

DEILISKIPULAG (TILLAGA) - SVÆÐI 209VP SKÆLA

# HÖFÐI LODGE

GREINARGERÐ OG UMHVERFISSKÝRSLA

ÚTGÁFA 0.3

22. mars – 2021



## EFNISYFIRLIT

1	Inngangur .....	2
2	Forsendur .....	3
2.1	Skipulagssvæðið .....	3
2.2	Helstu einkenni og aðstæður .....	3
2.3	Skipulagsleg staða .....	4
2.3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026 .....	4
2.3.2	Aðalskipulag Grýtubakkahrepps 2010-2022 .....	4
2.4	Fyrirliggjandi leyfi .....	5
2.5	Verndun svæða.....	5
2.5.1	Fornleifar.....	5
2.6	Náttúruvá .....	5
3	Markmið.....	6
4	Skilmálar.....	7
4.1	Byggðarmynstur og byggingar.....	7
4.2	Lóðir.....	8
4.3	Upplýsinga- og auglýsingaskilti.....	8
4.4	Samgöngur .....	8
4.4.1	Samgöngukerfi og umferðarmannvirki .....	8
4.4.2	Stæði fyrir bíla og önnur farartæki.....	8
4.5	Hljóðvist.....	9
4.6	Landmótun, efnistaka og efnislosun.....	9
4.6.1	Frágangur lóða .....	9
4.7	Skipulag við vötn, ár og sjó.....	9
4.8	Veitur og fjarskipti .....	10
4.9	Verndun svæða og einstakra mannvirkja .....	10
4.10	Náttúruvá .....	10
4.11	Framkvæmd, áfangaskipting og framkvæmdatími.....	10
5	Umhverfisskýrsla.....	12
5.1	Inngangur .....	12
5.2	Áherslur og aðferðafræði .....	12
5.3	Grunnástand.....	12
5.4	Umfang.....	12
5.5	Umhverfismat.....	14
5.5.1	Vistkerfi – Gróður og dýr.....	14
5.5.2	Heilsa og öryggi – heilsufar íbúa .....	14
5.5.3	Hagrænir og félagslegir þættir .....	15
5.5.4	Landslag – náttúrulegt landslag .....	16
5.5.5	Umfang umhverfisáhrifa og mótvægisáðgerðir .....	16
5.6	Vöktun .....	16
5.7	Samantekt .....	16
6	Samráð og kynning.....	17
6.1	Umsagnaraðilar .....	17
6.2	Tíma og verkáætlun.....	17
7	Heimildir.....	18

## 1 INNGANGUR

Greinargerð með deiliskipulagi fyrir verslunar- og þjónustusvæði nr. 209 í Grýtubakkahreppi er hluti af deiliskipulagi ásamt uppdrætti nr. A-001 eftir AVH ehf. og umhverfisskýrslu (í samræmi við lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006).

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 á grunni Aðalskipulags Grýtubakkahrepps 2010-2022 á við 10 ha verslunar- og þjónustusvæði. Deiliskipulagsmörk ná utan um allan aðalskipulagsreitinn.

Markmið með gerð deiliskipulags, auk almennra markmiða skv. 1.1. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 eru samkvæmt gr. 5.1.1. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013:

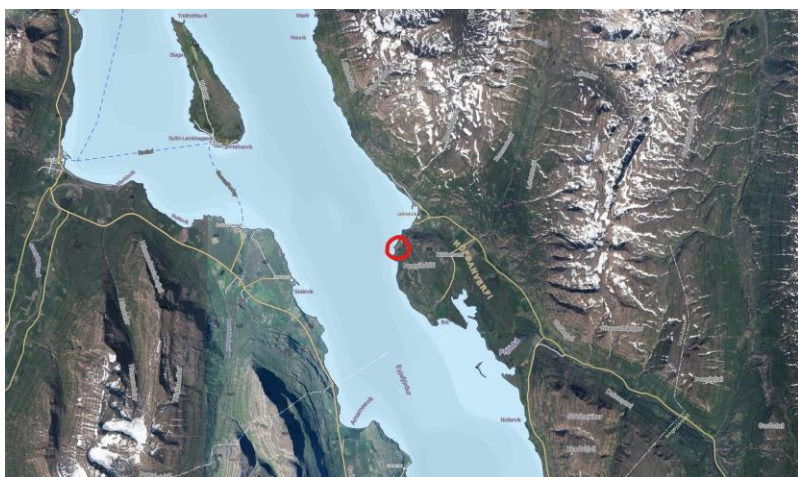
- a. að við skipulag svæða og hönnun mannvirkja sé tekið mið af lýðheilsu, fagurfræði, hagkvæmni, vistkerfi og þeim arfi sem felst í náttúru, landslagi, sögu og menningu svæðis;
- b. að aðgengi allra að mannvirkjum sé tryggt og að sérstakt tillit sé tekið til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við tilhögun og hönnun mannvirkja og almenningsrýma.

## 2 FORSENDUR

### 2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Deiliskipulagið nær utan um allan aðalskipulagsreitinn, sem er um 10 ha að stærð. Svæðið/reiturinn 209VP var skilgreint/dur í breytingartillögu á aðalskipulagi Grýtubakkahrepps 2010-2022 sem gerð var 9. júní 2020. Reiturinn er nyrst á Þengilhöfða skammt sunnan við Grenivík.

Uppbyggingin hefur átt sér langan fyrirvara en í ágúst 2018 auglýsti sveitarfélagið eftir samstarfsaðila til uppbyggingar ferðabjónustu í hreppnum. Vinna við að þróa hugmyndir tók sinn tíma og hefur nú skila því að það er komin tillaga að uppbyggingu lúxushótel. „Sveitarstjórn hefur allan tímann lagt áherslu á að ekki verði gengið á rétt almennings til þess að njóta svæðisins og ekki er að vænta breytinga þar á. Þannig verður áfram reið- og gönguleið kringum höfðann og gönguleiðir upp á höfðann skerðast ekki.“

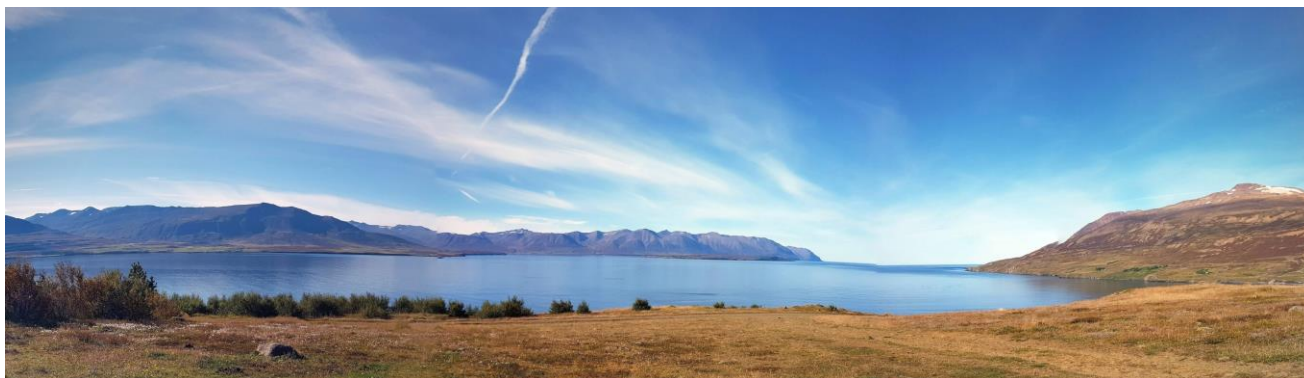


Mynd 1 Staðsetning á reitnum í samhengi við Eyjafjörð

### 2.2 HELSTU EINKENNI OG AÐSTÆÐUR

Þengilhöfði er stórt kennileiti og sést frá öllum Eyjafirði. Höfðinn er staðsettur sunnan við Grenivík en þaðan er vegaslóði upp að vestur hlið höfðans. Þar eru brattir klettur beint niður í sjó og mikið og gott útsýni í suður, vestur og norður. Landið hallar nokkuð og reiturinn nær frá 5 m.y.s. upp í um 90 m hæð. Lægst að sunnan og hækkar til norðurs en hótelið verður staðsett í um það bil 80 metra hæð. Svæðið er að mestum hluta tún og hefur talsvert verið plantað af trjám í jöðrum svæðisins ásamt neðarlega í miðju. Að öðru leyti er svæðið lyngmói. Göngu- og reiðleið er umhverfis höfðann og verður áfram.

Búið er að vinna minjaskrá á svæðinu og ekki fundust nein ummerki um sýnilegar menningarminjar á svæðinu né var hægt að greina ummerki á loftmyndum. Engar skriflegar heimildir fundust heldur sem bentu til þess að þarna séu menningarminjar. Landið hefur verið raskað með ruslahaugi og svo hefur túnaræktun átt sér stað þarna.



Mynd 2. Fallegt útsýni er frá höfðanum út fjörðinn.

## 2.3 SKIPULAGSLEG STAÐA

### 2.3.1 LANDSSKIPULAGSSTEFNA 2015-2026

Uppbygging hótels á þessu svæði fellur mjög vel að 3 af 4 leiðarljósum landsskipulagsstefnu 2015-2026, sem voru lögð til grundvallar auk markmiða skipulagslaga,

- Að skipulag byggðar og landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks
- Að skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta.

Sett eru fram fjögur viðfangsefni um skipulag í landinu. Eitt af viðfangsefnunum er skipulag í dreifbýli. Þar er yfirmarkmið að: *Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar, í sátt við náttúru og landslag.* Í deiliskipulagi fyrir svæði 209VP mun verða tekið sérstaklega tillit til þessara markmiða.

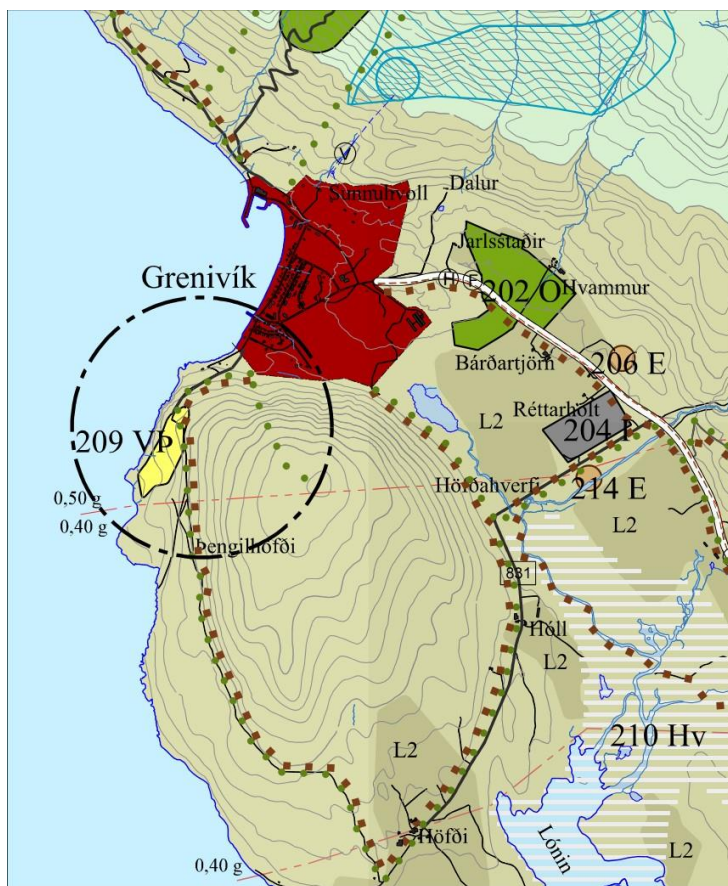
Auk þess að vera beintengt og styðja við kafla 2.4 Ferðaþjónustu í sátt við náttúru og umhverfi. Þar eru markmið sett fram til að stuðla að eflingu ferðaþjónustu í dreifbýli um leið og gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðaþjónustu.

„Eiginleikar staðarins byggjast á einstöku útsýni yfir Eyjafjörð og til norðurs að miðnætursól og fjalllendi Tröllaskaga og Gjögorskaga. Þeir skapa sérstöðu sem gefur tækifæri til uppbyggingar áhugaverðrar og væntanlega eftirsóknarverðrar aðstöðu.“

Það er komið inn á nýtingu landbúnaðarlands í landsskipulagsstefnu. Uppbygging á svæðinu skerðir ekki túnin, sem eru lítil, brött og án beinna tengsla við bújarðir. Þannig að ekki er talið að framkvæmdir brjóti í bága við markmið um nýtingu lands sem teljast henta vel til ræktunar. Gert er ráð fyrir hesthúsi og svæði fyrir hestana á hluta túnanna.

### 2.3.2 AÐALSKIPULAG GRÝTUBAKKAHREPPS 2010-2022

Gerð var breyting á aðalskipulagi Grýtubakkahrepps 2010-2022. „Sveitarstjórn Grýtubakkahrepps samþykkti á fundi sínum 24. febrúar 2020 að auglýsa tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Grýtubakkahrepps 2010-2022 skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í breytingartillögunni felst að 10 ha verslunar- og þjónustusvæði er skilgreint í Skælu í Þengilhöfða vegna áforma um byggingu allt að 7000 fm hótels auk tilheyrandi vega og lagna.“ Breytingartillagan var auglýst milli 10. júní og 22. júlí 2020 og þeim sem töldu sig eiga hagsmuna að gæta var gefinn kostur á að gera athugasemd við skipulagstillöguna á þeim tíma.



Mynd 3 Hluti af aðalskipulagi Grýtubakkahrepps 2010-2022

## 2.4 FYRIRLIGGJANDI LEYFI

Samhliða vinnu við þetta deiliskipulag er/var send inn tilkynning um framkvæmd til Skipulagsstofnunnar samkvæmt 2. mgr. 6. gr. lögum nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum sem framkvæmd í flokki B, tl. 12.05 í 1. viðauka. „Þjónustumiðstöðvar fyrir ferðamenn á hálendi og á verndarsvæðum á láglandi utan þéttbýlis, orlofsþorp, hótél og tengdar framkvæmdir utan þéttbýlis“ er framkvæmd í flokki B. Það er „framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og metið er í hverju tilviki með tilliti til eðlis, umfangs og staðsetningar hvort háðar skuli mati á umhverfisáhrifum“.

## 2.5 VERNDUN SVÆÐA

### 2.5.1 FORNLEIFAR

Hákon Jenson annaðist vettvagnsskoðun á svæðinu og gaf út skýrslu þann 30. júní 2020, sjá fylgiskjal 1. Ekki fundust nein ummerki um menningarminjar á reitnum né var hægt að sjá ummerki á loftmyndunum sem skoðaðar voru. Engar skriflegar heimildir fundust heldur sem bentu til þess. Að sögn heimildarmanns þá vissi hann ekki til að neitt hefði verið þarna nema ruslahaugur og kartöflugarðar sem voru þó frá seinni hluta 20 aldar. Landið hefur þegar verið raskað með ruslahaugi og svo hefur túnaræktun átt sér stað þarna svo ekki voru miklar líkur á að finna einhverjar leifar af menningarminjum ef einhverjar hafa verið þarna.

Það er þó ágætt að hafa í huga að þrátt fyrir að ekkert hafi fundist á vettvangi þá er alltaf sá möguleiki fyrir hendi að minjar leynist undir yfirborðinu þegar framkvæmdir hefjast. Verður þá að tilkynna fundinn til Minjastofnunnar sem tekur ákvörðun um framhaldið.

### 2.6 NÁTTÚRUVÁ

Deiliskipulagssvæðið er á þekktu jarðskjálftasvæði. Því þarf að hanna öll mannvirki sem rísa til hliðsjónar af því.

### 3 MARKMIÐ

Helstu viðfangsefnin eru að afmarka deiliskipulagssvæðið og byggingarreiti og setja skilmála til að halda utan um uppbyggingu svæðisins.

Gerð verður grein fyrir byggingarreitum, aðkomuleiðum, nýtingarhlutfalli og öðrum ákvæðum sem ástæða verður að skilgreina í deiliskipulagi.

Markmiðið með deiliskipulaginu er að setja skilmála fyrir uppbyggingu ferðamannaþjónustu á svæðinu, byggingu á hóteli og tengdum mannvirkjum.

Fyrirhugað er að reisa um 40 herbergja, um það bil 6.000 fermetra hótélbyggingu á fjórum hæðum í stöllum, um 20 einstaklings starfsmannaíbúðir og starfsmannaaðstöðu á einni hæð, útsýnispall, bílastæði, spennistöð, rotþrær ásamt nauðsynlegum lögnum. Auk þess verður bætt við göngu- og reiðleiðum við svæðið. Framkvæmdin er áætluð 2021-2023 að öllum leyfum gefnum. Á mynd 3 og 4 má sjá hugmyndir arkitektanna hjá G1 Design af hótélbyggingunni. Hugmyndin með hönnuninni er að brjóta upp byggingarhlutana og að byggingin fylgi landinu. Byggingin er í stöllum þannig að sýnilegir hlutar hennar eru mest tvær hæðir. Á svæðinu öllu er markmiðið að náttúrulegt landslag nái að halda sér að mestu. Hótél starfsemin verður með áherslu á útivist og íþróttir á öllum árstíðum og að gestir fái að njóta íslenskrar náttúru. Gert er ráð fyrir 80 gestum og um 35 starfsmönnum á hótelinu. Auk þess verða um 15 leiðsögumenn sem munu starfa tímabundið við hótelið.

## 4 SKILMÁLAR

### 4.1 BYGGÐARMYNSTUR OG BYGGINGAR

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð nr. 112/2012 og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í megindráttum og hæðartölur á landi við mannvirki, bílastæði, skjólveggi og girðingar og annað sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Tafla 1. Byggingarreitir og leyfilegt byggingarmagn

Byggingarreitur	Notkun	Stærð á reit (m <sup>2</sup> )	Leyfilegt byggingarmagn (m <sup>2</sup> )
B-1	Hótel	5.771	6.170
B-2	Starfsmannaíbúðir og aðstaða	3.641	780
B-3	Spennistöð og varaafsstöð	100	50
Lóð	-	119.216	7.000

Undirstöður bygginga verða steyptar og burðarvirki verður úr stáli og timbri. Hótelherbergin og starfsmannaíbúðir verða klædd timbri. Inngangur hótelsins er á jarðhæð og hún er áætluð um 1.200 fermetrar. Kjallari -1 er áætluð um 2.200 fermetrar og kjallari -2 um 750 fermetra. Efri hæð er síðan áætluð um 1.200 fermetrar. Samtals er hótelið áætlað um 5.350 fermetrar, þar að auki verða B-rými (rými sem er undir þaki en opið að öðru leiti) allt að 800 fermetrar, samtals um 6.150. B-rýmin eru svæði á svölum, pöllum og inngörðum sem eru með þaki, svölum eða byggingarhluta yfir. Í hótelinu verður starfsmannaaðstaða, fundarsalir, skíða- og hjólageymslur, heilsulind, líkamsrækt, baðlaug, veitingarsalur, setustofa, og bar. Starfsmannaíbúðirnar verður kjarni af fjórum litlum byggingum með um 20 íbúðum. Ein bygging verður sameiginlegt rými fyrir starfsmenn. Samtals verða byggingarnar tæplega 800 fermetrar. Leyfilegt byggingarmagn á lóðinni er skilgreint í aðalskipulagi sem 7.000 fermetrar.

Hæsta leyfilega hæð frá neðsta gólfi verður 16,5 m.



Mynd 4. Hugmyndir arkitektanna hjá G1 design að útliti hótelsins.





Mynd 5. Hugmyndir arkitektanna hjá G1 design að útliti hótelsins.

## 4.2 LÓÐIR

Ein lóð er á deiliskipulagssvæðinu.

## 4.3 UPPLÝSINGA- OG AUGLÝSINGASKILTI

Samkvæmt 72. gr. í lögum um náttúruvernd nr. 60/2013 er óheimilt að setja upp auglýsingar meðfram vegum eða annars staðar utan þéttbýlis. Þó er heimilt, að uppfylltum ákvæðum annarra laga, að setja upp látlausar auglýsingar um atvinnurekstur, þjónustu eða vörur á þeim stað þar sem starfsemin eða framleiðslan fer fram. Við hönnun slíkra auglýsinga skal þess gætt að þær falli sem best að svipmóti lands sem og að það skyggi ekki á vegsýn frá tengingu inn á svæðið.

## 4.4 SAMGÖNGUR

### 4.4.1 SAMGÖNGUKERFI OG UMFERÐARMANNVIRKI

Aðkoma að svæðinu er um nýjan veg frá Grenivík.

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

### 4.4.2 STÆÐI FYRIR BÍLA OG ÖNNUR FARARTÆKI

Fjöldi bílastæða innan lóðar skal miðast við skilyrði í byggingarreglugerð nr. 112/2012 og skulu bílastæði anna þeirri starfsemi sem verður á lóðinni á mestu annatímum.

Gert er ráð fyrir um 47 bílastæði, þar af eitt stæði fyrir hreyfihamlaða, fyrir framan hótelið. Sleppistæði og tvö stæði fyrir hreyfihamlaða eru beint fyrir utan hótelið, samtals eru því 50 stæði, þar af 3 fyrir hreyfihamlaða. Um 22 bílastæði, þar af tvö stæði fyrir hreyfihamlaða verða við starfsmannaíbúðirnar. Gróðursett verða tré og/eða runnar við bílastæði. Staðsetning og form bílastæða er ekki bindandi.

## 4.5 HLJÓÐVIST

Á svæðinu er gert ráð fyrir fjórum mögulegum landingar svæðum fyrir þyrlur. Tvö verða austan við hótelið og tvö suðvestan við hótelið. Til að draga úr að hljóðmengun berist til Grenivíkur verður aðflugi og fráflugi beint frá bænum að teknu tilliti til veðurs og öryggis. Þéttbýliskjarninn er merktur á aðalskipulaginu, sem dökk rauður, og þar verður svokallað „No Fly Zone“.



Mynd 6. Skýringarmynd af mögulegum þyrluleiðum og „No Fly Zone“ yfir þéttbýliskjarnanum.

## 4.6 LANDMÓTUN, EFNISTAKA OG EFNISLOSUN

### 4.6.1 FRÁGANGUR LÓÐA

Almennt skal frágangur lóðar vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við reglugerðir og lög.

Svæðið verður ekki afgirt. Gert er ráð fyrir graslögðum opnum hótélgarði suð-vestan við hótelið. Gróðursett verða tré og/eða runnar við bílastæði.

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

### 4.7 SKIPULAG VIÐ VÖTN, ÁR OG SJÓ

Utan þéttbýlis skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m. Því er teiknað 50 metra belti frá 0 línu í kortagrunni frá Loftmyndum, sem tákna meðal sjávarhæð. Þá virðist vera að tæpt á tveimur stöðum verði að framfylgja 17. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 um að almenningur eigi umferðarrétt meðfram klettunum. Lóðin verður ekki girt af og byggingarreitir verða mun ofar/innar í landinu til að tryggja almannarétt meðfram strandlengjunni.

#### 4.8 VEITUR OG FJARSKIPTI

RARIK verður með spennistöð í sérbyggingu þar sem einnig verður varaafstöð. Vatnslagnir eru lagðar meðfram nýja aðkomuveginum og kemur úr vatnsveitu Grýtubakkahrepps. Fráveita verður veitt í tvær stórar rotprær sunnan við hótelið og starfsmannaíbúðirnar. Rotprær verða settar upp samkvæmt reglum heilbrigðiseftirlits. Siturlagnir munu taka við vatni frá rotþróum, jarð- og regnvatnslögnum. Rotprær verða með vöktun í hússtjórnarkerfi hótelsins.

Eldsneytistankur sem verður á svæðinu verður niður grafinn og útbúinn viðeigandi vörnum vegna hugsanlegs olíuleka samkvæmt 9. og 10. gr. reglugerð um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi nr. 884/2017.

#### 4.9 VERNDUN SVÆÐA OG EINSTAKRA MANNVIRKJA

Búið er að vinna minjaskrá á svæðinu og ekki fundust nein ummerki um sýnilegar menningarminjar á svæðinu né var hægt að greina ummerki á loftmyndum. Engar skriflegar heimildir fundust heldur sem bentu til þess að þarna séu menningarminjar. Landið hefur verið raskað með ruslahaugi og svo hefur túnaræktun átt sér stað þarna.

#### 4.10 NÁTTÚRUVÁ

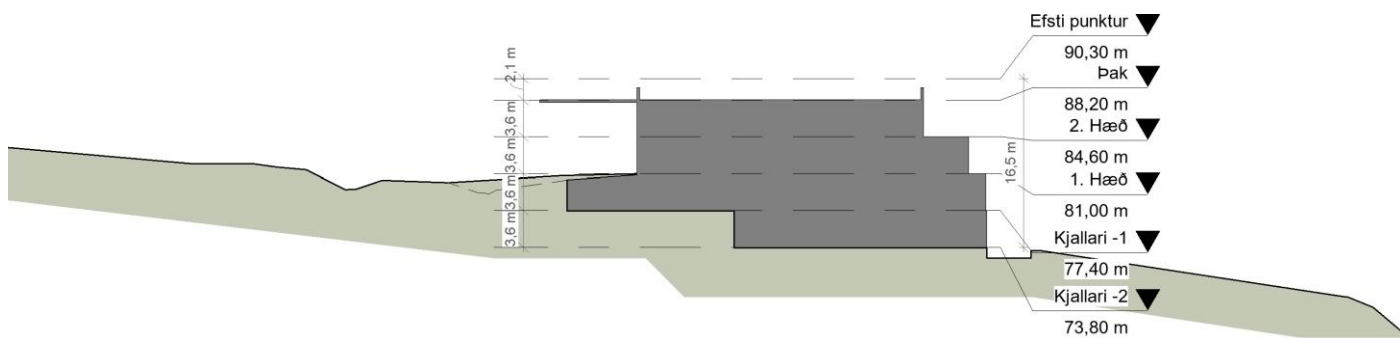
Deiliskipulagssvæðið er á þekktu jarðskjálftasvæði og því verður að taka mið af því við hönnun á nýjum mannvirkjum.

#### 4.11 FRAMKVÆMD, ÁFANGASKIPTING OG FRAMKVÆMDATÍMI

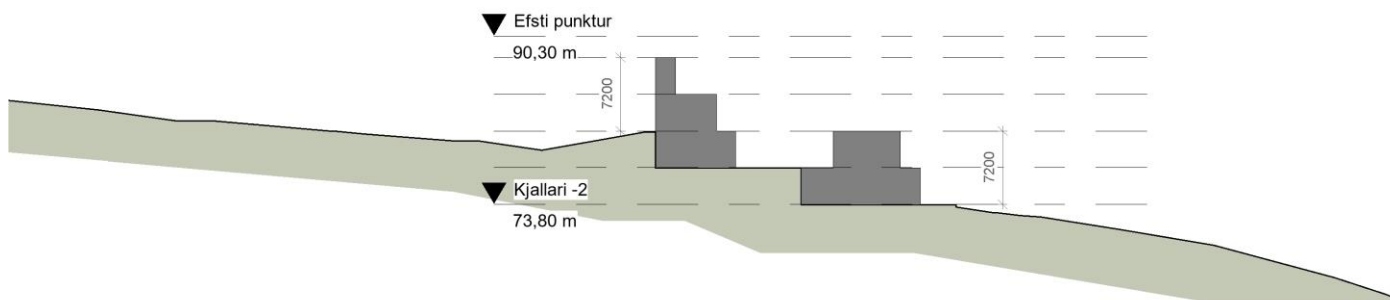
Framkvæmdin er áætluð 2021-2023 að öllum leyfum gefnum.



Mynd 7. Afstöðumynd af hugmyndum um hótéluppbyggingu, áætluð staðsetning mannvirkja á svæðinu.



Mynd 8. Snið 1, í gegnum miðjuna.



Mynd 9. Snið 2, í gegnum annan endann.

## 5 UMHVERFISSKÝRSLA

### 5.1 INNGANGUR

Þessi umhverfisskýrsla er gerð í samræmi við lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 sem hluti af deiliskipulagi fyrir hótél á Skælu á verslunar- og þjónustusvæði VÞ209 samkvæmt aðalskipulagi Grýtubakkahrepps 2010-2022.

Markmið laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 er að stuðla að sjálfbærri þróun, draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og stuðla að því að við gerð framkvæmda- og skipulagsáætlana sé tekið tillit til umhverfissjónarmiða.

Megintilgangur umhverfisskýrslunnar er að greina annars vegar frá helstu umhverfisáhrifum sem deiliskipulagstillagan gæti leitt til og hins vegar mótvægisáðgerðum og tillögu um vöktun ef þörf er á. Markmið matsvinnunnar er meðal annars að sýna fram á að við gerð deiliskipulagsins hafi verið litið til helstu afleiðinga fyrir umhverfið, byggt á fyrirbyggjandi gögnum.

#### TILKYNNING OG MATSSKYLDA

Tilkynning um framkvæmdina var send til Skipulagsstofnunnar skv. 2. mgr. 6. gr. lögum nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum sem framkvæmd í flokki B, tl. 12.05 í 1. viðauka samhliða vinnu við deiliskipulagið.

#### SKIPULAGSLEG STAÐA

Sjá kafla 2.3

### 5.2 ÁHERSLUR OG AÐFERÐAFRÆÐI

Stuðst var við leiðbeiningar Skipulagsstofnunnar, annars vegar um umhverfismat áætlana (2007) og hins vegar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa (2005). Umhverfismatið byggir á vettvangsathugunum og fyrirbyggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis ásamt gögnum sem aflað var vegna fyrirspurnar um matsskyldu.

Forsendur við mat á umhverfisáhrifum byggja á tveimur meginþáttum:

1. Viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og skuldbindingar á alþjóðavísu.
2. Greining sérfræðinga á einkennum og vægi áhrifa einstaka umhverfisþátta á svæðið.

### 5.3 GRUNNÁSTAND

#### STAÐHÆTTIR

Sjá kafla 2.2

#### ÁN FRAMFYLGÐAR ÁÆTLUNARINNAR

Ef deiliskipulagið tekur ekki gildi þá mun svæðið ekkert breytast frá því sem það er í dag.

### 5.4 UMFANG

Í upphafi deiliskipulagsgerðar var lagt mat á hvaða umhverfisþætti væri nauðsynlegt að skoða með tilliti til umhverfisáhrifa, hversu ítarlegt matið skyldi vera og hvaða viðmið yrðu lögð til grundvallar við mat á umhverfisáhrifum áætlunarinnar.

Metin voru þau stefnumið (framkvæmdaþættir) sem talin voru líkleg til að hafa áhrif í mati á umhverfisáhrifum.

Þeir umhverfisþættir sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum við framfylgd skipulagsáætlunar verða einnig metnir. Við val á umhverfisþáttum sem lagðir eru til grundvallar við umhverfismat áætlunarinnar er tekið tillit til viðfangsefna deiliskipulagsins og umhverfisaðstæðna á áætlunarsvæði.

## FRAMKVÆMDAÞÆTTIR

Framkvæmdaþættir eru þær framkvæmdir sem farið verður í samkvæmt deiliskipulaginu sem geta haft áhrif á umhverfi. Sem dæmi má nefna byggingarframkvæmdir, jarðrask og aðrar athafnir af mannavöldum.

Þeir hlutar skipulagsins sem valda helst áhrifum á umhverfið, annað hvort neikvæðum eða jákvæðum, er vega- og stígagerð um svæðið, bílastæði, uppbygging hótels og starfsmannaíbúða og mögulegt þyrluflug.

## UMHVERFISÞÆTTIR

Samkvæmt leiðbeiningariti frá Skipulagsstofnun (2005) geta umhverfisþættir verið flokkaðir í átta mismunandi flokka. Þeir umhverfisþættir sem skipulagið gæti helst haft áhrif á eru:

- Vistkerfi
- Heilsa og öryggi
- Hagrænir og félagslegir þættir
- Landslag

Fjallað er um viðeigandi umhverfisþætti hér á eftir.

## UMHVERFISVIÐMIÐ

Í deiliskipulaginu eru ákveðin umhverfisviðmið lögð til grundvallar. Þau umhverfisviðmið sem notuð eru við umhverfismat hvers umhverfisþáttar fyrir sig eru listuð hér að neðan í töflu 2. Önnur viðmið sem höfð voru til hliðsjónar auk aðalskipulags Grýtubakkahrepps 2010-2022 voru:

- Skipulagslög nr. 123/2010
- Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006
- Lög um náttúruvernd nr. 60/2013

Tafla 2. Umhverfisviðmið sem notuð eru við umhverfismat hvers umhverfisþáttar.

Umhverfisþættir	Stefnuskjöl og viðmið
Vistkerfi	Náttúruminjaskrá, 7. Útgáfa, 1996, með síðari viðbótum Náttúruverndaráætlun 2009-2013 Velferð til framtíðar: Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi, stefnumörkun til 2020 Reglugerð um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi nr. 884/2017
Heilsa og öryggi	Reglugerð um hávaða nr. 724/2008
Hagrænir og félagslegir þættir	Velferð til framtíðar: Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi, stefnumörkun til 2020
Landslag	Náttúruminjaskrá, 7. Útgáfa, 1996, með síðari viðbótum Velferð til framtíðar: Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi, stefnumörkun til 2020

## VÆGI UMHVERFISÁHRIFA

Vægi umhverfisáhrifa er mælikvarði (huglægur eða mælanlegur) á umhverfisáhrif, til dæmis hvort þau eru talin óveruleg, talsverð eða veruleg. Vægið er metið samkvæmt viðmiðum í 10. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Framsetningin er í samræmi við leiðbeiningar Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana.

Tafla 3. Vægi umhverfisáhrifa.

Vægi / einkunn	Skýring
++	Verulega jákvæð
+	Talsvert jákvæð
0	Óveruleg
-	Talsvert neikvæð
--	Verulega neikvæð
?	Óvissa

## 5.5 UMHVERFISMAT

Hér verður fjallað um þau áhrif sem framfylgd deiliskipulagsins gæti haft á ákveðna umhverfisþætti.

### 5.5.1 VISTKERFI – GRÓÐUR OG DÝR

Gróðursett hefur verið blettur nyrst á lóðinni þar sem hótelið og bílastæði eru staðsett. Einhver skerðing verður á gróðri þar en það verða gróðursett tré og/eða runnar við bílastæði. Talið er að áhrifin á gróður verði óveruleg. Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrustofnun Íslands eru vistgerðirnar á svæði aðallega L14.2 Tún og akurlendi, L10.2 Flagmóavist, L10.4 Grasmóavist og L14.3 Skógrækt. Lítil svæði af L10.8 Lyngmóavist á láglandi, L8.9 Starungsmýravist, L7.7 Sjávarkletta- og eyjavist, L9.4 Snarrótarvist og L9.6 Língresis- og vingulsvist eru einnig nálægt. Áætlað rask er um það bil 2 ha svæði en gengið verður frá svæðinu eins og náttúrulega eins og hægt er. Gert er ráð fyrir graslögðum opnum hótelparkum suð-vestan við hótelið.



Mynd 10. Vistgerðarkort Náttúrustofnun Íslands og deiliskipulagsmörk.

Einhver áhrif verður á fuglalíf á svæðinu, bæði vegna uppbyggingar á framkvæmdatíma og einnig síðar vegna mögulegs þyrluflugs. Eitthvað er um sjávarfugla í klettunum en talið er að áhrif vegna framkvæmda og þyrluflugs sé óveruleg. Svæðið er ekki skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði.

Eldsneytistankur sem verður á svæðinu verður niður grafinn og útbúinn viðeigandi vörnum vegna hugsanlegs olíuleka samkvæmt 9. og 10. gr. reglugerð um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi nr. 884/2017.

Áhrif	Skýring	Vöktun
0	Svæðið er ekki á sérstöku náttúruverndarsvæði. Ekki töluverð skerðing á gróðri. Tímabundin áhrif á fuglalíf á svæðinu óveruleg.	Grýtubakkahreppur

### 5.5.2 HEILSA OG ÖRYGGI – HEILSUFAR ÍBÚA

Nálægð hótelsins við mögulegt lendingarsvæði fyrir þyrlur þýðir óhjákvæmilega hljóðmengun fyrir gesti hótelsins. Hótelið er hannað með þetta í huga. Til að draga úr að hljóðmengun berist til Grenivíkur verður aðflugi og fráflugi beint frá bænum að

teknu tilliti til veðurs og öryggis. Þéttbýliskjarninn er merktur á aðalskipulaginu, sem dökk rauður, og þar verður svokallað „No Fly Zone“. Þannig eru áhrifin talin verða óveruleg.



Mynd 11. Skýringarmynd af mögulegum þyrluleiðum og „No Fly Zone“ yfir þéttbýliskjarnanum.

Áhrif	Skýring	Vöktun
0	Hótelið hannað með það í huga að hljóðvist verði góð. Áhrif frá mögulegu þyrluflugi talin óveruleg.	Hótelið og Grýtubakkahreppur

### 5.5.3 HAGRÆNIR OG FÉLAGSLEGIR ÞÆTTIR

#### EFNAHAGUR OG ATVINNULÍF – STAÐBUNDIN

Uppbygging ferðaþjónustu á þessum stað hefur áhrif á fjölda starfa og tegund/samsetningu starfa í sveitarfélaginu. Gert er ráð fyrir 80 gestum og um 35 starfsmönnum á hótelinu. Auk þess verða um 15 leiðsögumenn sem munu starfa tímabundið við hótelið. Þetta verður eitt af stærstu hótélum og vinnuveitendum á svæðinu. Áhrifin eru talin talsvert jákvæð.

#### FÉLAGSLEGT UMHVERFI – VERSLUN OG ÞJÓNUSTA/ÚTIVIST OG TÓMSTUNDIR

Hótelið með allri þjónustunni sem verður í boði þar eykur mikið framboð á þjónustu á svæðinu. Framboð og aðgengi að svæðum fyrir tómsundur og útivist eykst einnig. Áhrifin eru talin talsvert jákvæð.

#### BYGGÐ OG EFNISLEG VERÐMÆTI – ATVINNUHÚSNÆÐI

Gert er ráð fyrir lúxushóтели sem mun hafa mikið verðmæti. Áhrifin eru talin talsvert jákvæð.

Áhrif	Skýring	Vöktun
+	Talsvert jákvæð áhrif vegna víðtækra áhrifa á staðbundið atvinnulíf, framboð á þjónustu, og efnisleg verðmæti í formi hótél mannvirkis.	Hótelið og Grýtubakkahreppur



#### 5.5.4 LANDSLAG – NÁTTÚRULEGT LANDSLAG

Hótelið mun hafa nokkuð mikil áhrif á ásýnd svæðisins. Það verður frekar áberandi frá sjó, en lítt áberandi frá landi. Frá Grenivík mun aðeins sjást í efsta horn byggingarinnar. Áhrif á landslag verður verulegt en hægt að flokka þau sem bæði jákvæð og neikvæð, eftir því hver horfir á. Manngert umhverfi getur verið fallett eins og ósnert náttúra.

Áhrif	Skýring	Vöktun
-/+	Breytingin á landslag og ásýnd svæðisins verður veruleg en getur verið jákvæð eða neikvæð eftir því hver horfir á.	Grýtubakkahreppur

#### 5.5.5 UMFANG UMHVERFISÁHRIFA OG MÓTVÆGISAÐGERÐIR

Neikvæð umhverfisáhrif eru ekki metin mikil og ekki er að sjá að samlegðaráhrif verði neikvæð.

#### 5.6 VÖKTUN

Eins og fyrr segir þá eru neikvæð áhrif ekki mikil en það verður að vera vöktun engu að síður. Það er ábyrgð Grýtubakkahrepps að vakta alla þætti í samræmi við deiliskipulagið, almenn vöktun á framkvæmdatíma.

#### 5.7 SAMANTEKT

Þeir hlutar skipulagsins sem valda helst áhrifum á umhverfið, annað hvort neikvæðum eða jákvæðum, er vegna- og stígagerð um svæðið, bílastæði, uppbygging hótels og starfsmannaíbúða og mögulegt þyrluflug. Þeir umhverfisþættir sem skipulagið gæti helst haft áhrif á eru: vistkerfi, heilsa og öryggi, hagrænir og félagslegir þættir, og landslag.

Svæðið er ekki á sérstöku náttúruverndarsvæði. Ekki töluverð skerðing á gróðri. Tímabundin áhrif á fuglalíf á svæðinu óveruleg. Hótelið hannað með það í huga að hljóðvist verði góð. Áhrif frá mögulegu þyrluflugi talin óveruleg. Talsverð jákvæð áhrif vegna víðtækra áhrifa á staðbundið atvinnulíf, framboð á þjónustu, og efnisleg verðmæti í formi hótél mannvirkis. Breytingin á landslag og ásýnd svæðisins verður veruleg en getur verið jákvæð eða neikvæð eftir því hver horfir á.

	Vistkerfi	Heilsa og öryggi	Hagrænir og félagslegir þættir Efnahagur og atvinnulíf – Félagslegt umhverfi – Bygð og efnisleg verðmæti	Landslag
	Gróðurfar/ Lífríki	Heilsufar íbúa		Náttúrulegt landslag
Áhrif	0	0	+	-/+

## 6 SAMRÁÐ OG KYNNING

Við gerð deiliskipulagsins skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta. Það skal gert með virku samráði gegnum allt skipulagsferlið. Sérstaklega skal þess gætt að unnt sé að framfylgja kröfum sem gerðar eru í lögum og reglugerðum. Samráð skal haft við umsagnaraðila og aðra sem eftirlitsskyldur kunna að hafa með málefnum sem skipulagið fjallar um.

Deiliskipulagið var kynnt samkvæmt 4. mgr. 40. gr. Skipulagslaga á opnum íbúafundi. Fáar athugasemdir komu en deiliskipulaginu var breytt lítillega til að koma til móts við þær athugasemdir.

Deiliskipulagið verður/var auglýst samkvæmt 1. mgr. 41. gr. Skipulagslaga.

Eftir að deiliskipulagið hefur verið samþykkt af sveitarstjórn verður samantekt um málsmeðferð ásamt athugasemdum og umsögnum um þær send til Skipulagsstofnunar samkvæmt 42. gr. skipulagslaga. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins verður birt í B-deild Stjórnartíðinda að lokinni endanlegri afgreiðslu sveitarstjórnar á tillögunni.

Þeim sem hafa athugasemdir við deiliskipulag þetta eða ábendingar, sem þeir vilja koma á framfæri, er bent á að senda þær til Skipulags- og byggingarfulltrúa Eyjafjarðar á netfangið sbe@sbe.is

Fyrirvari um úrskurð Skipulagsstofnunnar um mat á umhverfisáhrifum samkvæmt 2. mgr. 6. gr. lögum nr. 106/2000, sem framkvæmd í flokki B, tl. 12.05 í 1. viðauka.

### 6.1 UMSAGNARAÐILAR

Helstu umsagnaraðilar eru eftirfarandi:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Norðurorka
- Veðurstofan

### 6.2 TÍMA OG VERKÁÆTLUN

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu og tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

<b>Janúar – febrúar 2021</b>	Deiliskipulagstillagan unnin.
<b>Mars 2021</b>	Deiliskipulagstillagan kynnt fyrir íbúum samkvæmt 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga.
<b>Mars/apríl 2021</b>	Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi sveitarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
<b>Apríl – maí 2021</b>	Tillaga í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.
<b>Maí 2021</b>	Tillaga tekin aftur fyrir á fundi sveitarstjórnar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögnum sem borist hafa. Tillaga samþykkt af sveitarstjórn.
<b>Maí – júní 2021</b>	Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að þrjár vikur til að afgreiða málið. Að því loknu öðlast deiliskipulag gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Grýtubakkahreppur. (nóv. 2020). *Áform um uppbyggingu eiga sér langan aðdraganda*. Sótt 11. Janúar 2021 af: <https://www.grenivik.is/is/mannlifid/frettir/aform-um-uppbyggingu-eiga-ser-langan-addraganda>

Grýtubakkahreppur. (jún. 2020). *Aðalskipulag Grýtubakkahrepps 2010-2022 – auglýsing skipulagstillögu*. Sótt 11. Janúar 2021 af: <https://www.grenivik.is/is/mannlifid/frettir/adalskipulag-grytubakkahrepps-2010-2022-auglysing-skipulagstillögu>

Hákon Jensson. (2020). *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Svæði í Grýtubakkahreppi*. Búnaðarsamband Eyjarfjarðar. Rannsóknarskýrslur 2020/5. Akureyri

Skipulagsstofnun. (2016). *Landsskipulagsstefnu 2015-2026*. Sótt 12. janúar 2021 af: [http://www.skipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna\\_2015-2026\\_asamt\\_greinargerð.pdf](http://www.skipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna_2015-2026_asamt_greinargerð.pdf)