



2524-Greinargerð

Breyting á Aðalskipulagi Hornafjarðar 2012-2030

Nýtt verslunar- og þjónustusvæði fyrir jörðina Birgi í Borgarhöfn.

2. útgáfa - 13.02.26

1	INNGANGUR	3
1.1	SKIPULAGSGÖGN	3
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	3
2.1	FORSENDUR.....	3
2.2	STAÐHÆTTIR.....	4
3	TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	LANDSSKIPULAGSSTEFNA 2024-2038.....	5
3.2	AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS HORNAFJARÐAR 2012-2030	6
3.3	TILLAGA Í AUGLÝSINGU - AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS HORNAFJARÐAR 2025-2040	7
3.4	DEILISKIPULAG	8
3.5	FORNMINJAR	8
3.6	VEITUR OG SORP.....	10
3.7	AÐKOMA	11
3.8	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI.....	13
4	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	14
4.1	INNGANGUR	14
4.2	AÐFERÐ OG VÆGI UMHVERFISÁHRIFA.....	14
4.3	LANDSLAG OG ÁSÝND	15
4.4	GRÓÐUR OG DÝR	16
4.5	VATNSHOT	17
4.6	LANDNOTKUN	20
4.7	HEILBRIGÐI OG ÖRYGGI	21
4.8	SAMFÉLAG	21
4.9	MENNINGARMINJAR	22
4.10	MÓTVÆGISAÐGERÐIR	22
5	SAMANTEKT.....	23

1 INNGANGUR

Gerð er breyting á gildandi *Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012–2030/Endurskoðun Aðalskipulags Sveitarfélagsins 2025–2040*, í samræmi við 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í gildandi aðalskipulagi er jörðin Birgi (landeignarnúmer 212151) í Borgarhöfn skilgreind sem landbúnaðarsvæði L-1. Fyrirhuguð breyting felur í sér að afmarkaður hluti jarðarinnar verði skilgreindur sem svæði fyrir verslun og þjónustu, þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu hótels og tengdrar starfsmannaaðstöðu. Að öðru leyti helst land Birgis áfram skilgreint sem landbúnaðarland, í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Samhliða breytingu á aðalskipulagi er unnið að gerð deiliskipulags.

1.1 SKIPULAGSGÖGN

Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Greinargerð þessi.
- Gildandi og breyttur sveitarfélagsuppdráttur í mkv. 1:60.000.

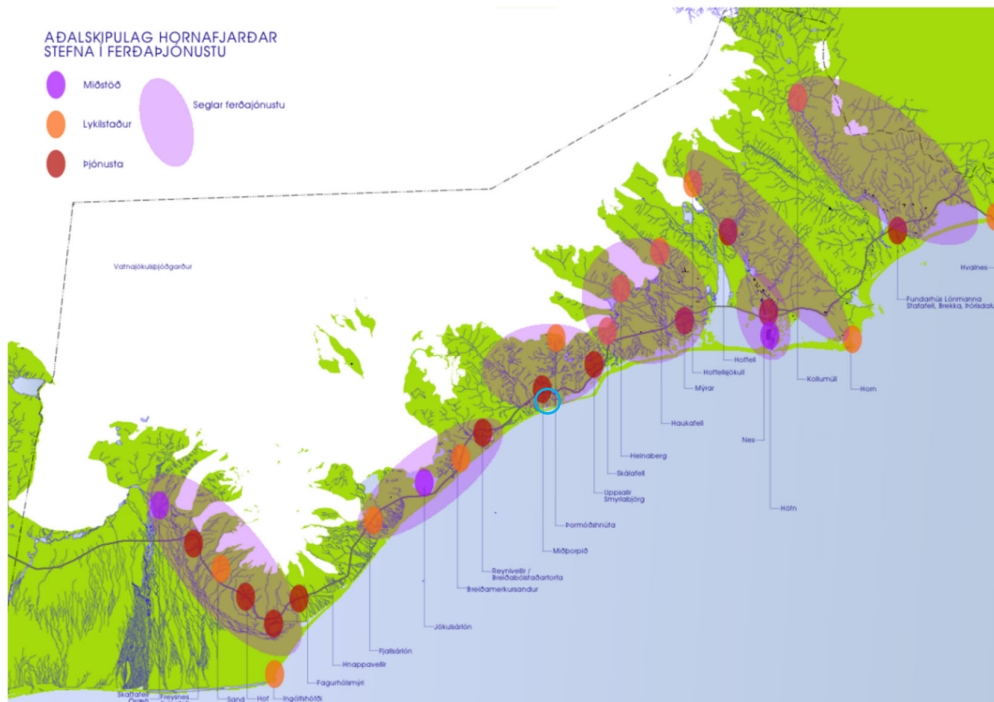
2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

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 ferðapjónustu 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 ferðapjónustu í sveitum sveitarfélagsins og eru svæði á borð við Borgarhöfn skilgreind sem hluti af „megin-seglum“ ferðapjónustu. 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 ferðapjónustu 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 ferðapjónustu 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.



verður lögð áhersla á að lágmarka röskun og forðast óþarfa truflun á varptíma fugla, í samræmi við lög um vernd, friðun og veiðar á villtum fuglum og villtum spendýrum.

3 TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 LANDSSKIPULAGSSTEFNA 2024-2038

Í Landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál. Hún tekur til verndar og ráðstöfunar lands á hálendi Íslands, í þéttbýli og dreifbýli og sjálfbæra nýtingu haf- og strandsvæða. Landsskipulagsstefna byggir á þeirri framtíðarsýn í skipulagsmálum „að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji samheppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum.“

Loftslagsaðlögun, kolefnishlutleysi og binding gróðurhúsalofttegunda eru undirstaða stefnunnar. Stuðla þarf með markvissum hætti að samdrætti í losun gróðurhúsalofttegunda frá landnotkun samhliða því að stuðla að seiglu samfélagsins gagnvart afleiðingum loftslagsbreytinga. Í stefnunni eru sett fram eftirfarandi markmið:

Markmið um *vernd umhverfis og náttúru* stuðlar að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni.

Markmið um *velsæld samfélagsins* stuðlar að almennri velsæld í samfélagi og gæðum í hinum byggða umhverfi. Skipulag þarf að stuðla að jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegu umhverfi.

Markmið um *samkeppnishæft atvinnulíf* stuðlar að því að skipulag auki samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda þar sem vexti er beint á tiltekin svæði í skipulagi.



Mynd 2.. Skjáskot úr aðalskipulagskortasjá Sveitafélagsins Hornafjarðar (mynd fengin af vefnum [Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar](#))

3.2 AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS HORNAFJARÐAR 2012-2030

Í gildi er Aðalskipulag Hornafjarðar 2012–2030, staðfest 18.09.2014, með síðari breytingum (sjá mynd 1). Aðalskipulagið markar stefnu um „megin-segla“ sem ferðaþjónustan byggist upp í kringum, þar á meðal Lækjarhús (sjá mynd 1). Stefna þess er að gera almenningi fært að njóta náttúru og menningar á þessum svæðum, bregðast við álagi, beina athyglinni að fleiri stöðum en þeim mest sóttu og dreifa umferð.

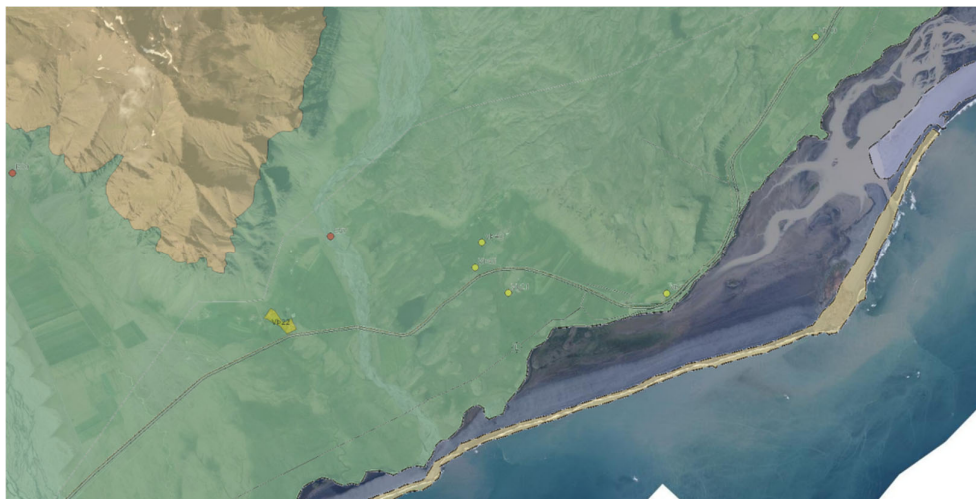
Nánari stefna um ferðaþjónustu er sett fram í aðalskipulagsbreytingu sem staðfest var árið 2020.

Stefna aðalskipulagsins er að ferðaþjónustan í sveitum Hornafjarðar verði eflð og eftir atvikum samþætt landbúnaði. ... Þar sem umfangsmeiri starfsemi er áformuð, skal skilgreina landnotkun sem „verslunar- og þjónustusvæði.“

Um verslun og þjónustu segir í sömu breytingu:

Vaxtarbroddur í verslun og þjónustu í sveitarfélaginu er einkum á sviði ferðaþjónustu, og mikil eftirspurn (er) eftir gistingu. Ferðaþjónustufyrirtæki eru hvött til að miðla til gesta umhverfisáherslum sveitarfélagsins, upplýsingum um flokkun sorps og umgengni um náttúru landsins. Áhersla er lögð á að halda reiðu á fjölgun gistirýma og staðsetningu þeirra, meðan fjallað er um heimildir til annarrar uppbyggingar með almennari hætti. Þar sem fjallað er um gistirými í skipulaginu er almennt miðað við að eitt gistirými rúmi tvo næturgesti nema annað sé tekið fram.

Í sveitum skal taka mið af byggðarmynstri og landslagi; ný mannvirki skulu staðsett í samhengi við eldri búsetu og, eftir atvikum, í tengslum við bæjarhlöður, þannig að þau mynda samfellu við núverandi byggð og séu víkjandi í landslagi. Jafnframt skal vanda til mannvirkja með tilliti til útlits, varanleika og viðhalds.



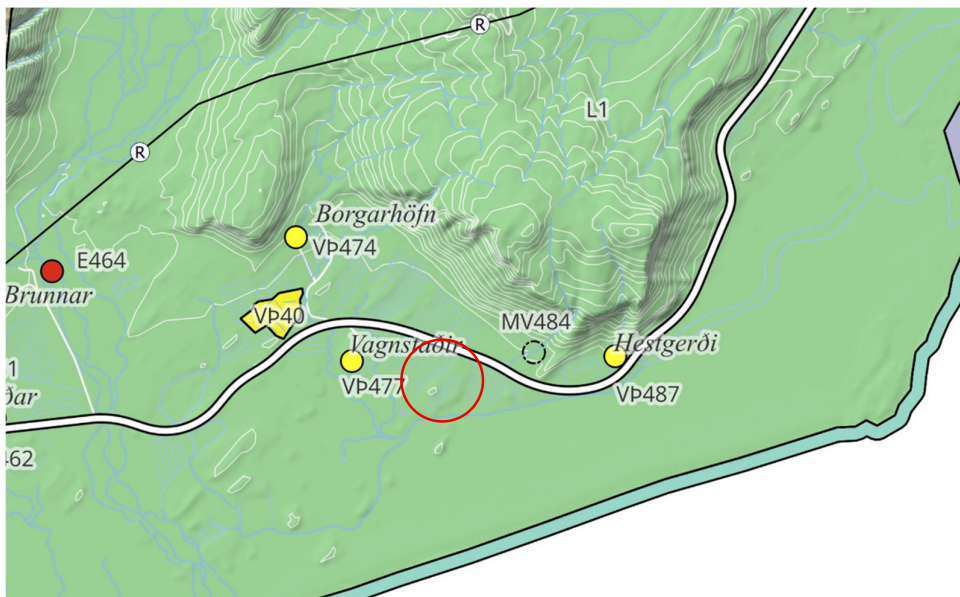
Mynd 3. Hluti að Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030

3.3 TILLAGA Í AUGLÝSINGU – AÐALSKIPULAG SVEITARFÉLAGSINS HORNAFJARÐAR 2025–2040

Verslun og þjónusta (VP)

Í kafla 9.3 í tillögu að Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2025–2040, sem gefin var út 1. október 2025, eru sett fram almenn ákvæði og skilmálar um verslunar- og þjónustusvæði (VP).

- Málsmeðferð og deiliskipulag: Uppbygging á VP-reitum getur verið tilkynningarskyld skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana eftir umfangi starfsemi. Í mörgum tilvikum er gerð krafa um deiliskipulag áður en kemur að leyfisveitingum.
- Starfsemi á reitum: Heimil er verslunar- og þjónustustarfsemi, þar á meðal gististaðir og veitingaþjónusta, auk minniháttar einkaþjónustu, list- og menningarstarfsemi og hreinlegrar athafnastarfsemi, enda hafi slík starfsemi hóflegt umfang og valdi ekki óþægindum.
- Gistirými: Gera skal grein fyrir fjölda gistirýma innan þeirra marka sem sett eru í sérákvæðum fyrir hvern reit. Tilgreindur fjöldi er hámarksfjöldi og endanleg ákvörðun tekin á deiliskipulags- og/eða leyfisstigi.
- Innviðir og tengingar: Gera skal grein fyrir aðkomu, vegtengingum, veitukerfum, fráveitu, meðhöndlun ofanvatns og úrgangs, sem og gatna- og stígatengingum og tengslum við göngu- og ferðaleiðir. Einnig skal gera ráð fyrir innviðum vegna orkuskipta og skilgreina fjölda bílastæða.
- Landbúnaðarland og jarðalög: Gæta skal að vernd verðmæts landbúnaðarlands og ákvæðum jarðalaga þegar land er leyst úr landbúnaðarnotum.
- Náttúra og verndarsjónarmið: Forðast skal að raska landi sem bindur mikið kolefni og taka mið af almennum ákvæðum um náttúruvernd, vatnsvernd, minjavernd, náttúruvá og helgunarsvæði innviða.
- Byggingar og staðarmótun: Byggingar skulu almennt vera 1–3 hæðir og staðsettar og hannaðar þannig að þær falli vel að landslagi og byggðarmynstri. Gæta skal að efnis- og litavali, landslagsmótun og gróðursetningu.
- Öryggi og lýsing: Huga skal að brunavörnum og flóttaleiðum eftir því sem við á og halda útilýsingu hófstilltri til að lágmarka ljósmengun.



Mynd 4. Hluti að tillögu Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2025–2040. Fyrirhuguð er uppbygging innan rauða hringsins.

3.4 DEILISKIPULAG

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu og unnið verður nýtt deiliskipulagsáætlanir fyrir svæðið.

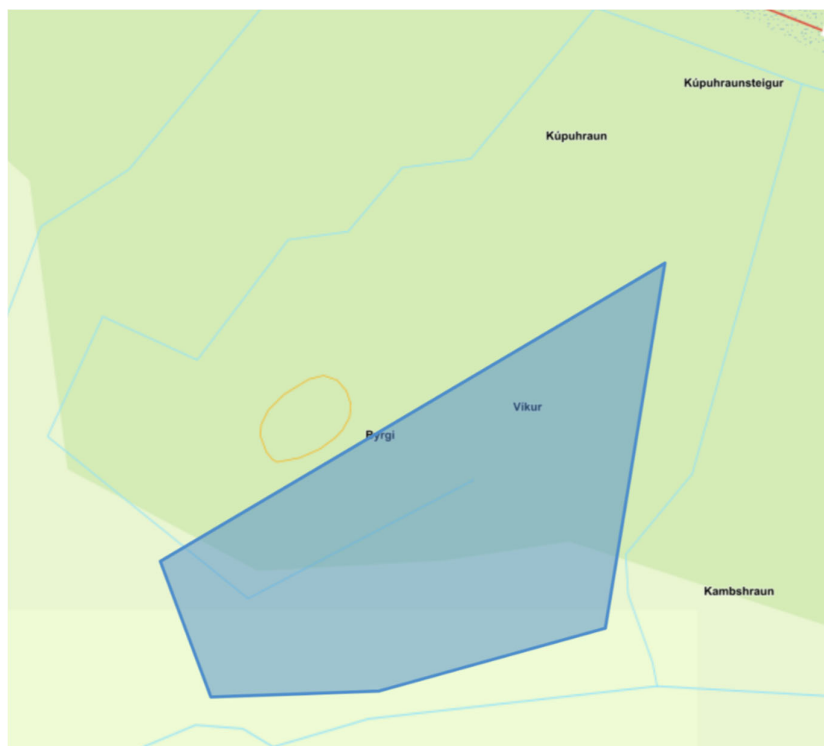
3.5 FORNMINJAR

Samkvæmt Minjavefsjá Minjastofnunar Íslands hefur fornleifaskráning ekki verið framkvæmd á skipulagssvæðinu. Ekki liggja því fyrir staðfest gögn um tilvist eða fjarveru fornleifa innan þess. Komi áður ókunnar fornleifar í ljós við rannsóknir eða framkvæmdir skal stöðva vinnu tafarlaust og tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands, sbr. 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

Friðhelgað svæði umhverfis friðaðar fornleifar er 15 m og umhverfis friðlýstar fornleifar 100 m, sbr. 22. gr. sömu laga.

Á svæðinu eru þó skráð örnefni samkvæmt gögnum Náttúrufræðistofnunar Íslands: *Byrgi* (auðkenni 97850), sem hefur nafnberi hraun, *Víkur* (auðkenni 97851) sem hefur nafnberi tún, *Kúpuhraun* (auðkenni 97486) sem hefur nafnberi hraun og *Kúpuhraunsteigur* (auðkenni 119634) sem hefur nafnberi engjastykki. Örnefni þessi endurspeglar eldri landnýtingu og náttúrufarslega sérstöðu svæðisins.

Örnefni teljast hluti af menningararfi samkvæmt lögum nr. 22/2015 um örnefni. Við gerð deiliskipulags skal því viðhalda viðteknum örnefnum og, komi til nýrra nafngifta, leita umsagnar Örnefnanefndar (Árnastofnun).



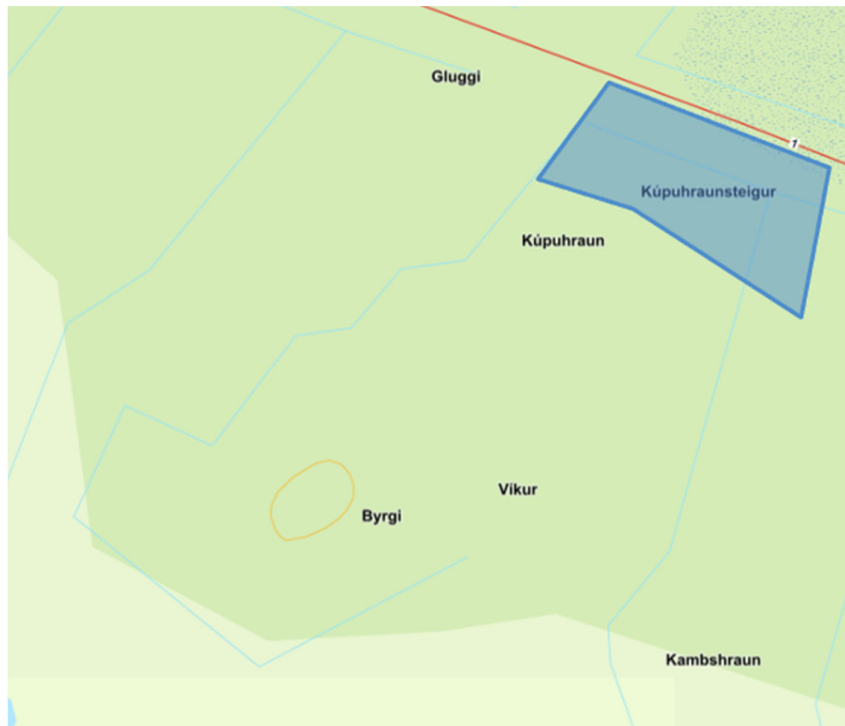
Mynd 5. Örnefnið *Víkur* (auðkenni 97851) - skjáskot fengið úr [Kortasjá - Náttúrufræðistofnun](#).



Mynd 6. Örnefnið *Byrgi* (auðkenni 97850) - skjáskot fengið úr [Kortasjá - Náttúrufræðistofnun](#).



Mynd 7. Örnefnið *Kúpuhraun* (auðkenni 97486) - skjáskot fengið úr [Kortasjá - Náttúrufræðistofnun](#).



Mynd 8. Örnefnið Kúpuhraunsteigur (auðkenni 119634) - skjáskot fengið úr [Kortasjá - Náttúrufræðistofnun](#).

3.6 VEITUR OG SORP

3.6.1 Rafmagn

Raforkuþörf 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 skipulagsuppdrætti. Áætlað er að raforkuþörf hótélstarfsemi af þessari stærðargráðu geti verið um 500 kW, miðað við eðli starfsemi, gestaþörf og veitta þjónustu.

3.6.2 Vatnsveita

Neysluvatn fyrir svæðið verður sótt úr nýrri borholu sem verður staðsett innan skipulagsreitsins. Vatnsöflunarkerfið verður sérkerfi, hannað sérstaklega fyrir fyrirhugaða starfsemi á svæðinu, þar með talið hótél og starfsmannaaðstöðu.

Borholan verður fóðruð ofan til í samræmi við kröfur um vatnsvernd, til að tryggja að yfirborðsvatn og grunnvatn í efri jarðlögum komist ekki í snertingu við vatnsbólið. Áætlað er að vatnsþörf á háannatíma nemi að hámarki 2 lítrum á sekúndu, miðað við fullnýtingu gistirýma og daglega starfsemi.

Allar lagnir og búnaður verða staðsettar innan skipulagsreitsins og tengdar samkvæmt veitulagnaskipulagi sem útfært verður á hönnunar- og leyfisveitingastigi.

3.6.3 Fráveita

Fráveita verður leyst með sérkerfum innan skipulagsreitsins og aðlöguð að þörfum hótels og starfsmannaaðstöðu. Gert er ráð fyrir tveggja þrepa hreinsikerfi þar sem skólp verður leitt í lokuð hreinsivirki og síðan undirgengst það eftirhreinsun, t.d. í siturlög eða grjótpýnningar, áður en því er veitt niður í jarðveg.

Vegna hárrar grunnvatnsstöðu og umfangs starfseminnar er hefðbundin rotþró og siturlögn ekki talin fullnægjandi. Því verður unnið með samþykktar lausnir í samræmi við kröfur Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, m.a. með tilliti til fjölda persónueininga á háannatíma.

Nákvæm útfærsla og staðsetning fráveitulausna verður skilgreind á hönnunarstigi og lögð verður áhersla á örugga og sjálfbæra nýtingu, með lágmörkun á áhrifum á grunnvatn og nærliggjandi vistkerfi.

3.6.4 Sorp

Gera skal ráð fyrir aðstöðu til flokkunar og geymslu úrgangs í eða við byggingar. Tryggja skal að sorpílat 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.

3.7 AÐKOMA

Aðkoma að hótélbyggingunni verður frá Þjóðvegi 1, þar sem gert er ráð fyrir nýrri vegtengingu inn á lóðina Birgi. Engin formleg aðkoma er til staðar í dag, en á svæðinu er núverandi hlið og stuttur malarslóði sem liggur inn á lóðina.

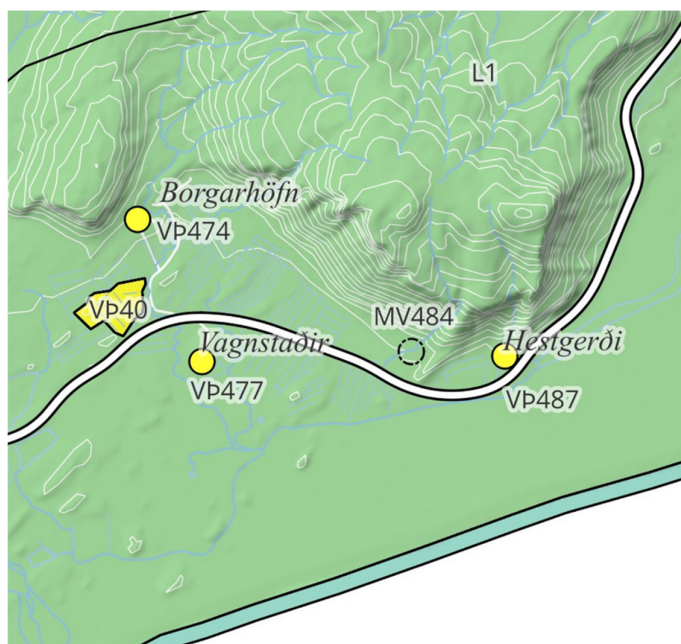
Gert er ráð fyrir að lagður verði nýr vegur frá Þjóðvegi að hóteli og starfsmannaaðstöðu. Vegurinn verður hannaður með tilliti til umferðaröryggis, aðkomu rútna og þjónustuökutækja. Við nánari hönnun verður lega vegar og bílastæða aðlöguð landslagi og byggingum.

Samráð verður haft við Vegagerðina um útfærslu vegtengingar, m.a. með tilliti til öryggis við gatnamót, sýnileika og burðargetu vega. Sérstök áhersla verður lögð á að tryggja greiða aðkomu rútna og annarra stærri ökutækja að hóteli og starfsmannaaðstöðu.



Mynd 9. Mynd frá landi Lækjarhúsa (Birgi).

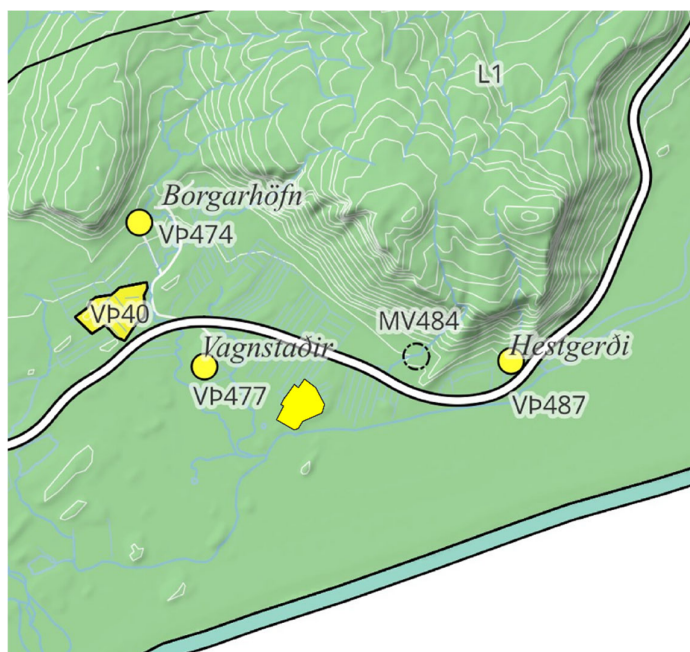
3.8 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI



Gildandi Aðalskipulagsuppráttur

Skýringar

- Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)
- Athafnasvæði (AT)
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)
- Frístundabyggð (F)
- Flugvellir (FV)
- Hafnarsvæði (H)
- Iðnaðarsvæði (I)
- Íbúðarbyggð (IB)
- Íþróttasvæði (IP)
- Kirkjugarðar og grafreitir (K)
- Landbúnaður (L)
- Miðsvæði (M)
- Opið svæði (OP)
- Óbyggð svæði (ÓB)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Sérstök not haf- og vatnssvæða (SN)
- Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)
- Strandsvæði (ST)
- Vatnsbóli (VB)
- Vegir, götur og stígar (VE)
- Verslun og þjónusta (VP)
- Vötn, ár og sjór (V)



Tillaga að breyttum Aðalskipulagsupprætti

Skýringar

- Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)
- Athafnasvæði (AT)
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)
- Frístundabyggð (F)
- Flugvellir (FV)
- Hafnarsvæði (H)
- Iðnaðarsvæði (I)
- Íbúðarbyggð (IB)
- Íþróttasvæði (IP)
- Kirkjugarðar og grafreitir (K)
- Landbúnaður (L)
- Miðsvæði (M)
- Opið svæði (OP)
- Óbyggð svæði (ÓB)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Sérstök not haf- og vatnssvæða (SN)
- Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)
- Strandsvæði (ST)
- Vatnsbóli (VB)
- Vegir, götur og stígar (VE)
- Verslun og þjónusta (VP)
- Vötn, ár og sjór (V)

4 UMhverfismatsskýrsla

4.1 INNGANGUR

Umhverfisáhrif framkvæmdarinnar eru metin með hliðsjón af lögum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Samkvæmt tölulið 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 gestaffjöldi 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.

4.2 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 áætlana 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 áætlana 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 áætlana 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

4.3 LANDSLAG OG ÁSÝND

Framkvæmdarsvæðið er staðsett í Borgarhöfn í Suðursveit, norðan við Þjóðveg 1. Svæðið er gróið og að mestu flatlent, en hallar lítillega til suðurs í átt að veginum og til sjávar. Norðan megin rís Borgarhafnarfjall og vestan við svæðið liggur hraunmyndunin *Byrgi*, sem myndar áberandi náttúrufyrirbæri í landslaginu (sjá kafla 3.5 Fornminjar).

Landslagið einkennist af víðfemu, opnu útsýni yfir hraun, tún og mólendi með fjallshlíð í baksýn. Svæðið hefur verið nýtt til hestabeitar, en engin uppbygging er þar fyrir og landslagið því að mestu óraskað. Gróður er lágvaxinn og samfelldur, aðallega gras- og mólendi með grónum fláum og stöku birkikjarri í skjólum.

Fyrirhuguð uppbygging hótels og starfsmannaaðstöðu mun breyta ásýnd svæðisins þar sem mannvirki, vegir og bílastæði verða ný sjónræn viðbót í annars náttúrulegu og opnu umhverfi. Hótelbyggingin verður hins vegar staðsett miðsvæðis á lóðinni Birgi, í suðurhluta svæðisins, þar sem hún fellur vel að landhalla og náttúrulegri afmörkun hraunsins Byrgi. Með vandaðri hönnun

og mótun gróðurs og lóðar er unnt að lágmarka sjónræn áhrif og tryggja að mannvirki falli að landslaginu.

Við hönnun svæðisins verður lögð áhersla á að byggingar og lóðafrágangur tengist landslagi og gróðri svæðisins, meðal annars með jarðvegsbólun, beitingu náttúrulegra efna og endurnýtingu yfirborðsefna við lóðarfrágang. Með þessum aðgerðum er talið að áhrif á ásýnd verði að mestu takmörkuð og afturkræf, og að framkvæmdin geti samrýmt landslagsheildinni með hóflegum sjónrænum breytingum.

Áhrif á landslag og ásýnd eru talin nokkuð neikvæð.



Mynd 10. Ljósmynd af Hótel Jökulsárlóni sem sýnir aðlögun byggingarinnar að landslagi og nærliggjandi umhverfi.

4.4 GRÓÐUR OG DÝR

Samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands (mælikvarði 1:25.000) eru innan framkvæmdarsvæðisins skráðar vistgerðir sem flokkast m.a. sem tún og akurlendi (L14.2), mólendi (L10) og votlendi (L8). Vistgerðakort af þessum mælikvarða gefa yfirlitsmynd af gróðurfari, en óvissa getur verið um nákvæma afmörkun vistgerða innan svæðisins.

Stærstur hluti svæðisins hefur ekki verið nýttur til landbúnaðar og beitar og fellur undir tún og akurlendi. Innan svæðisins kunna þó einnig að vera svæði mólendis og votlendis sem hafa vistfræðilegt gildi, m.a. sem búsvæði fugla. Votlendi nýtur sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 og skal því tekið mið af því við frekari útfærslu skipulags og framkvæmda.

Láglendi á Suðausturlandi er þekkt búsvæði mófugla og annarra varpfugla. Við áframhaldandi hönnun og undirbúning framkvæmda verður því leitast við að lágmarka röskun á gróðri og búsvæðum dýra. Sérstaklega verður hugað að því að framkvæmdir fari ekki fram á varptíma fugla nema að undangenginni athugun á vettvangi og viðeigandi mótvægisáðgerðum ef þörf krefur.

Við útfærslu skipulags verður leitast við að halda raski í lágmarki, forðast rask á votlendi eftir því sem kostur er og laga mannvirki og frágang lands að náttúrufari svæðisins. Framræsluskurðir eru til staðar innan svæðisins og þar sem aðstæður leyfa verður kannað hvort unnt sé að stuðla að endurheimt votlendis að hluta með því að fylla upp í skurði. 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 gróður og dýr eru talin nokkuð neikvæð.



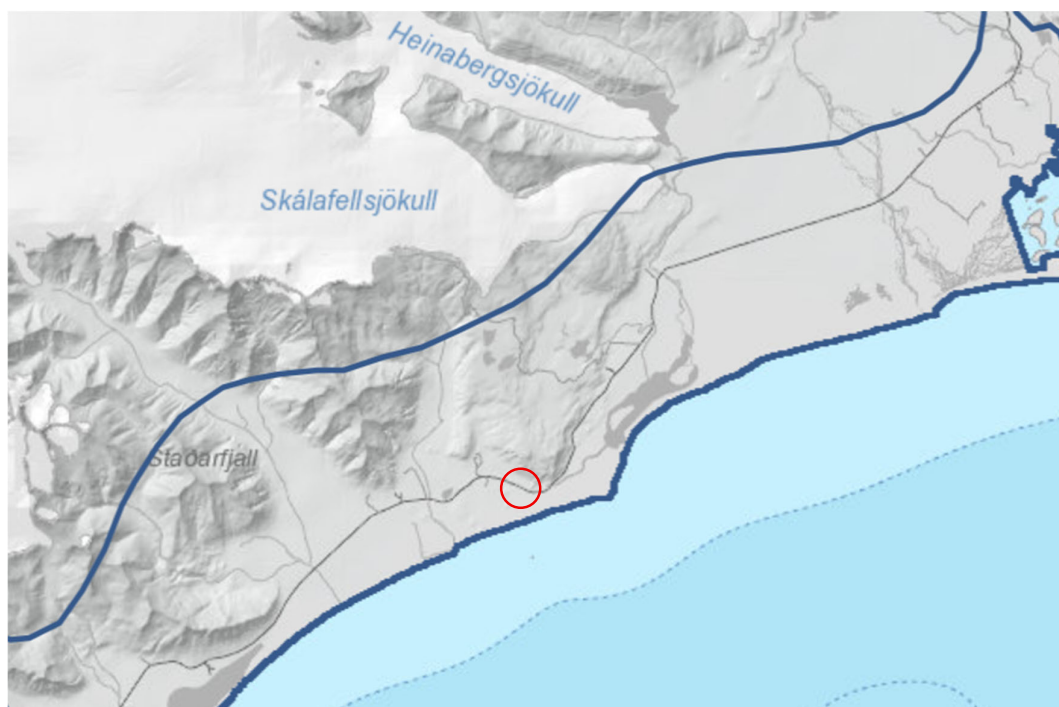
Mynd 11. Vistgerðakort Náttúrufræðistofnunar Íslands. Framkvæmdarsvæðið er merkt í rauðum lit. (mynd fengin af vefnum www.natt.is/is/midlun/opin-gogn/kortasjar)

4.5 VATNSHLOT

Markmið laga um stjórn vatnamála nr. 26/2011 og Vatnaáætlunar 2022–2027 er að tryggja vernd allra vatna og vistkerfa þeirra, koma í veg fyrir frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa þannig að vatn njóti heildstæðrar verndar. Lögin leggja jafnframt áherslu á sjálfbæra nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar. Til að ná þessum markmiðum hefur verið unnin vatnaáætlun ásamt aðgerða- og vöktunaráætlun, og fyrsta heildaráætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grundvelli laganna.

Til að meta ástand vatns er landinu skipt upp í samanburðarhæfar stjórnsýslueiningar, svokölluð vatnshlot, hver með sérstakt raðnúmer. Vatnshlot eru flokkuð sem yfirborðsvatnshlot (straum-, stöðu-, árósa- og strandsjávarvatnshlot) eða grunnvatnshlot. Hluti af vinnunni við að ná umhverfismarkmiðum er að greina álag á vatn um land allt og flokka vatnshlotin eftir því hvort

Þau séu í hættu eða óvissu um að ná markmiðunum. Samkvæmt lögnum skulu öll yfirborðsvatnshlot vera í a.m.k. góðu vistfræðilegu og efnafræðilegu ástandi, en grunnvatnshlot skulu bæði vera í góðu efnafræðilegu ástandi og hafa góða magnstöðu.



Mynd 12. Grunnvatnshlot sem skipulagssvæðið tilheyrir. Skjáskot fengið af Vatnavefsjá: vatnavefsja.vedur.is

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotsins *Suðursandar* nr. 103-296-G. Í dag er magnstaða grunnvatnshlotsins metin góð og efnafræðilegt ástand metið gott. Sunnan við skipulagssvæðisins rennur Borgarhafnará framhjá. Þessi á er flokkuð í yfirborðsvatnshlotið *Borgarhafnará* nr. 103-1035-R. Yfirborðsvatnshlotin má sjá á mynd 13. Í dag er vistfræðilegt ástand yfirborðsvatnshlotanna metið mjög gott og efnafræðilegt ástand þeirra metið gott. Vatnshlotin eru ekki metin í hættu og gert er ráð fyrir að umhverfismarkmiðum þeirra náist.



Mynd 13. Straumvatn við skipulagssvæðið. Skjáskot fengið af Vatnavefsjá: vatnavefsja.vedur.is

Fyrirhugað er að hótél og starfsmannaaðstaða á Birgi verði tengd sjálfstæðri vatnsöflun úr nýrri borholu innan lóðarinnar. Vatnsöflun verður hönnuð með tilliti til áætlaðrar vatnsþarfar hótelsins, sem felur í sér vatn til gistingu, eldhúss, starfsmannaaðstöðu og annarra þjónusturýma.

Næsta vatnsból í nágrenni svæðisins er kaldavatsborhola á Vagnstöðum, staðsett um 860 m norðvestan við fyrirhugaða hótélbyggingu. Skipulagssvæðið liggur hins vegar utan skilgreindra vatnsverndarsvæða samkvæmt Vatnavefsjá Veðurstofu Íslands og Aðalskipulagi Hornafjarðar 2012–2030.



Mynd 14. Loftmynd sem sýnir kaldavatnsborholur í nágrenni framkvæmdarsvæðisins frá kortasjá Orkustofnunar (mynd fengin af vefnum www.map.is/os)

Gert er ráð fyrir að bora nýja borholu fyrir hótelið til að tryggja sjálfbæra og örugga vatnsöflun án áhrifa á nærliggjandi vatnsból. Við borun og nýtingu verður fylgt leiðbeiningum Umhverfisstofnunar og ákvæðum laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, sem og laga nr. 57/1998 um vatnsvernd. Nýtt vatnsból verður staðsett utan 100 m verndarsvæðis annarra vatnsbóla og í nægilegri fjarlægð frá fráveitu- og skólpmannvirkjum. Vatnsgæði verða reglulega vöktuð og vatnsnýting aðlöguð í samræmi við ástand grunnvatns á svæðinu.

Með þessum hætti verður tryggt að fyrirhuguð uppbygging á Birgi hafi ekki neikvæð áhrif á vatnsgæði eða vatnsvernd á svæðinu, og að grunnvatn haldi áfram að njóta verndar í samræmi við markmið Vatnaáætlunar Íslands 2022–2027.

Áhrif á vatnshlotið eru talin óveruleg.

4.6 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.

4.7 HEILBRIGÐI OG ÖRYGGI

Hótelið og útivistarsvæði þess, þar með talið heitir pottar og önnur aðstaða fyrir gesti, verða staðsett í nokkurri fjarlægð frá öðrum mannvirkjum. Næsta byggð er á Vagnstöðum, þar sem rekin eru gistihús, hostel og ferðamannafyrirtæki. Slík fjarlægð tryggir að hljóð frá útisvæðum, sem einkennist fyrst og fremst af talmáli og almennum hljóðum frá gestum, hefur hverfandi áhrif á umhverfið. Náttúrulegt landslag og gróður í kringum bygginguna stuðla jafnframt að hljóðdeygingu.

Bílastæði og akstur tengdur hótelinu geta valdið tímabundnum hávaða, einkum við komu og brottför rúta eða við opnun og lokun bílhurða. Þessi áhrif eru þó takmörkuð og minnka verulega með fjarlægð. Með skipulagðri gróðurmótun og skjólmyndandi beðum við bílastæði verður dregið enn frekar úr mögulegum hávaðaáhrifum. Samráð verður haft við Vegagerðina um örugga aðkomu að svæðinu frá Þjóðvegi 1, einkum með tilliti til aksturs stærri ökutækja og rútna.

Áhrif á heilbrigði og öryggi eru metin óveruleg.

4.8 SAMFÉLAG

Áætluð uppbygging fellur vel 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 fjölgun gistirýma sem styrkir stoðir ferðaþjónustu og hefur jákvæð áhrif á atvinnulíf í sveitarfélaginu.

Gert er ráð fyrir að hótelið skapi fjölda starfa bæði á framkvæmdatíma og til framtíðar, meðal annars í móttöku, veitinga- og þrifþjónustu, viðhaldi og stjórnun. Með því eykst fjölbreytni í atvinnulífi svæðisins og stuðlað er að auknum heilsársrekstri í ferðaþjónustu.

Aukinn straumur gesta er jafnframt talinn styðja við nærumhverfið með aukinni eftirspurn eftir þjónustu og afþreyingu. Þróunin styður við markmið sveitarfélagsins um að lengja dvalartíma ferðamanna og skapa forsendur fyrir fjölbreyttara atvinnu- og menningarlífi í Suðursveit. Með hliðsjón af nálægð við Höfn í Hornafirði er gert ráð fyrir að hluti gesta og starfsfólks muni sækja þangað þjónustu, verslun og afþreyingu, sem styrkir tengsl uppbyggingarinnar við þjónustukjarna sveitarfélagsins.

Áhrif á samfélag eru talin talsvert jákvæð.

4.9 MENNINGARMINJAR

Samkvæmt Minjavefsjá Minjastofnunar Íslands hefur fornleifaskráning ekki verið framkvæmd á skipulagssvæðinu. Því liggja ekki fyrir upplýsingar um skráðar fornminjar innan þess á grundvelli fyrirbyggjandi gagna.

Komu áður óþekktar fornminjar í ljós við framkvæmdir skal stöðva framkvæmdir tafarlaust á viðkomandi svæði og tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands, í samræmi við lög nr. 80/2012 um menningarminjar.

Áhrif eru metin óveruleg.

4.10 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 jarðvegsbólun, gróðurbólun og notkun efna og lita sem falla að umhverfinu.
- Rask á gróðri verður takmarkað við nauðsynleg framkvæmdarsvæði og leitast við að forðast rask á votlendi eftir því sem kostur er. Raskað svæði verða grædd upp að framkvæmd lokinni með staðbundnum gróðri.
- Framkvæmdir á varptíma fugla verða forðaðar eins og unnt er, eða farið í vettvangsathuganir og gripið til viðeigandi ráðstafana ef slíkt reynist óhjákvæmilegt.
- 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.
- Eldsneyti og önnur spilliefni á framkvæmdatíma verða geymd og meðhöndluð á öruggan hátt.
- Þar sem eldri framræsluskurðir eru innan svæðisins verður skoðað hvort hægt sé að fylla þá upp að hluta til að endurheimta votlendi. Slíkt getur bætt vatnsstöðu í jarðvegi, dregið úr losun gróðurhúsalofttegunda frá framræstu landi og aukið vistfræðilegt gildi svæðisins, meðal annars fyrir fuglalíf.
- 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.
- 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 mótvægisáðgerða er að tryggja að framkvæmdin valdi sem minnstu raski á náttúru, landslagi og samfélagi, og að svæðið falli sem best að umhverfi sínu til lengri tíma.

5 SAMANTEKT

Framkvæmdin felur í sér uppbyggingu þriggja til fjögurra stjörnu hótels á jörðinni Birgi og tengdrar starfsmannaaðstöðu á Birgi í Borgarhöfn, Hornafirði. Hótelið verður allt að 6.000 m² að stærð, með um 216 gistirúm. Starfsmannaaðstaða verður allt að 3.000 m² að stærð, með allt að 80 íbúðum. Áætluð eru um 80 bílastæði við hótelið og um 10 við starfsmannaíbúðir. Framkvæmdin er staðsett utan þéttbýlis og krefst fráveitu og vatnsöflun sem verða leyst innan svæðisins.

Samkvæmt 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 fellur framkvæmdin undir lið 12.04 í flokki 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.

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

Landslag og ásýnd	nokkuð neikvæð
Gróður og dýr	nokkuð neikvæð
Vatnsholt	óveruleg
Landnotkun	nokkuð jákvæð
Heilbrigði og öryggi	óveruleg
Samfélag	talsverð 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 gistiframboði og stuðlað að lengri dvalartíma ferðamanna.

Með hliðsjón af umfangi og eðli framkvæmdarinnar, sem og þeim mótvægisáðgerðum sem fyrirhugaðar eru, er talið að áhrifin verði að mestu staðbundin og viðráðanleg. Með vandaðri hönnun og samráði við viðeigandi stofnanir er unnt að lágmarka hugsanleg neikvæð áhrif og tryggja að uppbyggingin samræmist markmiðum sveitarfélagsins um sjálfbæra þróun ferðaþjónustu.

Framkvæmdaraðili telur að framkvæmdin kalli ekki á formlegt umhverfismat samkvæmt 2. eða 3. mgr. 10. gr. laga nr. 111/2021 og mun óska eftir ákvörðun Skipulagsstofnunar um hvort framkvæmdin, eins og henni er lýst í þessari matsfyrirspurn, teljist matsskyld.