



2524-Greinargerð

Tillaga að deiliskipulagi fyrir jörðina Birgi í Borgarhöfn.

5. útgáfa – 12.08.26

1	INNGANGUR	3
1.1	MARKMIÐ	4
1.2	SKIPULAGSGÖGN	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR.....	5
2.1	FORSENDUR.....	5
2.2	STAÐHÆTTIR.....	5
2.3	AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS HORNAFJARÐAR 2012-2030.....	7
2.4	FORNMINJAR	8
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	9
3.1	LÓÐ OG BYGGINGARHEIMILDIR	9
3.1.1	<i>Hótel.....</i>	9
3.1.2	<i>Starfsmannahús.....</i>	10
3.2	VEITUR OG SORP.....	11
3.2.1	<i>Rafmagn.....</i>	11
3.2.2	<i>Vatnsveita</i>	11
3.2.3	<i>Fráveita</i>	11
3.2.4	<i>Sorp.....</i>	12
3.3	AÐKOMA	12
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	13
4.1	HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR	13
4.2	MÆLIBLÖÐ	13
4.3	BRUNAVARNIR	13
4.4	FRÁGANGUR LÓÐA	13
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA.....	14
5.1	INNGANGUR	14
5.2	AÐFERÐ OG VÆGI UMHVERFISÁHRIFA	14
5.3	LANDSLAG OG ÁSÝND	16
5.4	GRÓÐUR OG DÝR	17
5.5	VATNSHLOT.....	18
5.6	LANDNOTKUN	19
5.7	HEILBRIGÐI OG ÖRYGGI	19
5.8	SAMFÉLAG	20
5.9	MENNINGARMINJAR	21
5.10	MÓTVÆGISAÐGERÐIR	22
5.11	SAMANBURÐUR VIÐ NÚLL-KOST.....	23
5.11.1	<i>Landslag og ásýnd.....</i>	23
5.11.2	<i>Gróður og dýr.....</i>	23
5.11.3	<i>Vatnshlot.....</i>	24
5.11.4	<i>Landnotkun</i>	24
5.11.5	<i>Samfélag og efnahagsleg áhrif</i>	24
5.11.6	<i>Samantekt á samanburði.....</i>	24
5.12	SAMANTEKT	25

1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta tekur til uppbyggingar á jörðinni Birgi í Borgarhöfn, Suðursveit, í sveitarfélaginu Hornafirði. Skipulagið gerir ráð fyrir uppbyggingu 3–4 stjörnu hótels ásamt tengdri starfsmannaaðstöðu. Skipulagssvæðið er sunnan við Þjóðveg 1. Það er 8,4 ha að stærð og liggur innan lóðarmarka Birgis sem er 16,1 ha.

Gert er ráð fyrir hótélbyggingu að stærð allt að 6.000 m² með um 216 gistirúmum. Hótelid verður reist úr forsmíðuðum einingum og miðað er við gæði og þjónustustig sambærilegt við Hótel Jökulsárlón. Norðan við hótélbygginguna er gert ráð fyrir fjölbreyttri starfsmannaaðstöðu á allt að tveimur hæðum, með mismunandi gerðum íbúðareininga og sameiginlegri aðstöðu fyrir starfsfólk.

Innan skipulagssvæðisins verða lagðir nýir tengivegir og gert ráð fyrir bílastæðum í samræmi við deiliskipulag. Áætlaður fjöldi bílastæða er allt að 80 við hótelið og 10 við starfsmannaíbúðir. Einungis afmarkaður hluti jarðarinnar verður nýttur undir hótélstarfsemi, en annað land Birgis verður áfram skilgreint sem landbúnaðarland í samræmi við aðalskipulag.

Samhliða gerð deiliskipulagsins verður framkvæmdinni vísað til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matsskyldu samkvæmt lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, og er unnið að matsfyrirspurn. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Deiliskipulagið er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010.



Mynd 1. Skipulagssvæðið er innan rauða hringins. Mynd frá map.is/hofn

1.1 MARKMIÐ

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

- Að skapa ramma utan um uppbyggingu hótels og tengdrar starfsmannaaðstöðu á jörðinni Birgi í Borgarhöfn í samræmi við breytingu á Aðalskipulagi Hornafjarðar 2012–2030.
- Að efla ferðapjónustu í Suðursveit með því að fjölga gistirýmum, bæta þjónustu við ferðamenn og styðja við fjölbreytt atvinnulíf á svæðinu.
- Að tryggja að ásýnd og yfirbragð mannvirkja falli vel að landslagi, byggðamynstri og náttúrulegu umhverfi Borgarhafnar, þannig að uppbyggingin verði í sátt við umhverfið.
- Að skilgreina byggingarheimildir, lóðir, vegtengingar og bílastæði með skýrum hætti til að stuðla að heildstæðri og skipulegri þróun svæðisins.
- Að tryggja örugga umferð, góða aðkomu og samræmingu við aðra innviði sveitarfélagsins.
- Að stuðla að sjálfbærri og hagkvæmri uppbyggingu, þar sem vistvænar byggingaraðferðir og landmótun draga úr raski og umhverfisáhrifum.

1.2 SKIPULAGSGÖGN

Deiliskipulag Birgis í Borgarhöfn er sett fram í eftirfarandi gögnum:

- Greinargerð með forsendum skipulags- og byggingarskilmálum og umhverfismatsskýrsla, í A4.
- Deiliskipulagsuppdráttur, í A2.
- Fornleifaskráning: *Birgi úr landi Borgarhafnar í Suðursveit*, VG-fornleifarannsóknir, 2026
- Samgöngumat: *Hótel í Birgi í Borgarhöfn – Samgöngumat*, VSB verkfræðistofa, 2026
- Áhrifamat vatnshlota: *Birgi í Borgarhöfn – Áhrifamat vatnshlota*, Ferill ehf., 2026

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

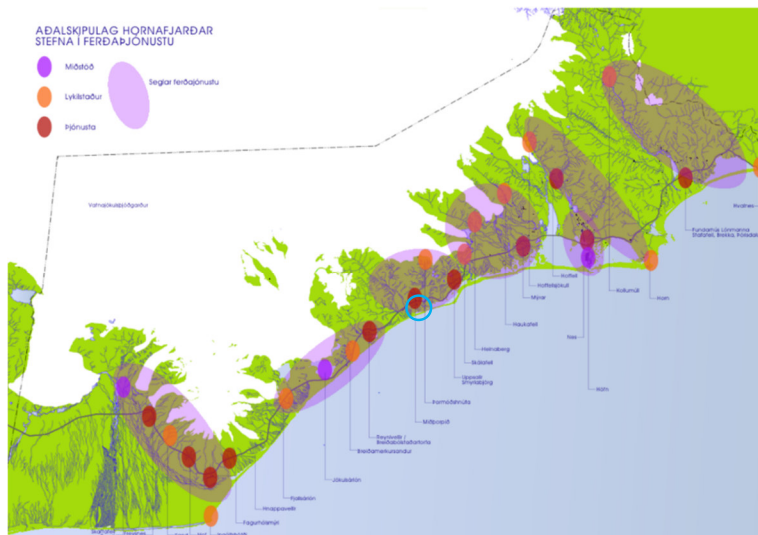
2.1 FORSENDUR

Á undanförunum árum hefur ferðamönnum fjölgað verulega á Suðausturlandi og eftirspurn eftir gistingu og þjónustu aukist. Til að bregðast við þessari þróun með skipulögðum hætti er mikilvægt að uppbygging ferðaþjónustu fari fram á fyrir fram skilgreindum svæðum, þannig að unnt sé að móta heildstæða aðstöðu og tryggja öryggi og góða upplifun gesta.

Í gildandi Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012–2030 er lögð áhersla á sjálfbæra eflingu ferðaþjónustu í sveitum sveitarfélagsins og eru svæði á borð við Borgarhöfn skilgreind sem hluti af „megin-seglum“ ferðaþjónustu. Forsendur breytingarinnar byggja jafnframt á greiningum og stefnumörkun, m.a. forsendum EFLU (2018) og DMP Markaðsstofu Suðurlands, þar sem lögð er áhersla á að þjónusta og innviðir þróist samhliða vexti ferðaþjónustu og styðji við staðbundna verðmætasköpun.

Í tillögu að Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2025–2040 er jafnframt lögð áhersla á heildarskipulag og samnýtingu innviða á svæðinu, m.a. varðandi aðkomu og vegtengingar, fráveitu og neysluvatn, rafmagn og fjarskipti, auk samræmdra aðgerða í umhverfis- og öryggismálum.

Landeigandi hyggst ráðast í uppbyggingu ferðaþjónustu á jörðinni Birgi með hóteli og tilheyrandi starfsmannaaðstöðu. Verkefnið fellur að áherslum sveitarfélagsins um að styðja við fjölbreytt atvinnulíf og heilsársnýtingu svæðisins, með aukinni verðmætasköpun og atvinnu.



Mynd 2. Meginsegla í ferðaþjónustu í Hornafirði. Heimild: Aðalskipulag Hornafjarðar 2012-2030.

2.2 STAÐHÆTTIR

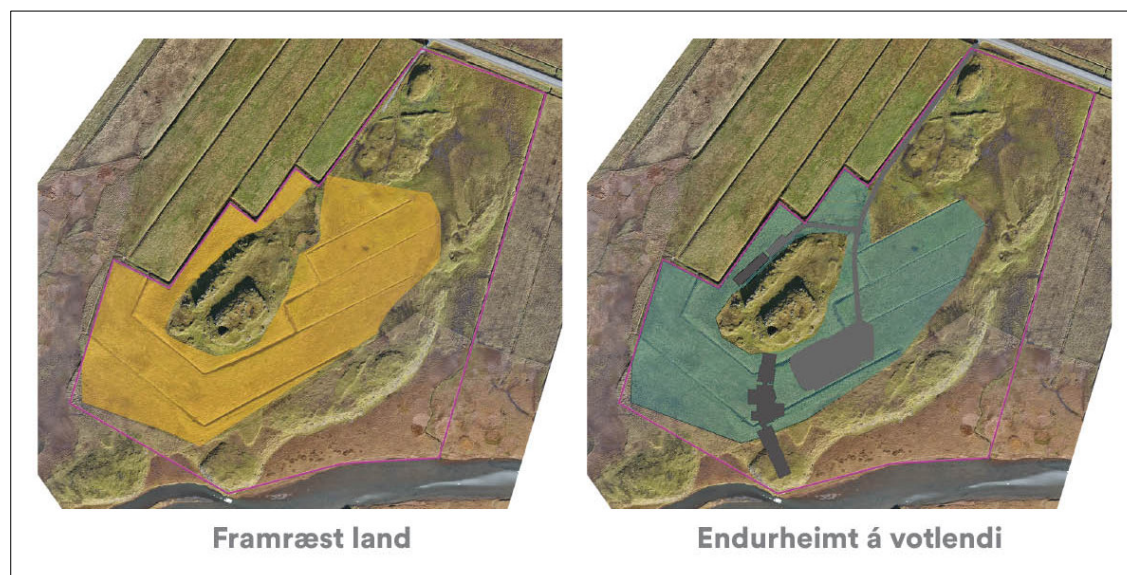
Skipulagssvæðið nær til afmarkaðs hluta jarðarinnar Birgis í Borgarhöfn, Suðursveit, í sveitarfélaginu Hornafirði. Það er um 8,4 ha að stærð, en jörðin Birgi er alls um 16,1 ha. Svæðið liggur sunnan Þjóðvegur 1 á láglandi milli strandlínu og fjalla og hallar landið lítillega í átt að sjó.

Umhverfi svæðisins einkennist af opnu landslagi með víðáttumiklu útsýni til sjávar og fjalla, auk byggðar og starfsemi tengdri ferðaþjónustu í næsta nágrenni.

Svæðið er í gildandi aðalskipulagi skilgreint sem landbúnaðarsvæði (L-1). Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands falla hlutar svæðisins undir tún og akurlendi (L14.2), mólendi (L10) og votlendi (L8). Vistgerðakortið er unnið með fjarkönnun í mælikvarða 1:25.000 og gefur því fyrst og fremst yfirlitsmynd af vistgerðum svæðisins en ekki nákvæma mynd af núverandi ástandi eða afmörkun einstakra vistgerða innan lóðarinnar.

Stór hluti þess lands sem fyrirhuguð uppbygging tekur til hefur verið framræstur og nýttur til ræktunar og annarrar landnýtingar um áratugaskeið. Fyrir liggur að um 6,04 ha innan lóðarinnar eru framræst land. Fyrirhuguð mannvirki, vegir og önnur uppbygging verða staðsett á framræstu landi, svæðum með bergi og grunnri jarðvegsþekju og/eða á þegar röskuðum slóðum og umferðarsvæðum. Ekki er gert ráð fyrir röskun á öröskuðu votlendi sem nýtur sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013.

Jafnframt verður kannað markvisst hvernig stuðla megi að endurheimt votlendis innan lóðarinnar með lokun eða fyllingu eldri framræsluskurða. Bráðabirgðamat bendir til þess að með slíkum aðgerðum geti verið mögulegt að stuðla að endurheimt allt að 5,1 ha votlendis. Endanleg afmörkun og útfærsla verður ákveðin við nánari hönnun landmótunar, fráveitu og framkvæmdasvæða.



Mynd 3. Framræst land innan lóðarinnar og svæði þar sem mögulegt er að stuðla að endurheimt votlendis.

Landhalli á svæðinu er að mestu hóflegur og svæðið liggur neðan 300 m hæðarlínu. Uppbygging samkvæmt deiliskipulagi verður afmörkuð við hluta jarðarinnar og gert ráð fyrir að annað land Birgis verði áfram nýtt í samræmi við gildandi landnotkun.

Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum er svæðið ekki innan friðlýstra náttúrusvæða. Láglandi á Suðausturlandi getur þó verið mikilvægt búsvæði mófugla og annarra varpfugla. Við frekari undirbúning og framkvæmdir verður því lögð áhersla á að lágmarka risk á búsvæðum og forðast jarðrisk og aðrar truflandi framkvæmdir á varptíma fugla eftir fremsta megni.

2.3 AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS HORNAFJARÐAR 2012-2030

Í gildandi Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012–2030 er jörðin Birgi í Borgarhöfn skilgreind sem landbúnaðarsvæði (L-1). Ekki hefur áður verið unnið deiliskipulag fyrir svæðið og landnotkun hefur að mestu tengst hefðbundnum landbúnaði og hestahaldi.

Með fyrirhugaðri breytingu á aðalskipulagi verður afmarkaður hluti landbúnaðarlands á Birgi skilgreindur sem verslunar- og þjónustusvæði (VP), þar sem heimilt verður að reisa hótél og tengda starfsmannaaðstöðu.

Breytingin styður við stefnu sveitarfélagsins um fjölbreytta atvinnustarfsemi og sjálfbæra þróun í Suðursveit. Þar sem hér er um umfangsmeiri starfsemi að ræða er landnotkun skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði. Svæðið í Borgarhöfn fellur innan svokallaðra „megin-segla“ ferðaþjónustu sveitarfélagsins samkvæmt aðalskipulagi og nýtur góðrar aðkomu frá Þjóðvegi 1. Fyrirhuguð uppbygging bætir þjónustu við ferðamenn og styður við jafnvægi milli ferðaþjónustu, náttúruverndar og byggðarlífs.

2.4 FORNMINJAR

Fornleifaskráning var framkvæmd á skipulagssvæðinu dagana 1.–3. apríl 2026 af Völu Garðarsdóttur (VG-fornleifarannsóknir, verk nr. 3564), í tengslum við gerð deiliskipulags og fyrirhugaðar framkvæmdir.

Við vettvangsrannsókn fundust tvær fornleifar innan svæðisins, skráðar sem 3564:001 og 3564:002, sem eru tóftir beitarhúsa. Minjarnar eru taldar vera frá tímabilinu 1750–1908 og teljast dæmigerðar landbúnaðarminjar frá síðari öldum.

Tóftirnar eru vel greinanlegar í landslagi og byggðar úr hleðslugrjóti og torfi. Önnur tóftin (3564:002) er staðsett við klettavegg sem hefur verið nýttur sem bakveggur mannvirkisins, en hin (3564:001) er staðsett á opnara svæði skammt sunnan við hana.

Minjarnar hafa hátt verndargildi og teljast friðaðar samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Þær eru þó taldar vera í hættu vegna fyrirhugaðra framkvæmda ef ekki er tekið tillit til þeirra við skipulag og hönnun.

Við útfærslu deiliskipulags verður leitast við að forðast rask á minjunum og tryggja að þær haldist óskaddaðar. Í samræmi við 22. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar verður gert ráð fyrir friðhelgunarsvæði að lágmarki 15 m í kringum minjarnar, þar sem óheimilt er að raska landi nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Skipulag og staðsetning mannvirkja, vega og lagna skal taka mið af þessu verndarsvæði.

Komi áður óþekktar fornleifar í ljós við framkvæmdir skal stöðva vinnu tafarlaust og tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands, sbr. 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.



Mynd 4. Staðsetning beitarhúsana. Heimild: Fornleifaskráning: Birgi úr landi Borgarhafnar í Suðursveit

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 LÓÐ OG BYGGINGARHEIMILDIR

Skipulagssvæðið nær til afmarkaðs hluta jarðarinnar Birgis sunnan við Þjóðveg 1 og er um 8,4 ha að flatarmáli. Innan svæðisins er skilgreindur byggingarreitur fyrir hótél og tengda starfsmannaaðstöðu.

Eftirfarandi skilmálar gilda um öll hús:

- Gæta skal samræmis í formi, litavali og efnisnotkun þannig að heildaryfirbragð svæðisins verði samræmt og í sátt við landslag.
- Byggingar skulu falla vel að náttúrulegu landslagi og útsýni til fjalla og sjávar.
- Efnis- og litaval skal miðast við jarðliti og náttúrulega tóna svæðisins.
- Tryggja skal að kröfur um dagsbirtu, brunavarnir og aðgengi séu í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.
- Þakform er frjálst, en hönnun skal samræmast heildarútliti mannvirkjanna og taka mið af vind- og snjóálagi á svæðinu.

Heimilt er að hafa græn þök á húsum þar sem gróðurþekja er notuð sem yfirborð þaka. Græn þök geta verið af mismunandi gerðum:

- Þök með lágvöxnum gróðri, oft úr hnoðraætt (sedum), sem henta vel sem efstu þök húsa.
- Þök með lágum runnum og hærri blómum.
- Tyrfd þök sem geta krafist meiri umhirðu.

3.1.1 Hótél

Uppbygging hótels á jörðinni Birgi er áætluð allt að 6.000 m² að heildarbyggingarmagni. Hótelið verður allt að tvær hæðir og mun hýsa 216 gistirúm. Hámarksænishæð verður 12 m, mæld frá yfirborði púða.

Hönnun hótelsins skal taka mið af náttúrulegu landslagi og legu lóðarinnar, með áherslu á að byggingin falli mjúklega að landformi og viðhaldi víðsýni til sjávar og fjalla. Útlit, efnisval og litir skulu endurspegla jarðliti svæðisins og samræmast hraunkenndu yfirbragði umhverfisins, einkum hraunmynduninni Byrgi sem liggur norðan byggingarreitsins.

Við hótelið er gert ráð fyrir allt að 80 bílastæðum, auk stæða fyrir hreyfihamlaða, rútur og þjónustubíla. Lögð verður áhersla á öruggar gönguleiðir, skýrt merkingakerfi og gott aðgengi fyrir alla notendahópa. Lega vega, göngustíga og bílastæða getur tekið breytingum við nánari hönnun án þess að slíkt kalli á breytingu á deiliskipulagi, svo framarlega sem meginrýmisnotkun og skipulagsforsendur haldast óbreyttar.



Mynd 5. Skýringarmynd sem sýnir mögulega ásjúnd, séð frá norðri.

3.1.2 Starfsmannahús

Starfsmannaaðstaða verður allt að 3.000 m² að heildarbyggingarmagni og getur rúmað allt að 80 íbúðir. Gert er ráð fyrir fjölbreyttum húsakosti fyrir starfsfólk þar sem áhersla verður lögð á að skapa aðlaðandi og manneskjulegt búsetumhverfi sem styður við vellíðan og langtímadvöl starfsfólks á svæðinu.

Gert er ráð fyrir að starfsmannaherbergi verði með sérbaðherbergi og ísskáp. Hluti eininganna verður ætlaður einstaklingum en aðrar hannaðar fyrir pör. Auk þess er gert ráð fyrir stærri og betur útbúnum íbúðum sem ætlaðar verða starfsfólki sem hefur áhuga á að setjast að til lengri tíma á svæðinu. Endanleg útfærsla og fyrirkomulag húsnæðisins verður þróað frekar á næsta hönnunarstigi í samráði við byggingarfulltrúa.

Byggingarnar verða á allt að tveimur hæðum og hannaðar þannig að þær falli vel að umhverfi sínu. Þær verða staðsettar í göngufæri við hótelið. Lögð verður áhersla á góða sameiginlega aðstöðu fyrir starfsmenn, svo sem eldhús- og seturými ásamt ræktar- og tómstundaraðstöðu, með það að markmiði að stuðla að góðri félagslegri tengingu og vellíðan starfsfólks.

Framkvæmdaraðili hefur jafnframt aðgang að húsnæði við Lækjarhús þar sem boðið verður upp á fjölbreyttari húsnæðiskosti fyrir starfsfólk. Samhliða fyrirhuguðum samgöngubótum og styttingu vegalengdar til Hafnar verður einnig möguleiki fyrir hluta starfsfólks að dvelja þar í almennri íbúðabyggð. Markmið rekstraraðila er þannig að bjóða upp á fjölbreytt og vandað búsetuúrræði fyrir starfsfólk, fremur en hefðbundnar tímabundnar starfsmannabúðir, og skapa aðstæður sem hvetja fólk til að setjast að á svæðinu til lengri tíma.

3.2 VEITUR OG SORP

3.2.1 Rafmagn

Raforkupörf framkvæmdasvæðisins verður mætt með tengingu við dreifikerfi RARIK. Gert er ráð fyrir að allar byggingar, bæði hótél og starfsmannaíbúðir, verði tengdar kerfinu samkvæmt gildandi kröfum um afhendingaröryggi og afköst. Einnig verður dregið að ljósleiðara sem þegar liggur um sveitarfélagið, með tilheyrandi tengingum að hóteli og öðrum byggingum á svæðinu.

Lagnir fyrir rafmagn og fjarskipti verða lagðar meðfram vegum og í samræmi við skipulagsuppdraetti. Áætlað er að raforkupörf hótélstarfsemi af þessari stærðargráðu geti verið um 500 kW, miðað við eðli starfsemi, gestapörf og veitta þjónustu.

3.2.2 Vatnsveita

Neysluvatn fyrir svæðið verður sótt úr nýrri borholu innan skipulagssvæðisins, í samræmi við niðurstöður greiningar á vatnsöflun og áhrifum á vatnshlot.

Áætluð dagleg vatnsnotkun er um 138 m³ á sólarhring, með meðalrennsli um 4,9 l/s og hámarksrennsli allt að 23 l/s við álagstoppa. Vatnsnotkun er þannig í samræmi við umfang fyrirhugaðrar starfsemi og telst lítil í samhengi við stærð og vatnsforða viðkomandi grunnvatnshlots.

Grunnvatnshlotið Suðursandar sem svæðið tilheyrir er víðfeðmt og með mikið streymi, og er því talið að fyrirhuguð vatnstaka hafi ekki merkjanleg áhrif á magnstöðu þess.

Borhola verður hönnuð og staðsett með tilliti til vatnsverndar og í samræmi við gildandi reglur og leiðbeiningar. Borholur fyrir ferskvatn skulu fódraðar í samræmi við reglugerð 796/1999 til að hindra að mengun frá yfirborðsvatni. Vatnsöflun og dreifing neysluvatns skal uppfylla kröfur laga nr. 7/1998 um mengunarvarnir og hollustuhætti sem og reglugerð 536/2001 um neysluvatn.

Merkt á uppdraetti er hentug staðsetning fyrir borholu ferskvatns. Endanleg staðsetning kann þó að ráðast af afköstum jarðborana.

3.2.3 Fráveita

Fráveita verður leyst með staðbundnu hreinsikerfi innan skipulagssvæðisins. Skólþ frá hóteli og starfsmannaaðstöðu verður hreinsað áður en því er veitt í jarðveg, t.d. um siturbeð eða sambærilegar lausnir.

Við mat á umfangi skólps er miðað við hámarks nýtingu starfseminnar. Að teknu tilliti til hreinsunar og eiginleika jarðvegs og grunnvatns á svæðinu er talið að áhrif á grunnvatn verði takmörkuð.

Vegna mikils streymis í grunnvatnshlotinu er gert ráð fyrir að útþynning verði veruleg og að efnafræðileg áhrif verði lítil eða óveruleg, að því gefnu að fráveitulausnir uppfylli kröfur heilbrigðisyfirvalda.

Ekki er gert ráð fyrir að skólþ eða ofanvatn verði leitt beint í yfirborðsvatn.

3.2.4 Sorp

Gera skal ráð fyrir aðstöðu til flokkunar og geymslu úrgangs í eða við byggingar. Tryggja skal að sorpílát séu nægilega stór og aðstaðan hönnuð í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur sorpgeymslna skulu tryggja gott aðgengi fyrir notendur og sorphirðu. Sorphirða fer fram samkvæmt reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.3 AÐKOMA

Aðkoma að skipulagssvæðinu verður frá Þjóðvegi 1 með nýrri vegtengingu sunnan vegar, í samræmi við niðurstöður samgöngumats sem unnið var fyrir verkefnið.

Engin formleg vegtenging er til staðar í dag og því er nauðsynlegt að koma á nýrri tengingu við Þjóðveginn. Fyrirhuguð tenging er staðsett um 950 m austan við vegtengingu að Vagnstöðum og um 600 m vestan við tengingu við áningarstað við Hestgerði. Þessar fjarlægðir uppfylla kröfur Vegagerðarinnar um lágmarksfjarlægð milli tenginga á stofnvegi. Komi til frekari uppbyggingar á svæðinu verður öðrum aðilum heimilt að nýta sömu tengingu að Þjóðvegi.

Þjóðvegur 1 á svæðinu er stofnvegur með tvær akreinar og hraðatakörkun 90 km/klst. Samkvæmt gögnum Vegagerðarinnar er árdagsumferð um svæðið um 1050 ökutæki á sólarhring, með umtalsverðri árstíðarsveiflu þar sem sumarumferð er um 1650 ökutæki á sólarhring.

Við hönnun tengingarinnar verður lögð áhersla á:

- gott sjónsvið til beggja átta,
- örugga aðkomu rútna og stærri ökutækja,
- skýra og aðgengilega innkeyrslu að hóteli og starfsmannaaðstöðu.

Útfærsla vegtengingar verður unnin í samráði við Vegagerðina og skal uppfylla gildandi veghönnunarreglur.



Mynd 6. Mynd frá landi Lækjarhúsa (Birgi).

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 HÖNNUN MANNVIRKJA OG UPPDRÆTTIR

Við hönnun bygginga skal fara eftir því sem mæliblöð, hæðablöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

4.2 MÆLIBLÖÐ

Mæliblöð sýna stærðir lóðar, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði. Byggingarreitir sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gatna/lóðar við lóðarmörk.

4.3 BRUNAVARNIR

Um brunavarnir gilda ákvæði gildandi byggingarreglugerðar (112/2012).

4.4 FRÁGANGUR LÓÐA

Lóðin skal frágengin með vönduðu efnisvali sem samræmist yfirbragði byggingar og umhverfis. Áhersla er lögð á snyrtilegan frágang við aðkomur og innganga, auk gróðurs þar sem við á. Gróður sem fyrir er skal varðveittur eins og kostur er, og ný gróðursetning samræmast heildarmynd lóðarinnar. Gera skal ráð fyrir aðgengi fyrir alla og huga að góðri lýsingu við innganga og bílastæði.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

5.1 INNGANGUR

Umhverfisáhrif framkvæmdarinnar eru metin með hliðsjón af lögum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Samkvæmt tölulíð 12.04 í 1. viðauka laganna fellur fyrirhuguð framkvæmd í flokk B: „Uppbygging hótela og tengdra framkvæmda utan þéttbýlis þar sem heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5.000 m² eða gestafjöldi a.m.k. 200.“ Framkvæmdin er því tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar sem tekur ákvörðun um matsskyldu.

Framkvæmdin felur í sér uppbyggingu hótels og starfsmannaaðstöðu á jörðinni Birgi í Borgarhöfn, Hornafirði. Hér að neðan er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar og þeim atriðum sem leggja þarf sérstaka áherslu á í hönnun og framkvæmd.

5.2 AÐFERÐ OG VÆGI UMHVERFISÁHRIFA

Mat á vægi umhverfisáhrifa er byggt á viðmiðum Skipulagsstofnunar. Áhrif eru metin út frá eðli, umfangi, tíðni, tímalengd og óafturkræfni breytinga á umhverfinu. Þá er einnig litið til þess hversu víðtæk áhrifin eru – hvort þau teljist marktæk á svæðis-, lands- eða heimsvísu – og hversu margir verða fyrir þeim.

Áhrif eru flokkuð sem veruleg jákvæð, talsverð jákvæð, nokkuð jákvæð, óveruleg, nokkuð neikvæð, talsverð neikvæð, veruleg neikvæð, engin áhrif og óviss. Vægi þeirra er metið með kerfisbundnum hætti í samræmi við skilgreind viðmið, sem fram koma í töflu 1 hér að neðan.

Vægi áhrifa / vægiseinkunn	Skýring
Veruleg jákvæð	Áhrif framkvæmda eða áætlanar á umhverfispátt/-þætti bæta hag mikils fjölda fólks og/eða hafa jákvæð áhrif á umfangsmikið svæði. Sú breyting eða ávinningur sem hlýst af framkvæmdinni/áætluninni er oftast varanleg.
Talsverð jákvæð	Áhrif framkvæmda eða áætlanar á umhverfispátt/-þætti taka ekki til umfangsmikils svæðis, en svæðið kann að vera viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrufars og fornminja. Áhrifin geta verið jákvæð fyrir svæðið og/eða geta verið jákvæð fyrir fjölda fólks. Áhrifin geta verið varanleg og í sumum tilfellum afturkræf.
Nokkuð jákvæð	Áhrif framkvæmda eða áætlanar á umhverfispátt/-þætti taka ekki til umfangsmikils svæðis, og svæðið er ekki talið vera viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrufars og fornminja. Áhrifin geta verið jákvæð fyrir hluta svæðis og/eða fyrir takmarkaðan hóp fólks. Áhrifin geta verið varanleg og í sumum tilfellum afturkræf.
Óveruleg	Áhrif framkvæmda eða áætlanar á umhverfispátt/-þætti eru minniháttar, með tilliti til umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum, ásamt fjölda fólks sem verður fyrir áhrifum. Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin og að mestu afturkræf.
Nokkuð neikvæð	Áhrif framkvæmda eða áætlanar á umhverfispátt/-þætti taka ekki til umfangsmikils svæðis, og svæðið er ekki talið vera viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrufars og fornminja. Áhrifin geta verið neikvæð fyrir hluta svæðis og/eða fyrir takmarkaðan hóp fólks. Áhrifin geta verið varanleg og í sumum tilfellum óafturkræf.
Talsverð neikvæð	Áhrif framkvæmda eða áætlanar á umhverfispátt/-þætti taka ekki til umfangsmikils svæðis, en svæðið kann að vera viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrufars og fornminja. Áhrifin geta verið neikvæð fyrir svæðið og/eða geta valdið fjölda fólks óþægindum eða óöryggi. Áhrifin geta verið varanleg og í sumum tilfellum óafturkræf.
Veruleg neikvæð	Áhrif framkvæmda eða áætlanar á umhverfispátt/-þætti skerða umfangsmikið svæði og/eða svæði sem er viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrufars og fornminja, og/eða rýra hag mikils fjölda fólks. Sú breyting eða tjón sem hlýst af framkvæmdinni er oftast varanlegt og yfirleitt óafturkræft.
Engin áhrif	Engin áhrif af framkvæmd eða áætlun á umhverfispátt/-þætti.
Óvissa	Ekki er vitað um eðli eða umfang umhverfisáhrifa á tiltekna umhverfisþætti, m.a. vegna skorts á upplýsingum, tæknilegrar óvissu eða skorts á þekkingu. Það getur verið unnt að afla upplýsinga um áhrifin með frekari rannsóknum eða markvissri vöktun.

Tafla 1

5.3 LANDSLAG OG ÁSÝND

Framkvæmdarsvæðið er staðsett í Borgarhöfn í Suðursveit, sunnan við Þjóðveg 1. Svæðið er gróið og að mestu flatlent en hallar lítillega til suðurs í átt að sjó. Norðan megin rís Borgarhafnarfjall og vestan við svæðið liggur hraunmyndunin Byrgi, sem myndar áberandi náttúrufyrirbæri í landslaginu.

Landslagið einkennist af víðfemu, opnu útsýni yfir tún, mólendi og fjalllendi. Engin umfangsmikil mannvirki eru innan framkvæmdarsvæðisins og ásýnd þess er því að mestu opin og óbyggð. Landið hefur þó sætt breytingum vegna fyrri landnýtingar, meðal annars vegna framræslu, ræktunar og beitar.

Fyrirhuguð uppbygging hótels og starfsmannaaðstöðu mun breyta ásýnd svæðisins þar sem mannvirki, vegir og bílastæði verða ný sjónræn viðbót í opnu landslagi. Hótelbyggingin verður staðsett miðsvæðis á lóðinni Birgi, í suðurhluta svæðisins, þar sem leitast verður við að fella hana að landhalla og náttúrulegri afmörkun hraunmyndunarinnar Byrgis.

Við hönnun svæðisins verður lögð áhersla á að byggingar og lóðafrágangur taki mið af landslagi og gróðri svæðisins, meðal annars með markvissri landmótun, hófstílltu byggingarmagni og hæðum, notkun náttúrulegra efna og lita sem taka mið af jarðlitum og yfirbragði svæðisins og endurnýtingu yfirborðsefna við lóðarfrágang.

Fyrirhuguð uppbygging mun hafa varanleg sjónræn áhrif á svæðið. Með framangreindum mótvægisáðgerðum verður leitast við að draga úr áhrifunum og fella mannvirki sem best að landslagsheildinni. Hönnun Hótels Jökulsárlóns, sem unnin var af sama hönnunarteymi, verður höfð til hliðsjónar við útfærslu verkefnisins, með áherslu á að byggingar falli sem best að náttúrulegu landslagi og staðaranda.

Áhrif á landslag og ásýnd eru talin nokkuð neikvæð.



Mynd 7. Ljósmynd af Hótel Jökulsárlóni sem sýnir aðlögun byggingarinnar að landslagi og nærliggjandi umhverfi.

5.4 GRÓÐUR OG DÝR

Samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands, sem unnið er með fjarkönnun í mælikvarða 1:25.000, eru innan framkvæmdarsvæðisins skráðar vistgerðir sem flokkast meðal annars sem tún og akurlendi (L14.2), mólendi (L10) og votlendi (L8). Kortið gefur yfirlitsmynd af gróðurfari svæðisins en óvissa getur verið um nákvæma afmörkun og núverandi ástand einstakra vistgerða innan lóðarinnar.

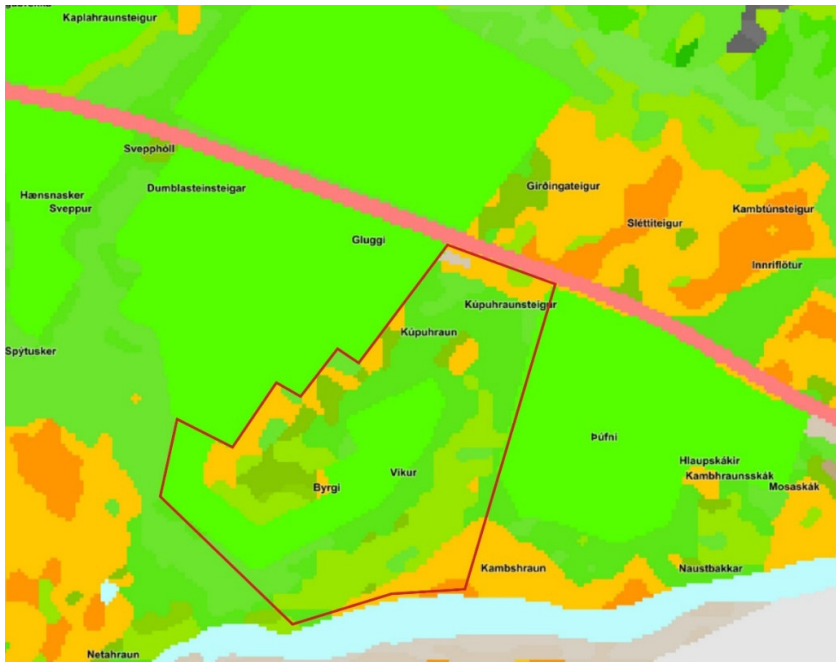
Stór hluti þess lands sem fyrirhuguð uppbygging tekur til hefur verið framræstur og nýttur til ræktunar og annarrar landnýtingar um áratugaskeið. Fyrir liggur að um 6,04 ha innan lóðarinnar eru framræst land. Mannvirki, vegir og önnur uppbygging verða staðsett á framræstu landi, svæðum með bergi og grunnri jarðvegsþekju og/eða á þegar röskuðum slóðum og umferðarsvæðum. Ekki er gert ráð fyrir að framkvæmdin raski óröskuðu votlendi sem nýtur sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013.

Láglandi á Suðausturlandi er mikilvægt búsvæði mófugla og annarra varpfugla og kunna vistgerðir innan og í nágrenni skipulagssvæðisins að nýstast fuglum til varps og fæðuöflunar. Við undirbúning og framkvæmd verður því lögð megináhersla á að lágmarka rask á búsvæðum og forðast jarðrask og aðrar truflandi framkvæmdir á varptíma fugla eftir fremsta megni.

Jafnframt verður kannað markvisst hvernig stuðla megi að endurheimt votlendis innan lóðarinnar með lokun eða fyllingu eldri framræsluskurða. Bráðabirgðamat bendir til þess að með slíkum aðgerðum geti verið mögulegt að stuðla að endurheimt allt að 5,1 ha votlendis. Endanlegt umfang og útfærsla endurheimtar verður ákveðin við nánari hönnun fráveitu, landmótunar og framkvæmdasvæða.

Með hækkun vatnsstöðu á áður framræstu landi geta votlendisvistkerfi tekið við sér á ný. Slík endurheimt getur styrkt náttúrulega vistfræðilega virkni svæðisins, aukið fjölbreytni búsvæða og bætt skilyrði fyrir fuglalíf. Hún getur jafnframt dregið úr niðurbroti lífræns jarðvegs á framræstu landi og þar með dregið úr losun gróðurhúsalofttegunda til lengri tíma.

Áhrif framkvæmdarinnar á gróður og dýr eru talin nokkuð neikvæð. Möguleg endurheimt votlendis getur þó að hluta vegið upp á móti áhrifum framkvæmdarinnar og haft jákvæð staðbundin áhrif á vistfræðilegt ástand lands og fjölbreytni búsvæða.



Mynd 8. Vistgerðakort Náttúrufræðistofnunar Íslands. Framkvæmdarsvæðið er merkt í rauðum lit. (mynd fengin af vefnum www.natt.is/is/midlun/opin-gogn/kortasjar)

5.5 VATNSHLOT

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotsins **Suðursandar (103-296-G)** og í nágrenni við yfirborðsvatnshlotið **Borgarhafnará (103-1035-R)**.

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum er magnstaða og efnafræðilegt ástand grunnvatnshlotsins Suðursanda gott. Borgarhafnará er flokkuð sem straumvatn með mjög gott vistfræðilegt ástand og gott efnafræðilegt ástand, og er ekki talin í hættu.

Helstu áhrifaþættir fyrirhugaðrar uppbyggingar á vatnshlot eru:

- vatnstaka úr borholu,
- losun hreinsaðs skólps í jarðveg,
- rennsli ofanvatns frá byggingum og bílastæðum.

Samkvæmt áhrifamati vatnshlota er ekki talið að vatnstaka úr borholu hafi merkjanleg áhrif á magnstöðu grunnvatns, þar sem vatnshlotið er víðfeðmt og með mikið streymi og fyrirhuguð notkun er lítil í því samhengi.

Hreinsað skólp verður veitt í jarðveg og getur haft mjög takmörkuð staðbundin áhrif á grunnvatn. Með hliðsjón af mikilli útþynningu í grunnvatni er þó talið að áhrif á efnafræðilegt ástand verði lítil eða óveruleg og að umhverfismarkmið náist.

Ofanvatn verður leyst með svokölluðum blágrænum lausnum þar sem það síast í jarðveg, og er því ekki talið hafa áhrif á grunn- eða yfirborðsvatn.

Ekki er gert ráð fyrir að framkvæmdir hafi áhrif á Borgarhafnará, þar sem hvorki skólp né ofanvatn verður leitt í ána og vatnstaka hefur ekki tengsl við rennsli hennar.

Með hliðsjón af framangreindu er talið að fyrirhuguð uppbygging muni ekki valda rýrnun á ástandi vatnshlota né koma í veg fyrir að þau nái umhverfismarkmiðum samkvæmt lögum um stjórn vatnamála nr. 26/2011.

Áhrif á vatnshlot eru talin óveruleg.



Mynd 9. Grunnvatnshlot sem skipulagssvæðið tilheyrir. Skjáskot fengið af Vatnavefsjá: vatnavefsja.vedur.is

5.6 LANDNOTKUN

Samkvæmt Aðalskipulagi Hornafjarðar 2012–2030 er landið skilgreint sem landbúnaðarland (L-1). Landið hefur verið nýtt til hestabeitar, en á því eru gamlir framræsluskurðir sem hafa verið utan notkunar um árabil. Með fyrirhuguðu skipulagi verður landnotkun breytt í verslunar- og þjónustusvæði (VP), þar sem gert er ráð fyrir hóteli og tengdu starfsmannahúsnæði á Birgi. Breytingin nær til afmarkaðs svæðis sem ekki er í virkum landbúnaðarnotum.

Við útfærslu skipulagsins verður jafnframt leitast við að bæta vistfræðilegt ástand lands eftir því sem kostur er. Þar sem aðstæður leyfa verður kannað hvort unnt sé að stuðla að endurheimt votlendis að hluta, meðal annars með því að fylla upp í eldri framræsluskurði. Slíkar aðgerðir geta bætt vatnsstöðu í jarðvegi, aukið fjölbreytni búsvæða og styrkt lífsskilyrði fugla á svæðinu. Endurheimt votlendis er jafnframt almennt talin geta haft jákvæð loftslagsleg áhrif, m.a. með aukinni kolefnisbindingu í jarðvegi.

Áhrif á landnotkun eru því metin nokkuð jákvæð.

5.7 HEILBRIGÐI OG ÖRYGGI

Fyrirhuguð uppbygging hótels og starfsmannaaðstöðu á jörðinni Birgi er staðsett í dreifbýli, í nokkurri fjarlægð frá annarri byggð. Næsta starfsemi er á Vagnstöðum þar sem rekin er ferðaþjónusta. Með hliðsjón af fjarlægðum og eðli starfseminnar er talið að áhrif á nágrenni verði takmörkuð.

Helstu áhrif á heilbrigði og öryggi tengjast umferð til og frá svæðinu, einkum vegna nýrrar vegtengingar við Þjóðveg 1. Samkvæmt samgöngumati sem unnið var fyrir verkefnið er ekki gert ráð fyrir verulegri aukningu á umferð á svæðinu. Umferð verður að mestu bundin við gesti og starfsfólk og dreifist yfir daginn, og áhrif á afkastagetu þjóðvegarins eru talin óveruleg.

Slysagreining á svæðinu sýnir að á síðastliðnum fimm árum hafa orðið 11 umferðaróhöpp í nágrenni skipulagssvæðisins, flest án meiðsla og engin við fyrirhugaða vegtengingu. Með hliðsjón af lítilli umferð, góðum sjónlínum og fyrirhugaðri hönnun vegtengingar er talið að umferðaröryggi verði fullnægjandi.

Hótelið og útivistarsvæði þess, þar með talið heitir pottar og önnur aðstaða fyrir gesti, geta valdið einhverjum hljóðum sem tengjast dvöl og umferð gesta. Slík áhrif eru þó talin óveruleg þar sem um er að ræða dreifða starfsemi, í opnu landslagi og í nokkurri fjarlægð frá annarri byggð. Náttúrulegt landslag og gróður draga jafnframt úr dreifingu hljóðs.

Á framkvæmdatíma má gera ráð fyrir tímabundnum áhrifum vegna jarðvinnu, umferðar vinnuvéla og efnisflutninga. Þau áhrif eru þó staðbundin og skammvinn og takmarkast við framkvæmdatímenn.

Við hönnun svæðisins verður lögð áhersla á örugga aðkomu, skýra aðgreiningu aksturs og gangandi umferðar innan lóðar, auk fullnægjandi lýsingar og aðgengis fyrir alla notendur.

Með hliðsjón af framangreindu er talið að áhrif framkvæmdarinnar á heilbrigði og öryggi verði takmörkuð.

Áhrif á heilbrigði og öryggi eru metin óveruleg.

5.8 SAMFÉLAG

Fyrirhuguð uppbygging fellur að markmiðum Landsskipulagsstefnu 2024–2038 og stefnu sveitarfélagsins um að efla ferðaþjónustu í dreifbýli á sjálfbæran hátt og með virðingu fyrir náttúru og landslagi. Verkefnið felur í sér uppbyggingu hótels með heilsársstarfsemi, fjölbreyttum gistimöguleikum og tengdri þjónustu sem getur styrkt atvinnulíf og þjónustuframboð í Suðursveit.

Samkvæmt reynslu framkvæmdaraðila er gistirými á svæðinu oft vel nýtt á háannatíma og sérstaklega getur verið takmarkað framboð fyrir stærri fjölskyldur og hópa sem vilja dvelja saman og hafa aðgang að gistingu, veitingum og annarri þjónustu á sama stað. Fyrirhugað hótél er meðal annars ætlað að mæta þessari eftirspurn með fjölbreyttum herbergjagerðum og heildstæðri þjónustu. Gert er ráð fyrir veitingastað, bar og setustofu ásamt heitum pottum og sánaaðstöðu.

Hótelið verður rekið allt árið. Með heilsársrekstri er stefnt að því að skapa stöðugri störf og viðhalda atvinnustarfsemi og eftirspurn eftir þjónustu yfir stærri hluta ársins. Gert er ráð fyrir störfum meðal annars í móttöku, veitinga- og þrífapjónustu, viðhaldi og stjórnun. Ekki er unnt á þessu stigi að segja fyrir um hvaðan starfsfólk hótelsins mun koma, en markmið rekstraraðila er

að skapa störf og búsetuskilyrði sem styðja við fasta búsetu og þátttöku starfsfólks í samfélaginu til lengri tíma.

Starfsmannaaðstaða verður hluti af uppbyggingunni og verður lögð áhersla á fjölbreytt og vandað búsetuumhverfi fyrir starfsfólk. Gert er ráð fyrir mismunandi gerðum íbúðareininga fyrir einstaklinga, pör og starfsfólk sem hyggst dvelja á svæðinu til lengri tíma, ásamt sameiginlegri aðstöðu. Framkvæmdaraðili hefur jafnframt aðgang að húsnæði við Lækjarhús og með samgöngubótum getur skapast aukinn möguleiki fyrir hluta starfsfólks að búa á Höfn og sækja vinnu á Birgi.

Eitt af markmiðum uppbyggingarinnar er að skapa forsendur fyrir lengri dvöl ferðamanna á svæðinu. Gestir sem dvelja lengur hafa aukið svigrúm til að nýta afþreyingu, skipulagðar ferðir, veitingastaði, verslun og aðra þjónustu innan sveitarfélagsins. Þótt ný og umfangsmikil starfsemi geti haft áhrif á rekstrarumhverfi þeirra fyrirtækja sem þegar starfa á svæðinu er jafnframt talið að fjölbreyttara gistiframboð, aukið þjónustustig og lengri dvöl gesta geti aukið heildarumsvif ferðaþjónustu og skapað tækifæri til viðskipta og samstarfs við aðra þjónustuaðila.

Með hliðsjón af framangreindu er talið að framkvæmdin geti styrkt atvinnulíf, aukið fjölbreytni í þjónustu og stutt við markmið sveitarfélagsins um sjálfbæra ferðaþjónustu og styrkingu byggðar í dreifbýli.

Áhrif á samfélag eru talin talsvert jákvæð.

5.9 MENNINGARMINJAR

Fornleifaskráning var framkvæmd á skipulagssvæðinu í apríl 2026 í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu á jörðinni Birgi.

Við rannsóknina fundust tvær fornleifar innan svæðisins, skráðar sem 3564:001 og 3564:002, sem eru tóftir beitarhúsa frá tímabilinu 1750–1908. Minjarnar teljast dæmigerðar landbúnaðarminjar frá síðari öldum og hafa sögulegt og menningarlegt gildi.

Minjarnar eru vel greinanlegar í landslagi og hafa hátt verndargildi. Þær teljast friðaðar samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

Við útfærslu deiliskipulags er gert ráð fyrir að minjarnar haldist óhreyfðar og að framkvæmdum verði hagað þannig að þær raskist ekki. Í samræmi við 22. gr. laga nr. 80/2012 verður skilgreint friðhelgunarsvæði að lágmarki 15 m í kringum minjarnar, þar sem óheimilt er að raska landi nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Mannvirki, vegir og lagnir verða staðsett utan þess svæðis.

Með hliðsjón af framangreindu er ekki gert ráð fyrir beinu raski á minjunum og áhrif framkvæmdarinnar á þær því takmörkuð.

Komi áður óþekktar fornleifar í ljós við framkvæmdir skal stöðva framkvæmdir tafarlaust og tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands í samræmi við lög um menningarminjar.

Áhrif á menningarminjar eru talin óveruleg.

5.10 MÓTVÆGISAÐGERÐIR

Til að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar verður eftirfarandi mótvægisáðgerðum beitt eftir því sem við á:

- Hönnun bygginga og lóðar verður útfærð með tilliti til landhalla, landslags og sjónrænna áhrifa, meðal annars með jarðvegsmótun, gróðurmótun og notkun efna og lita sem falla að umhverfinu.
- Rask á gróðri og jarðvegi verður takmarkað við nauðsynleg framkvæmdarsvæði. Mannvirki, vegir og önnur uppbygging verða staðsett á framræstu eða áður röskuðu landi, bergi og svæðum með grunnri jarðvegsþekju. Ekki er gert ráð fyrir raski á öröskuðu votlendi sem nýtur sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd.
- Jarðrask og aðrar truflandi framkvæmdir á varptíma fugla verða forðaðar eftir fremsta megni.
- Kannað verður markvisst hvernig staðið verði að endurheimt framræsts lands innan lóðarinnar, meðal annars með lokun eða fyllingu eldri framræsluskurða. Bráðabirgðamat bendir til möguleika á endurheimt allt að 5,1 ha votlendis. Endanlegt umfang og útfærsla verður ákveðin við nánari hönnun.
- Við frágang framkvæmdasvæða verður leitast við að endurnýta staðbundinn jarðveg og gróðurþekju eftir því sem kostur er og ganga þannig frá röskuðum svæðum að þau falli sem best að nærumhverfi sínu.
- Sérstök aðgát verður höfð við jarðvinnu til að koma í veg fyrir mengun jarðvegs og grunnvatns. Fráveitukerfi verður hannað og rekið í samráði við Heilbrigðiseftirlit til að tryggja fullnægjandi hreinsun og lágmarka mengunarhættu.
- Vatnsöflun úr borholu verður innan sjálfbærra marka og fylgst verður með vatnsnotkun eftir því sem við á, í samræmi við niðurstöður áhrifamats vatnshlota.
- Ofanvatn frá byggingum og bílastæðum verður leyst með blágrænum lausnum, svo sem í gegnum grjótpúkk, settjarnir eða sambærilegar útfærslur, til að tryggja náttúrulega síun og lágmarka áhrif á vatnshlot.
- Ekki verður leitt skólp eða ofanvatn beint í yfirborðsvatn, þar með talið Borgarhafnará.
- Fornleifar innan svæðisins, tóftir 3564:001 og 3564:002, verða verndaðar og gert ráð fyrir friðhelgunarsvæði í samræmi við fyrirmæli Minjastofnunar Íslands. Skipulag og framkvæmdir verða útfærð þannig að minjarnar haldist óskaddaðar.
- Framkvæmdatími verður, eftir því sem kostur er, takmarkaður við hefðbundinn vinnutíma til að draga úr hávaðaáhrifum á nærliggjandi svæði.
- Beitt verður rykbindingu á vegum og opnum svæðum á framkvæmdatíma eftir þörfum.

- Vegtenging við Þjóðveg 1 verður hönnuð í samræmi við veggönnunarreglur Vegagerðarinnar og í samráði við stofnunina, með áherslu á gott sjónsvið, örugga aðkomu og greiða umferð rútna og þjónustubifreiða.
- Úrgangur sem fellur til við framkvæmdir verður flokkaður og komið í viðeigandi farveg og leitast við að lágmarka efnisnotkun og endurnýta efni sem falla til á svæðinu.

Markmið mótvægisáðgerðanna er að halda raski vegna framkvæmdarinnar í lágmarki og draga úr áhrifum á náttúru, landslag og samfélag. Jafnframt er stefnt að því að nýta tækifæri til vistfræðilegra úrbóta á áður framræstu landi samhliða fyrirhugaðri uppbyggingu.

5.11 SAMANBURÐUR VIÐ NÚLL-KOST

Samkvæmt lögum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana skal við mat á umhverfisáhrifum gera grein fyrir núllkosti, þ.e. þeirri þróun sem líkleg er til að eiga sér stað ef fyrirhuguð áætlun eða framkvæmd kemur ekki til framkvæmda. Núllkostur felur þannig í sér áframhaldandi landnotkun og ástand svæðisins án breytinga á skipulagi eða uppbyggingar samkvæmt tillögu að deiliskipulagsbreytingu.

Í tilviki jarðarinnar Birgis í Borgarhöfn myndi núllkostur fela í sér að landið héldi áfram að vera skilgreint sem landbúnaðarland samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Landið hefur um árabil verið nýtt til hestabættar, en ummerki eru einnig um eldri framræslu í formi skurða sem nú eru að mestu utan notkunar. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu mannvirkja, nýjum vegtengingum né aukinni innviðaupbyggingu á svæðinu samkvæmt núllkosti.

5.11.1 Landslag og ásýnd

Við núllkost helst landslag svæðisins óbreytt og áfram einkennist það af opnu, grónu láglandi með víðáttumiklu útsýni til fjalla og sjávar. Engin ný mannvirki eða vegir myndu breyta ásýnd svæðisins og sjónræn áhrif á landslag yrðu engin. Núllkostur hefur því engin neikvæð áhrif á landslag og ásýnd, en felur jafnframt ekki í sér tækifæri til markvissrar mótunar, frágangs eða endurbóta á landi sem þegar hefur verið raskað, svo sem vegna eldri framræslu.

5.11.2 Gróður og dýr

Við núllkost verður ekki um nýtt rask vegna mannvirkja, vega eða annarrar uppbyggingar að ræða og núverandi gróðurfar og búsvæði haldast að mestu óbreytt.

Stór hluti landsins hefur þó áður verið framræstur og eldri framræsluskurðir yrðu áfram til staðar við núllkost. Ekki yrði því ráðist í þá markvissu skoðun á endurheimt framræsts lands sem fyrirhuguð uppbygging skapar tækifæri til.

Fyrirhuguð tillaga felur í sér að kannaður verður möguleiki á lokun eða fyllingu framræsluskurða og bráðabirgðamat bendir til þess að með slíkum áðgerðum geti verið mögulegt að stuðla að endurheimt allt að 5,1 ha votlendis. Slík endurheimt gæti bætt vatnsstöðu lands, aukið fjölbreytni búsvæða, bætt skilyrði fyrir fuglalíf og dregið úr niðurbroti lífræns jarðvegs.

Við núllkost verða því engin ný neikvæð áhrif á gróður og dýralíf vegna uppbyggingar, en jafnframt skapast ekki það tækifæri til vistfræðilegrar endurheimtar framræsts lands sem felst í fyrirhugaðri tillögu.

5.11.3 Vatnshlot

Við núllkost verða engar nýjar borholur, fráveitukerfi eða mannvirki sem gætu haft áhrif á grunnvatn eða yfirborðsvatn. Ástand vatnshlota helst því óbreytt og áfram í góðu vistfræðilegu og efnafraðilegu ástandi. Hins vegar felur núllkostur ekki í sér úrbætur á eldri framræslu eða mögulegar aðgerðir til að bæta vatnsstöðu lands, sem gætu annars haft jákvæð áhrif á vistkerfi og kolefnisbindingu.

5.11.4 Landnotkun

Við núllkost helst landnotkun óbreytt sem landbúnaðarland, án þess að ný tækifæri skapist til fjölbreyttari nýtingar landsins. Landið yrði áfram nýtt með takmörkuðum hætti og án þess að styðja við markmið sveitarfélagsins um sjálfbæra þróun ferðaþjónustu og fjölbreytt atvinnulíf í dreifbýli. Núllkostur felur því í sér að möguleg samfélagsleg og efnahagsleg verðmætasköpun nýtist ekki.

5.11.5 Samfélag og efnahagsleg áhrif

Við núllkost verður engin fjölgun starfa, engin aukning gistirýma og engin ný þjónusta fyrir ferðamenn á svæðinu. Þróun ferðaþjónustu í Suðursveit yrði áfram háð núverandi innviðum og aðstöðu, án þess að styrkja heilsársrekstur eða auka dvalartíma ferðamanna. Núllkostur hefur því engin neikvæð samfélagsleg áhrif í för með sér, en felur jafnframt í sér að þau jákvæðu áhrif sem fyrirhuguð uppbygging gæti haft á atvinnu, þjónustu og byggðaþróun ná ekki fram að ganga.

5.11.6 Samantekt á samanburði

Í samanburði við fyrirhugaða deiliskipulagsbreytingu felur núllkostur í sér að umhverfisástand helst að mestu óbreytt og engin ný neikvæð umhverfisáhrif verða til. Á móti vegur að núllkostur nýtir ekki þau tækifæri sem felast í skipulagðri og mótaðri uppbyggingu, þar á meðal möguleika á endurheimt raskaðs lands, bættri landnýtingu og jákvæðum samfélagslegum áhrifum. Fyrirhuguð uppbygging felur í sér staðbundin og að mestu viðráðanleg neikvæð umhverfisáhrif, en jafnframt talsverðan samfélagslegan ávinning, sem ekki næst fram við núllkost.

5.12 SAMANTEKT

Framkvæmdin felur í sér uppbyggingu þriggja til fjögurra stjörnu hótels ásamt tengdri starfsmannaaðstöðu á jörðinni Birgi í Borgarhöfn, Hornafirði. Hótelið verður allt að 6.000 m² að stærð og mun rúma um 216 gistirúm. Starfsmannaaðstaða verður allt að 3.000 m² að stærð. Gert er ráð fyrir bílastæðum við hótél og starfsmannaaðstöðu, auk stæða fyrir rútur og þjónustubifreiðar.

Framkvæmdin er staðsett utan þéttbýlis og krefst uppbyggingar innviða, þar á meðal nýrrar vegtengingar við Þjóðveg 1, vatnsöflunar úr borholu og staðbundinna fráveitulausna. Fyrir liggja sérfræðigreiningar á fornleifum, samgöngum og vatnshlotum sem lagðar hafa verið til grundvallar mati á umhverfisáhrifum.

Fornleifaskráning leiddi í ljós tvær tóftir beitarhúsa innan skipulagssvæðisins sem njóta verndar samkvæmt lögum um menningarminjar. Við skipulag og útfærslu framkvæmda verður gert ráð fyrir friðhelgunarsvæði í kringum minjarnar í samræmi við fyrirmæli Minjastofnunar Íslands og þeim hlíft við raski.

Samgöngumat sýnir að áhrif nýrrar vegtengingar og aukinnar umferðar á Þjóðveg 1 eru óveruleg, meðal annars vegna umferðarmagns á svæðinu, góðra sjónlína og fjarlægða milli tenginga. Umferðaröryggi er talið fullnægjandi að uppfylltum kröfum Vegagerðarinnar.

Áhrifamat vatnshlota sýnir að fyrirhuguð vatnstaka úr borholu og losun hreinsaðs skólps í jarðveg hafi ekki merkjanleg áhrif á grunnvatnshlotið Suðursanda né yfirborðsvatnshlotið Borgarhafnará. Ekki er gert ráð fyrir losun skólps eða ofanvatns í yfirborðsvatn og ofanvatn verður leyst með blágrænum lausnum.

Stór hluti þess lands sem fyrirhuguð uppbygging tekur til hefur áður verið framræstur og fyrir liggur að um 6,04 ha innan lóðarinnar eru framræst land. Mannvirki, vegir og önnur uppbygging verða staðsett á framræstu eða áður röskuðu landi, bergi og svæðum með grunnri jarðvegsþekju. Ekki er gert ráð fyrir raski á öröskuðu votlendi sem nýtur sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd.

Jafnframt verður kannað markvisst hvernig stuðla megi að endurheimt framræsts lands innan lóðarinnar. Bráðabirgðamat bendir til þess að með lokun eða fyllingu eldri framræsluskurða geti verið mögulegt að stuðla að endurheimt allt að 5,1 ha votlendis. Slík endurheimt getur styrkt vistfræðilega virkni svæðisins, aukið fjölbreytni búsvæða, bætt skilyrði fyrir fuglalíf og dregið úr niðurbroti lífræns jarðvegs.

Láglendi á Suðausturlandi er mikilvægt búsvæði mófugla og annarra varpfugla. Við undirbúning og framkvæmd verður lögð áhersla á að forðast jarðrask og aðrar truflandi framkvæmdir á varptíma fugla eftir fremsta megni.

Framkvæmdaraðili metur eftirfarandi áhrif framkvæmdarinnar á þá umhverfisþætti sem voru til umfjöllunar:

Landslag og ásynd:

nokkuð neikvæð

Gróður og dýr:

nokkuð neikvæð

Vatnshlot:	óveruleg
Landnotkun:	nokkuð jákvæð
Heilbrigði og öryggi:	óveruleg
Samfélag:	talsvert jákvæð
Menningarminjar:	óveruleg

Framkvæmdin er talin hafa jákvæð áhrif á atvinnu og samfélagsþróun í sveitarfélaginu með því að skapa störf og styðja við uppbyggingu ferðaþjónustu í Suðursveit. Hótelið og tengd þjónusta geta jafnframt aukið fjölbreytni í gistingu og skapað forsendur fyrir lengri dvöl ferðamanna á svæðinu.

Með hliðsjón af umfangi og eðli framkvæmdarinnar, staðsetningu mannvirkja að stórum hluta á áður framræstu eða röskuðu landi og þeim mótvægis- og endurheimtaraðgerðum sem fyrirhugaðar eru, er talið að áhrifin verði að mestu staðbundin og viðráðanleg. Með vandaðri hönnun, markvissri endurheimt þar sem aðstæður leyfa og samráði við viðeigandi stofnanir er unnt að lágmarka neikvæð áhrif framkvæmdarinnar og stuðla jafnframt að vistfræðilegum úrbótum á hluta svæðisins.

Framkvæmdin fellur undir flokk B samkvæmt 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og er því tilkynningarskyld. Með hliðsjón af niðurstöðum umhverfismats og fyrirbyggjandi sérfræðigreininga er það mat framkvæmdaraðila að framkvæmdin sé ekki líkleg til að hafa í för með sér veruleg umhverfisáhrif og kalli því ekki á mat á umhverfisáhrifum framkvæmda.