

## Umhverfisskýrsla

Breyting á deiliskipulagi fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Um er að ræða viðauka 12.04:

*Framkvæmdir við uppbyggingu orlofsþorpa eða hótela og tengdra framkvæmda utan þéttbýlis þar sem heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5000 m2 eða gestafjöldi (gistirúm) a.m.k. 200.*

Megintilgangur þessarar umhverfisskýrslu er að greina frá helstu mögulegu umhverfisáhrifum sem framkvæmdir skv. deiliskipulagsbreytingu þessari eru líklegar til að hafa á umhverfið. Þá er lagt mat á um hvort áhrifin geti orðið veruleg í skilningi laga nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlana.

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

Aðkomuvegur (með 3 ræsum) er þegar að svæðinu og um 0,1 ha landfylling en þörf er á allt að 0,2 ha landfyllingu til viðbótar við núverandi landfyllingu. Gert er ráð fyrir aðkomusvæði og bílastæði verði að hluta til á landfyllingu en hótélbyggingin verður á núverandi landi.

Þeir umhverfisþættir sem helst eru taldir geta orðið fyrir áhrifum, jákvæðum eða neikvæðum, vegna breytingar á deiliskipulagi eru:

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

## Áhrifamat

### 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 falit þar sem það er umlukið skógi á þrjá vegu og að hluta til byggt inn í brekkuna til austurs. 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, auk þess sem gert er ráð fyrir að trjárn verði plantað vestan byggingarreits til að milda ásjúnd að hótelinu frá Eyjafjarðarbraut eystri. 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 lögd 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.

### Samfélagsleg og hagræn áhrif

Með uppbyggingu hótels mun atvinnulíf á svæðinu eflast þar sem mörg störf verða til á hótelinu eftir opnun þess. Vegna þessara starfa má gera ráð fyrir að áhrif á íbúabróun 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 afleiðd 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 samfélagslega og hagræna þættieru talin jákvæð.

### Gróður og lífríki

Ekki er talið að fylling út í lónið muni 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 landnotkunarreitur ÍB22 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. Í aðalskipulagsbreytingunni verður íbúðarsvæðið fellt út en þess í stað stækkar verslunar- og þjónustusvæði Vp22 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 inngríp 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 völska 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 lögd 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 öðrum 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.

### 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 töftarinnar við staðsetningu hótels vegna skorts á undirlendi og þarf töftin því að víkja vegna framkvæmda.

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

### 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 skölp. 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.

### 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 bættu 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.

### 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 samfélagslega og hagræna þættiauk mögulegra jákvæða áhrifa á útivist og upplifun.

Samantekt um umhverfisáhrif má sjá í töflu hér að neðan.

Umhverfisþættir	Hótél og tengdar framkvæmdir
Landslag og sjónræn áhrif	0
Samfélagsleg og hagræn áhrif	+
Gróður og lífríki	0
Minjar	-
Frárennismál	0
Útivist og upplifun	+
<b>Niðurstaða</b>	<b>0</b> + -

Mynd og snið á upprætti:

Basalt arkitektar

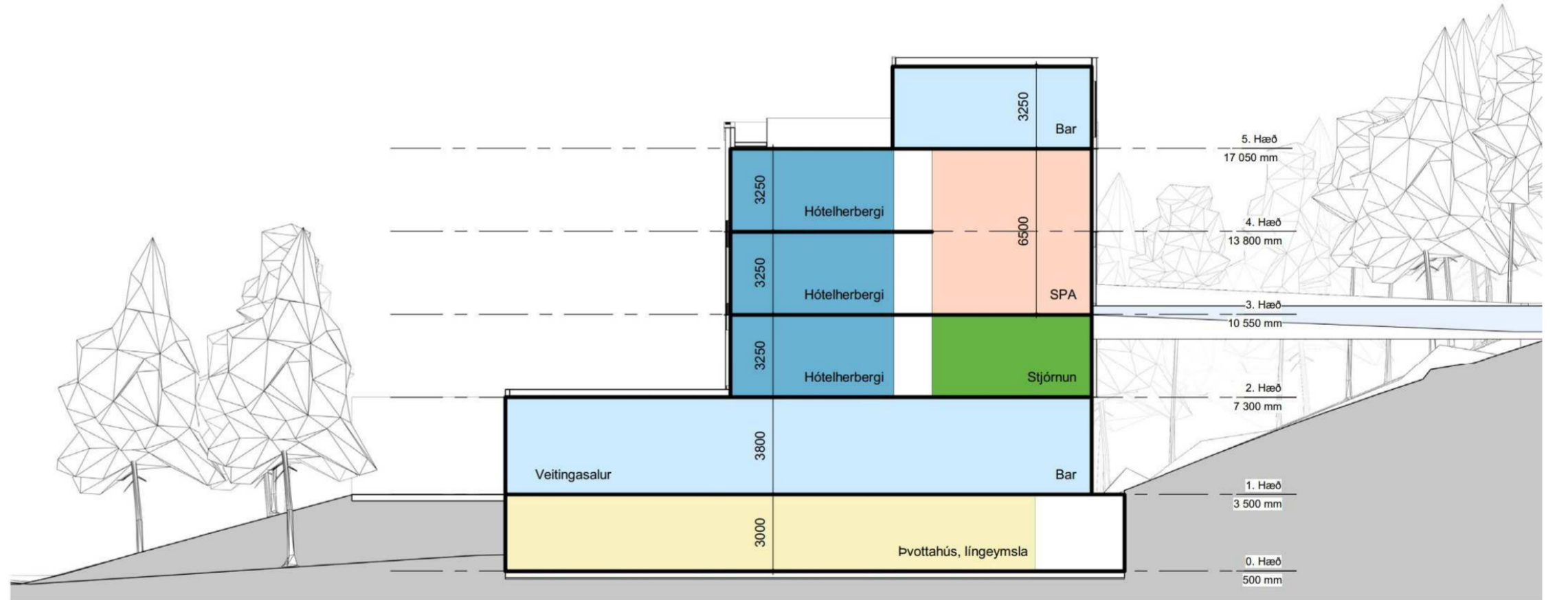
### Skýringar

- (+) Jákvæð áhrif á umhverfisþátt
- (0) Óveruleg áhrif á umhverfisþátt
- (-) Neikvæð áhrif á umhverfisþátt
- (?) Óþekkt áhrif á umhverfisþátt

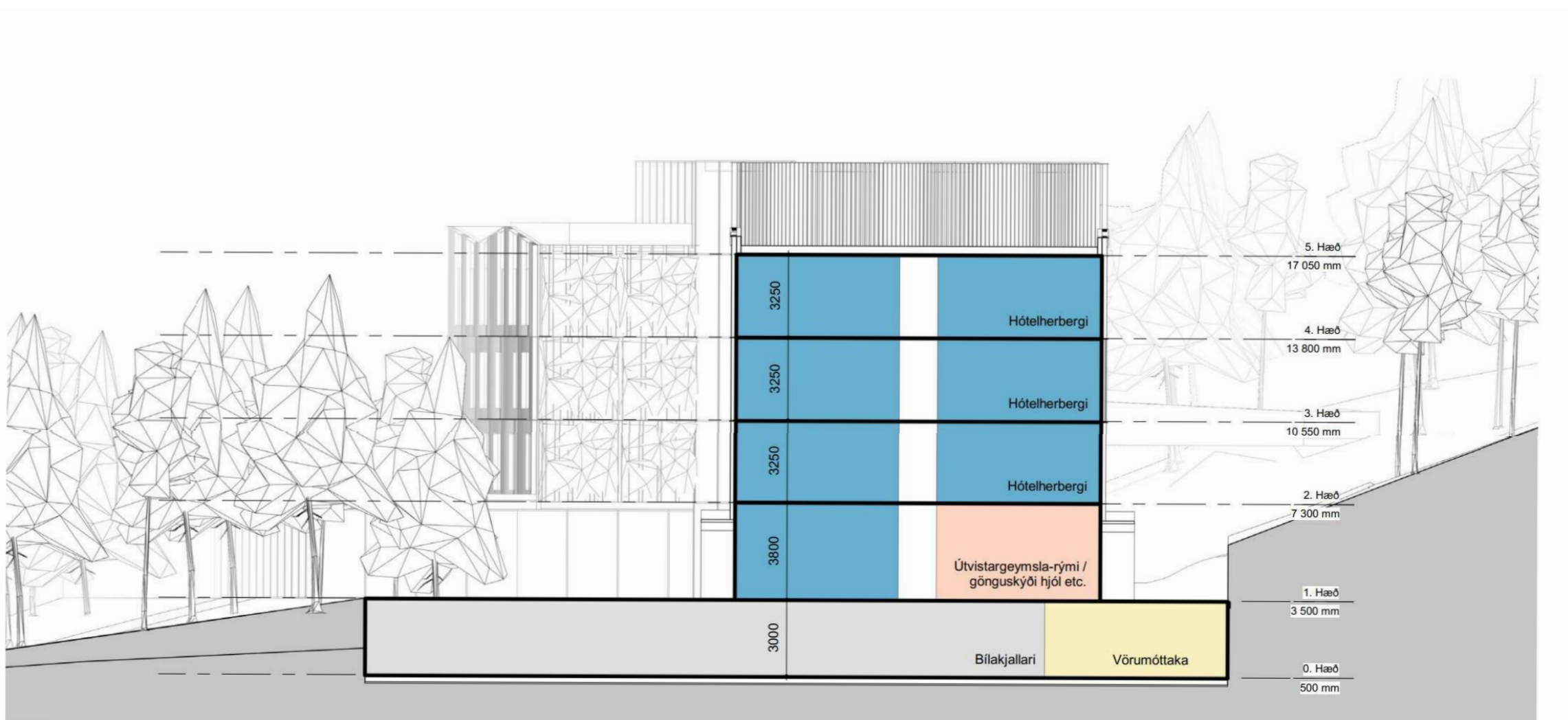


Basalt arkitektar

SKÝRINGARMYND, MÖGULEGT ÚTLIT HÓTELS



SKÝRINGARMYND, SNIÐ Í GEGNUM HÓTEL, NORÐURHLUTI BYGGINGAR , MKV. 1:200



SKÝRINGARMYND, SNIÐ Í GEGNUM HÓTEL, SUÐURHLUTI BYGGINGAR , MKV. 1:200

EYJAFJARDARSVEIT - YTRI-VARÐGJÁ VAÐLASKÓGUR  
BAÐSTAÐUR OG HÓTEL - BREYTING Á DEILISKIPULAGI  
UMHVERFISSKÝRSLA OG SKÝRINGARUPPDRATTUR

KVARDI-A1: 1:200 TEIKN NR:  
DAGS: 02.05.2023 HANNAÐ: Ótill  
FLOKKUR: 6513 TEIKNAD: Ótill  
SKRÁ: VERKNR: 20154

**LANDSLAG**  
LANDSLAGSARKITEKTAR FÉLAG  
SKULAVORÐUSTIG 11 - 101 REYKJAVÍK - Sími: 535 5300  
KAUPANGI VMYRVARVEG - 600 AKUREYRI - Sími: 460 4440  
WWW.LANDSLAG.IS LANDSLAG@LANDSLAG.IS