

Skipulagsstofnun  
Jón Smári Jónsson  
Borgartún 7b  
105 Reykjavík

Reykjavík, 20. febrúar 2020  
UST202001-341/R.K.  
10.05.00

### **Efni: Mat á umhverfisáhrifum – Matsskyldufyrirspurn - verslunar- og þjónustuvæði, Leynir 2 og 3**

Vísað er til erindis Skipulagsstofnunar er barst 20. janúar sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um það hvort og á hvaða forsendum ofangreind framkvæmd skuli háð mati á umhverfisáhrifum.

#### **Framkvæmdarlýsing**

Áætlað er að reisa 45 gestahús á einni hæð í landi Leynis 2 og 3 þar sem 30 þeirra verða allt að 60 m<sup>2</sup> að stærð en fimmtán þeirra allt að 20 m<sup>2</sup>. Auk þess verður heimilt að byggja við hvert gestahús léttu byggingu, kúluhús (igloo), að hámarki 30 m<sup>2</sup>. Hvert gestahús verður með gistingu fyrir allt að fjóra gesti eða samtals 180 gesti.

Auk þess er gert ráð fyrir 800 m<sup>2</sup> þjónustubyggingu á einni hæð og í húsinu verður veitingastaður, verslun og móttaka fyrir gesti. Gert er ráð fyrir starfsmannaástöðu í byggingunni.

Gert er ráð fyrir að þjónustuhús fyrir tjaldsvæði verði allt að 200 m<sup>2</sup>. Það mun þjónusta gesti gestahúsanna auk gesta á almenna tjaldsvæðinu. Tjaldsvæðið verður stækkað til suðurs.

Við móttökuhúsið er gert ráð fyrir sameiginlegu 1,5 ha bílastæði fyrir allt að 120 bíla og þar af þremur stæðum fyrir hreyfihamlaða. Þá er gert ráð fyrir 11 stæðum fyrir rútur/stærri bíla. Almenn er gert ráð fyrir að gestir leggi við móttökuhús og gangi inn á svæðið eða verði ekið að sínum íverustað. Einnig verður skoðað að fá rafskutlu til aksturs innan svæðisins.

#### **Veitingastaður - aðrir gestir**

Í tillögunni er gert ráð fyrir veitingasölu en óljóst er hver heildarfjöldi gesta verður á hverjum tíma, fjöldi þeirra gesta sem gistir í gistihúsum sem og fjöldi annarra gesta. Í svörum framkvæmdaraðila í minnisblaði dags. 13.02.20 er áætlað að á háannatíma muni

vera 180 gestir í gisti húsum, 50 gestir á tjaldsvæði, 20 starfsmenn og gestir veitingastaðar sé óþekktur eða u.þ.b. 320 persónueiningar.

### **Gróðurfar og dýralíf**

Svæðið hefur að stærstum hluta verið ræktað og nýtt til landbúnaðar og er svæðið, sem hér um ræðir, skilgreint sem tún og akurlendi skv. vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands. Umhverfisstofnun telur umhverfisáhrif vegna gróðurfars og dýralífs vera óveruleg.

### **Fráveita**

Í greinargerð og svörum framkvæmdaraðila kemur fram að gert er ráð fyrir þremur til fjórum rotþróum á framkvæmdarsvæðinu (endanlegur fjöldi og hönnun liggur ekki fyrir). Auk þess kemur fram að rotþrærnar eru hugsaðar sem felli- og fleytiþrær og mun megin hreinsun skólps eiga sér stað í siturbeðum sem verða hönnuð skv. norskum leiðbeiningum um jarðvegshreinsun húsaskólps. Töluverð reynsla er af rekstri náttúrulegrar jarðvegshreinsunar í Noregi skv. framkvæmdaraðila og hafa rannsóknir sýnt að slík hreinsun getur verið jafn góð eða betri en þriggja þrepa hreinsun (lífræn og efnafræðileg) í hefðbundinni hreinsistöð.

Fram kemur að frágangur fráveitu verður í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999.

### **Ásýnd**

Umhverfisstofnun tekur undir það sem kemur fram í greinargerð að ásýnd svæðisins breytist töluvert þar sem byggingar munu rísa á áður ræktaðu landi. Að mati Umhverfisstofnunar er mikilvægt að allar byggingar falli vel að svipmóti og einkennum lands eins og kostur er. Í umfjöllun um umhverfis- og menningargæði í landskipulagsstefnu segir að mikilvægt sé að huga að ásýnd og yfirbragði nýrra mannvirkja í dreifbýli og hvernig þau falli að umhverfi sínu. Einstök mannvirki geta orðið áberandi í landi því að oft sést vítt yfir til sveita.

Umhverfisstofnun bendir einnig á að í 69. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd segir: „Við hönnun vega, virkjana, verksmiðja og annarra mannvirkja skal þess gætt að þau falli sem best að svipmóti lands. Við mat á umhverfisáhrifum og afgreiðslu leyfisumsókna vegna slíkra framkvæmda skal taka afstöðu til þessa atriðis.“

Umhverfisstofnun telur jákvætt er kemur fram í greinargerð að útlit bygginga skal samræma og hanna þannig að þær falli vel að landi og umhverfi og gert er ráð fyrir að torfpök verði á öllum húsum og þau verða öll með viðarklæðningu í jarðlitum.

### **Leyfisveiting**

Ef ákvörðun Skipulagsstofnunar verður sú að framkvæmdin sé ekki háð mati á umhverfisáhrifum minnir Umhverfisstofnun framkvæmdaraðila á það sem segir í 5. mgr. 13. gr. laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum: „Við útgáfu leyfis til framkvæmdar sem fellur í flokk B og flokk C þar sem liggur fyrir ákvörðun um að framkvæmdin skuli ekki háð mati á umhverfisáhrifum skal leyfisveitandi kynna sér tilkynningu framkvæmdaraðila og ákvörðunina um matsskyldu og kanna hvort framkvæmdin sé í samræmi við tilkynnta framkvæmd.“ Hægt er að binda framkvæmdaraðila skilyrðum sem tryggja að framkvæmdin sé í samræmi við þær forsendur sem lagt er upp með í tilkynningarskýrslu þar sem líkleg umhverfisáhrif hafa verið metin út frá þeim forsendum. Umhverfisstofnun telur mikilvægt að framkvæmdaraðili gæti þess að umsókn til leyfisveitanda sé í samræmi við umrædda tilkynningu (tilkynningarskýrslu framkvæmdar

til ákvörðunar um matsskyldu). Annars skal tilkynna framkvæmdina aftur. Er þetta sérstaklega mikilvægt hvað varðar hönnun á fráveitukerfi að mati Umhverfisstofnunar.

### Niðurstaða

Með hliðsjón af ofangreindum atriðum telur Umhverfisstofnun ekki líklegt að umrædd framkvæmd muni hafa umtalsverð umhverfisáhrif í för með sér og telur því stofnunin framkvæmdina ekki háða mati á umhverfisáhrifum.

Virðingarfyllt



Axel Benediktsson  
sérfræðingur



Rakel Kristjánsdóttir  
sérfræðingur