæmt nýsamþykktu deiliskipulagi svæðisins er gert ráð fyrir um 5000 m<sup>2</sup> svæði undir framkvæmdir á svæði B en áætlanir framkvæmdaraðila gera ráð fyrir að rúmlega 3000 m<sup>2</sup> fari undir fyrirhugað bílastæði og byggingu. Samkvæmt greinargerð framkvæmdaraðila verður við hönnun vegar og bílastæða leitast við að leggja framkvæmdirnar á milli gervigíga eða framhjá þeim til að laga mannvirki að verndarsvæðinu og raska því sem minnst. Samráð verður haft við Umhverfisstofnun um endanlega staðsetningu mannvirkja og ef niðurstaðan verður sú að ekki verði komist hjá raski á gervigígum hefur framkvæmdaraðili hug á að finna mannvirkjum annan stað, t.d. við Hjalparfoss.

### *Náttúruvá og öryggi*

Framkvæmdaraðili metur áhrif framkvæmdarinnar sem tengjast náttúruvá og öryggi óveruleg. Ekki er talin hætta á flóðum á svæðinu. Tekið verður tillit til jarðskjálfta við hönnun mannvirkja.

### **Niðurstaða**

Álitsgerð þessi er byggð á framlagðri greinargerð framkvæmdaraðila sem felur í sér ítarlega lýsingu á áformaðri framkvæmd við byggingu hótels og baðstaðar í Þjórsárdal ásamt tengdum framkvæmdum. Ekki eru forsendur til annars en telja að greinargerðin geri nægilega grein fyrir fyrirhugaðri framkvæmd, þ.á m. staðsetningu hennar, staðháttum og samræmi við skipulagsáætlanir svæðisins. Þá virðist lýsing 4. kafla greinargerðarinnar á helstu umhverfisáhrifum og fyrirhuguðum mótvægisáðgerðum draga upp raunhæfa mynd af eiginleikum áhrifa framkvæmdarinnar, þ. á m. umfangi svæðisins sem ætla má að verði fyrir áhrifum, sbr. 3. tölul. 2. viðauka laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Verður ekki séð að mat á umhverfisáhrifum muni bæta miklu við í því samhengi.

Eins og rakið er að ofan felast umhverfisáhrif fyrirhugaðrar framkvæmdar einkum í breytingum á landslagi og ásýnd svæða við fjallið Rauðukamba og þar í kring, auk þess sem hugsanlegt er að þjónustubygging og bílastæði á svæði B hafi áhrif á gervigígasvæði í Þjórsárdal sem nýtur verndar samkvæmt 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Fornminjar sem njóta verndar samkvæmt

lögum nr. 80/2012 um menningarminjar er að finna innan skipulagssvæðisins og rétt fyrir utan það, en með hliðsjón af staðsetningu bygginga og gildandi skilmálum sem varða varðveislu minja eru áhrif framkvæmdarinnar á fornminjar talin óveruleg. Að öðru leyti hefur framkvæmdin ekki áhrif á verndarsvæði eða sérstök og einstök svæði sem tilgreind eru í 2. tölul. 2. viðauka laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.

Þrátt fyrir að fyrirhuguð framkvæmd muni vissulega hafa verulegar breytingar í för með sér fyrir landslag og ásýnd svæða virðast mótvægisáðgerðir þær sem lýst er í greinargerðinni til þess fallnar að draga verulega úr slíkum áhrifum. Í því sambandi má einkum nefna áform um að fella húsbyggingu hótels að miklu leyti inn í landslag og fergja þak hennar með uppgraftarefni úr fjallinu. Einnig er stefnt að því að aðlaga hönnun mannvirkja á svæði B eins og kostur er aðstæðum svæðisins og koma í veg fyrir röskun gervigíga. Framkvæmdaraðili hefur sem fyrr segir óskað eftir því við Umhverfisstofnun að eiga náð samstarf við stofnunina um hönnun svæðisins og verði niðurstaða stofnunarinnar sú að ekki verði komist hjá raski á gervigígum segist framkvæmdaraðili munu kanna möguleika á að finna fyrirhuguðu bílastæði og þjónustubyggingu annan stað.

Fyrri ákvarðanir Skipulagsstofnunar varðandi matsskyldu hótelsbygginga og tengdra mannvirkja utan þéttbýlis gefa vísbendingar um að það leiði ekki eitt og sér til matsskyldu að framkvæmdir af þessu tagi hafi allnokkur sjónræn áhrif. Vísa má til ákvörðunar Skipulagsstofnunar frá 10. nóvember 2016 um matsskyldu hótels og frístundabyggðar í Heysholti í Rangárþingi ytra. Þar komst Skipulagsstofnun að þeirri niðurstöðu að bygging 90 herbergja hótels á þremur hæðum og 41 frístundahúss ásamt tengdum mannvirkjum skyldi ekki háð mati á umhverfisáhrifum jafnvel þótt „helstu neikvæðu áhrif fyrirhugaðra framkvæmda [yrðu] sjónræn áhrif vegna verulega umfangsmikilla mannvirkja“. Sjá einnig ákvörðun Skipulagsstofnunar frá 9. febrúar 2016 um hótels og tengdar framkvæmdir í landi Orustustaða í Skaftárhreppi. Í því máli taldi Skipulagsstofnun ekki þörf á mati á umhverfisáhrifum vegna byggingar hótels með samtals 200 gistirýmum fyrir allt að 400 gesti, starfsmannahúsum og 130 bílastæðum, þrátt fyrir að „[u]mfang fyrirhugaðs hótels [fæli] í sér umfangsmiklar framkvæmdir á svæði þar sem engin mannvirki eru fyrir“ og að „[u]ppbyggingin [fæli] í sér verulega breytta ásýnd á svæðinu, sem gætir fyrst og fremst þegar komið er að hótelinu“. Síðarnefnda ákvörðunin var staðfest af úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála með úrskurði sem kveðinn var upp 22. desember 2017 í máli nr. 26/2016.

Að virtu öllu ofangreindu er niðurstaða þessarar álitsgerðar að fyrirhuguð framkvæmd við byggingu hótels og baðstaðar í Þjórsárdal ásamt tengdum framkvæmdum sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif í skilningi 1. mgr. 6. gr. laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum, sbr. nánar þær viðmiðanir sem tilgreindar eru í 2. viðauka laganna.