



DEILISKIPULAG HÓTELS Í ÞORLÁKSHÖFN  
DEILISKIPULAG – GREINARAGERÐ OG  
UMHVERFISSKÝRSLA

DAGSETNING 06.06.2024

ARKÍS  
arkitektar



## Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 var samþykkt í

\_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og

í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_

með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_ .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

# 1 Inngangur

Til stendur að stofna nýja lóð innan þéttbýlismarka Þorlákshafnar vegna byggingar hótels með heilsulind og veitingahúsi. Auk hótélbyggingar er heimilt að byggja 20 gistihýsi á lóðinni.

## 1.1 STAÐSETNING OG STAÐHÆTTIR

Svæðið sem um ræðir er óbyggt svæði innan þéttbýlismarka Þorlákshafnar, u.þ.b. 2,5 km austan frá miðbæ Þorlákshafnar. Vestan og norðvestan þess er Golfvöllur Þorlákshafnar, en norðan og austan er óbyggt land og til suðurs eru strönd og haf. Umhverfið einkennist af sandi og melgresi, auk baunagras og annars gróðurs sem hefur tekið sér bólfestu vegna landgræðslu á svæðinu. Umhverfið er að mestu flatt fyrir utan allháa sandbungu sem fylgir ströndinni frá Skötubót austan Þorlákshafnar og teygir sig til austurs u.þ.b. 10km leið, allt að Ölfusárósi.

## 1.2 Skipulagsleg staða – aðalskipulag

Svæðið er skilgreint sem skipulagssvæði VP5 í gildandi aðalskipulagi Ölfus 2020-2036, en svæðið er ætlað til hótels og veitingareksturs í tengslum við golfvöll. Heimilt nýtingarhlutfall innan skipulagssvæðis er allt að 0,5 samkvæmt almennum skilmálum gildandi aðalskipulags. Ekkert deiliskipulag er til staðar fyrir svæðið.

### FORSENDUR OG MARKMIÐ

Deiliskipulagssvæðið nær yfir allt skipulagssvæði VP5 og er samtals er um 28,8 ha að stærð. Deiliskipulaginu er ætlað að skapa forsendur til uppbyggingar þeirrar starfsemi sem gert er ráð fyrir skv. Aðalskipulagi Ölfus um leið og gætt er að gera svæðið aðgengilegt með góðri tengingu við núverandi innviði og samgönguleiðir.

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli markmiða aðalskipulag Ölfuss 2020-2036 m.a. um vöxt þéttbýlisstaða, fjölbreytt atvinnutækifæri og atvinnulíf. Skipulagið mun heimila uppbyggingu hótels, afþreyingarmiðstöðvar og tendrar starfsemi í Hafnarvík við Leirur í Þorlákshöfn. Fyrirhuguð stærð hótels er allt að 120 herbergi. Áætlaður fjöldi gistirúma er allt að 250 í gististaðaflokki 4 (gististaður með áfengisveitingum). Gera má ráð fyrir að hótél af þessari stærðargráðu hafi 4-20 starfsmenn en starfmannafjöldi verði breytilegur eftir árstíma, vikudögum og tíma sólarhrings. Með uppbyggingunni er stefnt að styrkja stoðir ferðaþjónustu í Ölfusi og stuðla að bættu aðgengi að aðliggjandi útivistarsvæðum, s.s. fjörunni og ósum Ölfusár.

Við hönnun bygginga verður haft að leiðarljósi að byggingar falli vel að umhverfi og að notuð verði umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni. Sérstök áhersla verður lögð á að vernda og hlúa að umhverfi og náttúru sem umlykur skipulagssvæðið og þannig hafa sem minnst áhrif á gróðurfar og dýralíf.

### 1.3 Landslag, veður og gróðurfar

Svæðið er rétt vestan við Ölfusforir sem hýsir fjölbreytt fuglalíf.

Skipulagið gerir ráð fyrir að fjarlægð bygginga frá tjörnum á Hafnarskeiði verði nægjanleg, sbr. ákvæði 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og til að tryggja að framkvæmdir valdi ekki raski á tjörnum norðaustan við skipulagssvæðið sem njóta sérstakrar verndar skv. 61.gr laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Í nánari útfærslu skipulags og þróun svæðis verður sérstaklega hugað að því að styðja við þau einstöku gæði sem felast í nálægðinni við tjarnir og fuglalíf Ölfus m.a. með merkingum um fuglalíf staðarins, farleiða þeirra og lífríkis nálægra tjarna. Leitast verður við að staðsetja og hanna mannvirki með þeim hætti að hægt verði að njóta nálægðar við hið náttúrulega umhverfi um leið og leitast er við að lágmarka truflun og rask, t.d. með fuglaskoðunar hýsum.



Mynd 1 af vefsíðu alta, gögn af vef Náttúrufræðistofnunar

- L7.3 Strandmelhólavist
- L7.1 Sandstrandarvist
- L14.4 Alaskalúpína
- Landeignaskrá

Helstu vistgerðir á deiliskipulagssvæðinu er Strandmelhólavist og Sandstrandarvist auk þess sem lúpína finnst einnig á svæðinu. Strandmelhólavist er á list Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Verndargildi er lágt.

## 1.4 Menningarminjar

Engar þekktar minjar eru á svæðinu. Ef áður óþekktar minjar koma í ljós skal tafarlaust haft samband við Minjastofnun Íslands skv. 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

## 3.1 LÓÐ OG BYGGINGARREITUR

Skilgreind er ein 105.122 m<sup>2</sup> lóð fyrir hótélbyggingu og tengda afþreyingarstarfsemi. Nákvæm stærð lóðar kemur fram á mæli- og hæðarblaði sem gefið verður út. Byggingar verða staðsettar vel innan við 50 metra fjarlægðarlínu frá sjó og nærliggjandi tjörnum.

Fyrirkomulag bygginga, akstursleiða og bílastæða sem sýnt er á uppdrætti er ekki bindandi. BÍLASTÆÐI

Gengið er út frá bílastæðapörf a.m.k. 100 stæði fyrir fólksbíla og stæðum fyrir amk. 5 rútur. Krafa er gerð um 1 hjólastæði fyrir hverja 500 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir hestagerði á lóð. Fyrirkomulag bílastæða á skipulagsuppdrætti er leiðbeinandi.

### BYGGINGAR

Krafa verður gerð til þess að ásýnd bygginga falli vel að svipmóti og einkennum landsins eins og kostur er með vönduðu útliti húsa og annarra mannvirkja og áhersla lögð á að skapa samræmt heildaryfirbragð bygginga á lóð. Efnisval og litaval utanhús skal valið með það í huga að falla vel að umhverfinu. Heimilt er að hótélbygging verði allt að 4 hæðir en aðrar byggingar á lóð 1-2 hæðir. Hámarkshæð hótels er 20 m frá aðkomu gólfi. Tæknibúnaður má þó rísa upp fyrir hámarkshæð, þó ekki hærra en 1,5m. Þakform er frjálst. Áætlað byggingarmagn á lóð er 12.000m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall 0,1.

### NÁTTÚRUVÁ

Í Sveitarfélaginu Ölfus er náttúruvá helst vegna flóða og jarðskjálfta. Skipulagssvæðið er utan svæðis sem skilgreint er sem náttúruvá vegna flóða í Ölfusá. Ekki eru þekktar jarðsprungur, misgengi eða hverir í námunda skipulagssvæðis. Langar grynningar eru út frá fjörunni í Hafnarvík. Flóðahætta á fyrirhuguðu deiliskipulagssvæði hefur ekki verið metin en mat á flóðahættu verður unnin samhliða vinnu við deiliskipulagið.

### AÐKOMA OG AÐGENGI

Aðkoma verður um Vallarbraut framhá golfskála. Tryggt verður aðgengi almennings að svæðinu meðfram fjöru eða ofan við hana, um göngu-, reið- eða hjólastíga. Á uppdrætti er einnig sýnd möguleg framtíðar aðkoma að svæði frá Þorlákshafnarvegi.

## 3 Skilmálar

### 3.1 Almennir skilmálar

- Umferð gangandi er öllum heimil meðfram sjó, vatni og lækjum. Óheimilt er að hindra slíka umferð á nokkurn hátt.
- Ekki er heimilt að byggja nær strandlínu/vatnsbakka en 50 m. Öll mannvirkjagerð og hvers konar framkvæmdir í fjörum er óheimil Þess skal gætt við allar framkvæmdir á svæðinu að lífríki í fjörum spillist ekki á nokkurn hátt.
- Byggingarreitir eru í öllum til fellum staðsettir í meiri fjarlægð en 50 metra frá sjó/vatni og 10 metra fjarlægð eða meira frá lóðamörkum. Á uppdrætti er dregin lína 50 metra frá sjó/vatnsbakka.
- Hæðasetning húsa skal taka mið af landhæð innan byggingarreits. Hafa ber í huga að mesti munur flóðs og fjöru getur orðið um 3,5 m. Leita skal samráðs við Siglingastofnun um hæðarsetningu þeirra húsa er lægst standa. Lágmarks kóti mun koma fram á lóðarblaði.
- Hús skulu staðsett innan byggingarreits. Staðsetning húsa er sýnd til skýringa á skýringaruppdrætti en er ekki bindandi. Staðföng lóða er skilgreind á uppdrætti.
- Allt rask sem hlýst af framkvæmdum skal lagfært þannig að vel fari í landslagi og gróðurfari svæðisins.
- Leitast skal við að hús falli vel að landi og sómi sér vel í náttúrulegu umhverfi.
- Um meðferð og flokkun sorps skal farið að reglum sveitarfélagsins hverju sinni.
- Útílysing húsa og lóðarlýsing skal vera dempuð og einungis í formi garðlýsingar þar sem ljósi er beint niður á við. Sólpar í garðlýsingu skulu vera að hámarki 1,2 m á hæð.

## VEITUR

Tryggja skal að útvegum á neyslu- og slökkvivatni uppfylli gildandi reglur um magn og gæði samkvæmt gæðakröfu neysluvatnsreglugerðar (nr. 536/2001).

## FRÁVEITA

Gert er ráð fyrir að þriggja þrepa rotpró með siturlögn verði komið fyrir innan byggingarreita og siturlögn innan lóða. Sérstaklega skal gætt að því að mengun verði í lágmarki.

Framkvæmdaaðila áætla að um 230 persónueiningar (pe) komi frá 120 herbergja hóteli og annað eins komi frá heilsulind. Gert er ráð fyrir að frárennsli frá eldhúsi veitingastaðar fari í forhreinsun í fitugildru. Að öðru leyti verður útfærsla á stærð og gerð hreinsimannvirkja unnin í samvinnu við Heilbrigðiseftirlit suðurlands og sveitarfélagið í samræmi við lög nr 9/2009 sem uppfylla kröfur um hreinsun á fráveituvatni í samræmi við reglugerð nr 798/1999 um fráveitur og skólp.

## **SORP**

Meðhöndlun úrgangs og sorps verður skv. reglum sveitarfélagsins. Sorpaðstaða skal skermuð af sérstaklega og sorpílátum utandyra komið tryggilega fyrir í þar tilgerðu sorpgerði. Tryggja skal óhindraða aðkoma til sorphirðu, vörumóttöku og annars þjónustuaksturs.

## **BRUNAVARNIR**

Við brunahönnun hótels skal sérstaklega hugað að viðbragðstíma slökkviliðs.

**Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær byggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu**

### **3.1 Verslun og þjónusta VP-1**

- Á svæði sem er afmarkað sem verslun og þjónusta í aðalskipulagi er heimilt að stofna eina 105.122 m<sup>2</sup> verslunar- og þjónustulóð.
- Innan byggingarreits VP 1 er heimilt að byggja 10.000 m<sup>2</sup> byggingu fyrir hótél með veitingahúsi og heilsulind.  
Einnig er heimilt að byggja 20 gistihýsi með frístandandi hótélherbergjum tengdu hótelinu. Hámarksstærð hvers gistihýsis er 100 m<sup>2</sup>.
- Hámarksbyggingamagn gistihýsa er 2.000 m<sup>2</sup>.
- Hámarkshæð hótels er 20 m.
- Hámarkshæð gistihýsa eru 5 m.
- Mænisstefna, þakhalli, form og gerð húsa eru gefin frjáls.

## 4 UMHVERFISSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Umhverfisskýrsla er hluti þessarar greinargerðar, sbr. 1. mgr. 14. gr. laga 111/2021. Í umhverfisskýrslu er gerð er grein fyrir þeim umhverfispáttum sem líklegt er að verði fyrir áhrifum vegna nýs deiliskipulags.

- **4.1 Mat á áhrifum breytingar á umhverfi og samfélag**
- Matsvinna fór fram samhliða vinnu við tillögu á breytingu á deiliskipulagi svo bregðast mætti við hugsanlega neikvæðum umhverfisáhrifum. Leitast var við að draga úr neikvæðum áhrifum í samræmi við hugmyndir um sjálfbæra þróun og til að stuðla að því að breytingin hafi eins jákvæð umhverfisáhrif og kostur er.
- Horft er til mögulegra áhrifa breyting á þá umhverfipætti sem eru skilgreindir í kaflanum hér á eftir.

Notaðar eru fjórar vægiseinkunnir við matið:

+	Líkur á jákvæðum áhrifum
+/-	Áhrif talin óveruleg
-	Líkur á neikvæðum áhrifum
?	Óvissa um áhrif/áhrif háð útfærslu

Tafla 1

Ef líkur eru á neikvæðum áhrifum eru þau skoðuð nánar og metið hvort þau teljist lítil miðlungs(neikvæð) eða mikil (veruleg og neikvæð) út frá einkennum áhrifa (umfang/stærð/tími) og gildi umhverfispáttar (mikilvægi/viðkvæmni).

Skipting áhrifa	Aðgerðir
Áhrif talin neikvæð en lítil	Áhrifin talin neikvæð en lítilsháttar. Mótvægisaðgerðir skilgreindar til að draga úr áhrifum
Áhrifin talin neikvæð	Leitað eftir útfærslum til að draga úr áhrifum og/eða mótvægisaðgerðum
Áhrif talin verulega neikvæð	Áhrif veruleg. Skoða ætti fleiri valkosti sem hafa minni áhrif.

Tafla 2

### 4.2 Umhverfispættir og viðmið.

Í matsvinnunni eru skoðuð möguleg áhrif á þá umhverfispætti sem taldir eru upp í töflu 3 Horft verður til mögulegra áhrifa sem breytingin mun leiða af sér þ.e.a.s. áhrif vegna þeirra framkvæmda og breytingar á umhverfinu sem telja má líkleg í kjölfar gildistöku ný deiliskipulags.



Umhverfisþáttur	Matsspurning
<b>Loftslag</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Losun GHJ</li> <li>• Binding GHJ</li> </ul>	Mun breytingin leiða til áhrifa á magn gróðurhúsalofttegunda (GHJ) í andrúmslofti? Mun breytingin draga úr náttúrulegri bindingu GHJ?
<b>Lífriki</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gróður</li> <li>• Dýralíf</li> <li>• Vistgerðar</li> </ul>	Mun breytingin fela í sér áhrif á gróður og gróðurfar á yfirborði? Mun breytingin hafa áhrif á dýralíf og búsvæði (s.s. Fuglalíf?) Mun breytingin leiða af sé áhrif á vistgerðir sem vert er að vernda?
<b>Landgæði</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landslag og víðerni</li> <li>• Jarðfræði og jarðmyndanir</li> </ul>	Mun breytingin leiða til áhrifa á ásýnd lands og landlags? Mun breytingin fela í sé áhrif á grunnvatnsstöðu í jarðvegi?
<b>Vatn og fjöru</b>	Mun breytingin hafa áhrif á lífríki tjarnar og fjöru?
<b>Heilsa og öryggi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Náttúruvá</li> <li>• Slysahætta</li> <li>• Mengun</li> <li>• Óþægindi</li> </ul>	Mun breytingin hafa áhrif á náttúruvá, slysahættu eða mengun á svæðinu? Mun breytingin fela í sér óþægindi fyrir íbúa og gesti í sveitarfélaginu?
<b>Samfélag</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landnotkun</li> <li>• Efnahagur og atvinnulíf</li> <li>• Þjónusta við íbúa</li> </ul>	Mun breytingin hafa áhrif á landnotkun á svæðinu? Mun breytingin hafa hagræn áhrif? Mun breytingin hafa áhrif á veitukerfi í sveitarfélaginu? Mun breytingin hafa áhrif á aðgengi að útivistarsvæðum og ósnortinni náttúru?
<b>Fornleifar og minjar</b>	Mun breytingin hafa áhrif á fornminjar?

Tafla 3

Viðmið verða sett með tilliti til markmiða sveitarfélagsins í samfélags- og umhverfismálum auk viðmiða í opinberum stefnuskjölum, lögum eða alþjóðlegum skuldbindingum.

Viðmið verða einkum sótt í

- Skipulagslögn nr. 123/2010 og Skipulagsreglugerð nr 90/2013
- Náttúruverndarlög nr. 60/2013
- Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr 7/1998
- Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999
- Lög um menningarminjar nr. (0/2012
- Lög nr. 80/2012 um menningarminjar
- Aðalskipulag Ölfus 2020-2036
- Vistgerðarflokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands.
- Válista Náttúrufræðistofnunar Íslands.

## Áhrifaþættir og valkostir

Breytingin leyfir vega- og lagnaframkvæmdir, jarðvegsskipti og landmótun fyrir mannvirkjagerð, byggingu allt að 10.000 m<sup>2</sup> hótels og heilsulindar, auk gistihýsa tengdum hótélrekstrinum. Þessar framkvæmdir fara allar fram á áður óröskuðu landi.

Borin eru saman áhrif þess að heimildir sem eru leyfðar í aðalskipulagi verði fullnýttar við óbreytt ástand ( núllkost).

Skoðað er hvort mögulegt sé að útfæra framkvæmdir þannig að draga megi úr neikvæðum áhrifum.

Umhverfismat vegna Hótels í Þorlákshöfn

### Áhrif á loftslag

<b>Loftslag</b>	Mun breytingin leiða til áhrifa á magn gróðurhúsalofttegunda (GHL) í andrúmslofti? Mun breytingin draga úr náttúrulegri bindingu GHL?
-----------------	--

Samkvæmt kortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands eru engin votlendissvæði sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt 61. Gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd á svæðinu. Nákvæmni kortsins miðast við mælikvarða 1:25.000.

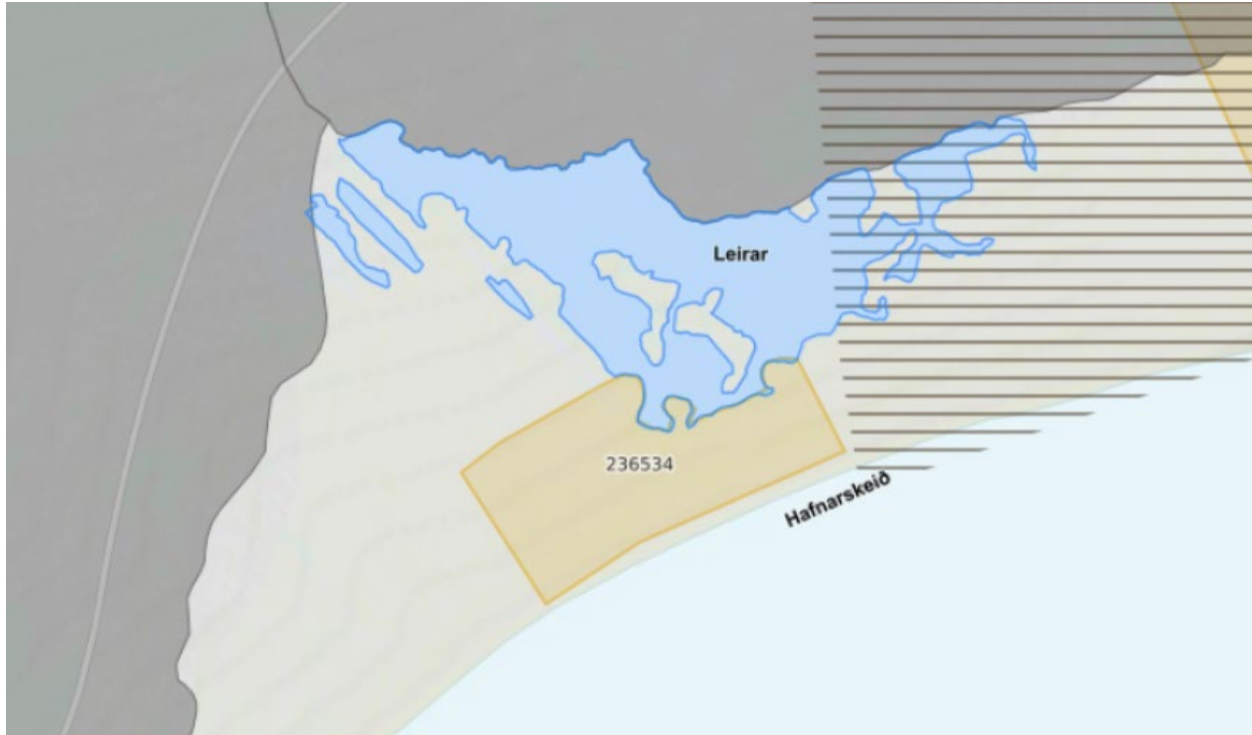
Við rask vegna framkvæmda mun yfirborð gróðurþekju skerðast og minnka. Þannig mun breytingin draga úr getu gróðurs til að binda gróðurhúsalofttegundir. Hve mikið er óljóst þar sem ólíkar tegundir gróðurs er að finna á svæðinu. Þó má leiða líkum að því að skerðingin verði lítil til lengri tíma ef staðargróður nær að loka sárum eftir að framkvæmdum líkur. Settir verði skilmálar um frágang í kringum mannvirki með staðargróðri til að draga enn frekar úr áhrifum. Breytingin er talin hafa óveruleg áhrif á bindingu gróðurhúsalofttegunda.

### Áhrif á gróður og lífríki

<b>Lífríki</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gróður</li><li>• Dýralíf</li><li>• Búsvæði</li><li>• Vistgerðir</li></ul>	Mun breytingin fela í sér áhrif á gróður og gróðurfar á yfirborði? Mun breytingin hafa áhrif á dýralíf og búsvæði (ss.s. fuglalíf?) Mun breytingin leiða af sér áhrif á vistgerðir sem vert er að vernda?
--	--

Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands einkennist gróðurfar á fyrirhuguðu deiliskipulagssvæði af Sandstrandarvist og Strandmelhólavist.

Strandmelhólavist er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Verndargildi er lágt. Einnig er eitthvað af lúpínu á svæðinu.



Mynd 2. Af vefsíðu Alta. Náttúruvernd.



Mikilvæg fuglasvæði

Samkvæmt gögnum frá Náttúrufræðistofnun Íslands virðast mikilvæg fuglasvæði ekki vera innan marka fyrirhugaðs deiliskipulagssvæðis en austan við deiliskipulagssvæði er svæði sem merkt er sem mikilvægt fuglasvæði samkvæmt vefsíðu Náttúrufræðistofnunar Íslands. Forðast verður að fara í jarðvinnu og þungar framkvæmdir á meðan varptíma stendur til að draga úr áhrifum á fuglalíf. Ekki talið að áhrif uppbyggingar séu veruleg á fuglalíf.

Breytingin er talin hafa óveruleg áhrif á lífríki á svæðinu.

### Áhrif á land

<b>Land</b>	Mun breytingin leiða til áhrifa á ásýnd lands og landslag? Mun breytingin fela í sér áhrif á grunnvatnsstöðu í jarðvegi?
-------------	---

### Landslag og sjónræn áhrif

Fyrirhuguð uppbygging er á landi sem er lítið raskað í dag og mun ásýnd svæðisins óhjákvæmilega breytast. Fyrirhugað hótél er allt að 4 hæðir og að hámarki 20 m að hæð. Þegar ekið eða gengið er meðfram strandlengjunni kemur fyrirhugað hótél til með að vera sýnilegt. Til að milda sýnileg áhrif eru skilmálar settir að þak- og veggfletir bygginga skulu vera í náttúrulegum tónum. Þá eru skilmálar í deiliskipulagi þannig að samræmi skal vera í útliti bygginga.

Lögð 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 neikvæð á ásýnd og náttúrulegt landslag þar sem svæðið er óbyggt. Áhrif framkvæmda á óbyggt svæði hefur

almennt neikvæð áhrif á ásynd og náttúrulegt landslag. Staðsetning reitsins víður hinsvegar þeim gestum sem sækja svæðið upp á fallett útsýni og möguleika á að njóta náttúrusvæðisins.

### Áhrif á vatn og fjörur

<b>Vatn og fjörur</b>	Mun breytingin leiða til áhrifa á lífríki fjöru og aðliggjandi tjarnar?
-----------------------	---

Til að meta náttúruverðmæti/náttúruverndargildi fjörunnar var m.a. stuðst við; verndargildi vistgerða fjörunnar samkvæmt fjölríti Náttúrufræðistofnunar um vistgerðir á Íslandi (Jón Gunnar Ottósson og fl. 2016). Auk þess var horft til þess hvort fjörur á svæðinu væru verndaðar með sérstakri vernd samkvæmt 61.gr. náttúruverndarlaga (lög nr. 60/2013). Fimmtíu metra helgunarlína frá strandlínu/vatnsbakka hefur verið merkt inn á deiliskipulagsuppdrátt. Engar framkvæmdir eru fyrirhugaðar innan þessa helgunarsvæðis.

Áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar hótels á vatn og fjörur er metin óveruleg.

### Heilsa og öryggi/Fráveita

<b>Heilsa og öryggi</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Náttúruvá</li><li>• Slysahætta</li><li>• Mengun</li><li>• Óþægindi</li></ul>	Mun breytingin hafa áhrif á náttúruvá, slysahættu eða mengun á svæðinu? Mun breytingin fela í sér óþægindi fyrir íbúa og gesti í sveitarfélaginu?
--	--

Ekki er þekkt áhætta vegna náttúruvár.

Mengandi áhrif vegna fráveitu verða ekki þar sem fráveitukerfið verður í samræmi við reglugerðir. Framkvæmdaaðila áætla að 230 persónueiningar (pe) komi frá 120 herbergja hóteli og annað eins komi frá gestum veitingastaðar, bars, starfsmannaaðstöðu og heilsulind.

Áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar á heilsu og öryggi/fráveitu eru metin óveruleg.

### Samfélag og hagræn áhrif

<b>Samfélag</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Landnotkun</li><li>• Efnahagur og atvinnulíf og þjónusta við íbúa</li></ul>	Mun breytingin hafa áhrif á landnotkun á svæðinu? Mun breytingin hafa hagræn áhrif? Mun breytingin hafa áhrif á veitukerfi í sveitarfélaginu? Mun breytingin hafa áhrif á aðgengi að útivistarsvæðum og ósortinni náttúru?
---	---

Með uppbyggingu hótels, mun atvinnulíf á svæðinu eflast þar sem mörg störf verða til við opnun þess. Vegna þessa starfa má gera ráð fyrir að áhrif á íbúapróun í sveitarfélaginu verði jákvæð þar sem gera má ráð fyrir að starfsfólk muni sækjast eftir því að setjast að í sveitarfélaginu. Gera má ráð fyrir því að einhver afleidd störf í þjónustu muni skapast í sveitarfélaginu auk þess sem frekari grundvöllur er fyrir aukinni þjónustu í sveitarfélaginu.

Áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar hótels á samfélagsleg og hagræn áhrif eru talin jákvæð.

## Minjar

<b>Fornleifar og minjar</b>	Mun breytingin hafa áhrif á fornminjar?
-----------------------------	---

Ekki eru vitað um fornminjar á deiliskipulagssvæðinu. Áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar á fornminjar eru metin óveruleg.

## Samantekt og niðurstaða

Niðurstaða umhverfisskýrslu er að þessi tillaga að nýju deiliskipulagi, á vinnslustigi, er ekki talin hafa veruleg umhverfisáhrif en áhrif á flesta umhverfispætti eru talin óveruleg. Möguleg neikvæð áhrif eru talin vera á landslag og sjónræn áhrif. Möguleg jákvæð áhrif eru á samfélagsleg og hagræn áhrif auk mögulegra jákvæða áhrifa á útivist og upplifun. Samantekt um umhverfisáhrif má sjá í töflu hér að neðan.

Umhverfispættir	Hótel og tengdar framkvæmdir
Loftslag	0
Gróður og lífríki	0
Landslag og sjónræn áhrif	0
Vatn og fjörur	0
Heilsa og öryggi /frárennslismál	0
Útivist og upplifun	+
Samfélagsleg og hagræn áhrif	+
Minjar	0
Niðurstaða	0 +

## Skýringar

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

## 5. kynning, afgreiðsla og samþykkt

### Samráð og kynning

Deiliskipulagstillagan var kynnt vorið 2024 og greinargerð og uppdráttur birt. Tillagan var aðgengileg í skipulagsgátt.

Umsagnaraðilar eru:

Skipulagsstofnun,

Umhverfisstofnun,

Náttúrufræðistofnun

Heilbrigðiseftirlit Suðurlands,

Veitur,

Vegagerðin,

Veðurstofa Íslands,

Minjastofnun Íslands.

Hestamannafélagið Háfeti.

Golfklúbbur Þorlákshafnar.