



Ferðapjónusta og frístundabyggð á Laxárbakka í Eyja- og Miklaholtshreppi

Greinargerð með fyrirspurn um matsskyldu

Í samræmi við 19. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021

31. janúar 2025

1 Inngangur	3
2 Framkvæmd	3
2.1 Framkvæmdaraðili og markmið uppbyggingar	3
2.2 Uppbyggingaráform	3
2.3 Tilkynningarskylda	4
2.4 Fylgigögn	4
3 Umhverfi og staðhættir	4
3.1 Stærð og staðsetning	4
3.2 Lífríki	6
3.3 Minjar	8
3.4 Samfélag	9
4 Skipulag og takmarkanir á landnotkun	10
4.1 Landsskipulagsstefna 2024-2034	10
4.2 Svæðisskipulag Snæfellsness 2014-2026	10
4.3 Aðalskipulag Eyja- og Miklaholtshrepps 2018-2038	10
4.4 Verndarákvæði og takmarkanir á landnotkun	12
4.5 Nýtt deiliskipulag	12
5 Framkvæmdalýsing	13
5.1 Byggingar	13
5.2 Vegir	18
5.3 Vatnsveita	19
5.4 Hitaveita	20
5.5 Rafmagn og ljósleiðari	20
5.6 Fráveita	20
5.7 Efnistaka	21
5.8 Framkvæmdatími og áfangaskipting	23
6 Umhverfisáhrif	24
6.1 Umhverfisþættir	24
6.2 Þróun áforma - valkostir	24
6.3 Mat á umhverfisáhrifum	26
6.4 Samantekt	36

Alta ehf

A1679-003-U03

1 Inngangur

Laxárbakki resort ehf., f.h. landeiganda jarðarinnar Laxárbakka á sunnanverðu Snæfellsnesi, í Eyja- og Miklaholtshreppi, áformar uppbyggingu ferðapjónustu þar sem gert er ráð fyrir 45 herbergja hóteli, heilsumiðstöð, veitingastað, þjónustu- og starfsmannahúsi og allt að 19 stakstæðum frístundabyggðarhúsum. Gert er ráð fyrir að uppbygging verði í áföngum. Unnið er að tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir svæðið og um leið tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Eyja- og Miklaholtshrepps 2018-2038.

Áætlað er að um 300 starfsmenn þurfi til að sinna rekstrinum. Reiknað er með að starfsmenn búi annars staðar í sveitarfélaginu eða í nærliggjandi þéttbýlum að frátöldum u.þ.b. 10 starfsmönnum sem geta haft næturgistingu í þjónustu- og starfsmannahúsi.

Framkvæmdin er tilkynningarskyld til ákvörðunar um matsskyldu til Skipulagsstofnunar skv. 19. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, sbr. lið 12.04 í 1. viðauka. Því er í tilkynningu þessari gerð grein fyrir fyrirhuguðum framkvæmdum og líklegum umhverfisáhrifum vegna þeirra. Áhrif framkvæmdanna á umhverfið felast einkum í byggingaframkvæmdum og lagningu vegagerð og stíga, sjá nánar í kafla 6.

Niðurstaðan er að uppbygging ferðapjónustu á Laxárbakka sé í heild líkleg til að hafa nokkur neikvæð áhrif á umhverfisþætti. Aukið gistiframboð og þjónusta við ferðamenn í Eyja- og Miklaholtshreppi er líkleg til að hafa veruleg jákvæð áhrif á ferðapjónustu í sveitarfélaginu, sem og á atvinnuframboð.

Í þessari greinargerð er tekið saman efni úr sérfræðiskýrslum (sjá kafla 2.4. um fylgigögn), ýmsar opinberar upplýsingar um staðhætti og mat framkvæmdaraðilans á umhverfisáhrifum. Alta ehf annaðist samantektina.

Framkvæmdaraðili óskar hér með eftir ákvörðun Skipulagsstofnunar um hvort framkvæmdin sé matsskyld skv. fyrrnefndum lögum.

2 Framkvæmd

2.1 Framkvæmdaraðili og markmið uppbyggingar

Að framkvæmdinni stendur félagið Laxárbakki resort ehf, kt. 591223-2240. Tengiliður framkvæmdaraðila er Þorsteinn Ingi Garðarsson.

Markmið framkvæmdarinnar er að byggja upp ferðapjónustu af hæsta gæðaflokki og bjóða rúmgóð og vönduð frístundahús. Lítið framboð er af slíkri ferðapjónustu á Íslandi. Einnig er lítið framboð af gistirýmum í sveitarfélaginu, sérstaklega með hliðsjón af vinsældum Snæfellsness meðal ferðamanna og hversu aðgengilegt það er allt árið.

2.2 Uppbyggingaráform

Fyrirhugað er að byggja hótél, heilsumiðstöð og veitingastað, í hæsta gæðaflokki, á vesturhluta jarðarinnar en stór frístundahús á jöðrum hennar. Heildar byggingarmagn ofanjarðar er 45.000 m² og vegakerfi um 12,5 km. Hitaveita og vatnsveita koma úr borholum í 4-5 km fjarlægð. Áætlað er að allt að 100-150 þús. m³ af jarðefnum þurfi í fyllingar ofl. og mun mestur hluti þess efnis koma úr nálægum námum en þær mun þurfa að stækka.

2.3 Tilkynningarskylda

Skv. lögum nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana er framkvæmdin sem hér er lýst tilkynningarskyld, sbr. lið 12.04 í 1. viðauka, sem hljóðar svo:

Framkvæmdir við uppbyggingu orlofsþorpa eða hótela og tengdra framkvæmda utan þéttbýlis þar sem heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5.000 m² eða gestaffjöldi (gistirúm) a.m.k. 200.

Um er að ræða flokk B, þ.e framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og meta skal í hverju tilviki, með tilliti til eðlis, umfangs og staðsetningar hvort háð skuli mati á umhverfisáhrifum.

2.4 Fylgigögn

Með þessari greinargerð fylgja eftirfarandi gögn:

1. Uppdráttur af fyrirkomulagi mannvirkja. Vincent Van Duysen Architects BV.
2. Náttúrufar á Laxárbakka, úttekt Árna Bragasonar, 16. júlí 2024.
3. Fornleifar í landi Laxárbakka í Eyja- og Miklaholtshreppi: Samantekt um stöðu þekkingar. Fornleifastofnun Íslands, Kristjana Vilhjálmsdóttir, 12. nóvember 2024.
4. Laxárbakki hönnunarforsendur. Minnisblað verkfræðistofunnar Verkís, 27. janúar 2025.
5. Teikning 004.M20.B07 af legu lagna og vega, Verkís.

3 Umhverfi og staðhættir

3.1 Stærð og staðsetning

Jörðin Laxárbakki er um 600 ha að stærð og staðsett innan sveitarfélagsins Eyja- og Miklaholtshrepps. Jörðin hefur verið í eyði í allmörg ár en á litlum hluta jarðarinnar hafa tún verið nytjuð og þar nálægt eru tvö sumarhús.

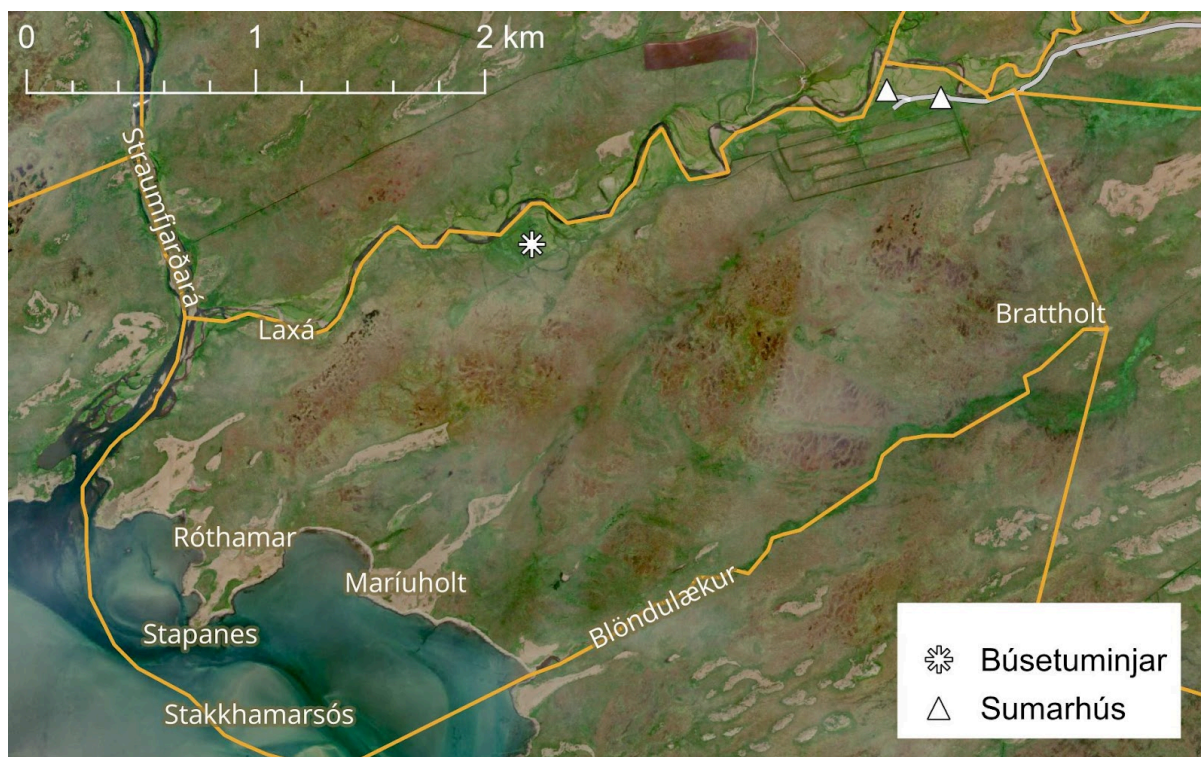
Jörðin afmarkast af Laxá í norðri og Blöndulæk í suðri, landamerkjum við Miklaholt í austri og Stakkhamarsósi í vestri. Gamla bæjarstæðið er nálægt miðjum norðurmörkum jarðarinnar og liggur þangað vegarslóði út frá heimreið að Litlu-Þúfu og Miklaholti, frá Snæfellsnesvegi.



Mynd 3.1: Myndin sýnir gróflega landamerki (gular línur, Nytjaland 2006) ásamt vegum og bæjanöfnum. Laxárbakki er fyrir miðri mynd.



Mynd 3.2: Hæðarlega jarðarinnar. Landhalli er fremur jafn til suðvesturs og að Laxá og Blöndulæk.



Mynd 3.3: Örnefni og núverandi mannvirki.

Jörðin er öll mjög flatlend, rís hæst í 25 metra við landamerki að Miklaholti og ílöng frá austri til vesturs, mest um 2 km breið og 4,4 km löng.

Stakkhamarsós er hluti af Löngufjörum, einni mestu náttúruverlu á sunnanverðu Snæfellsnesi. Skeljasandsbreiður koma upp úr kafi á fjöru, með álum þar sem ár og lækir falla til sjávar en á flóði er allur ósinn samfelld sjávarlón. Rif, eyjar og nes brjóta úthafsöldu. Út í Stakkhamarsós gengur Stapanes með dálitlum hæðarkolli.

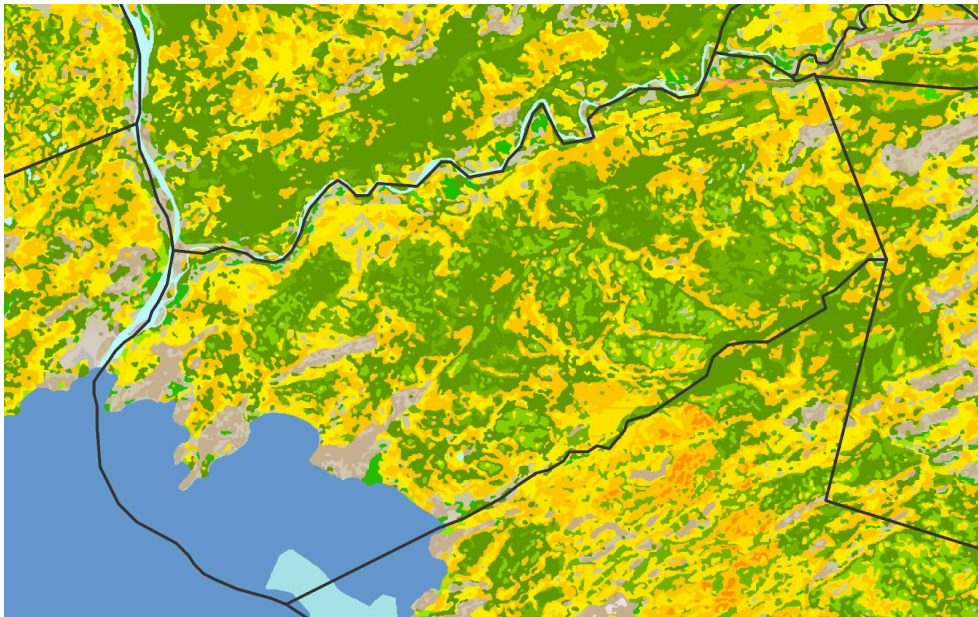
3.2 Lífríki

Upplýsingar sem hér koma fram byggjast að mestu á skýrslu Árna Bragasonar, sem kannaði lífríki svæðisins í júní 2024. Árni bendir á að vettvangsathuganir stangist að nokkru leyti á við gögn Náttúrufræðistofnunar um vistgerðir og votlendi.

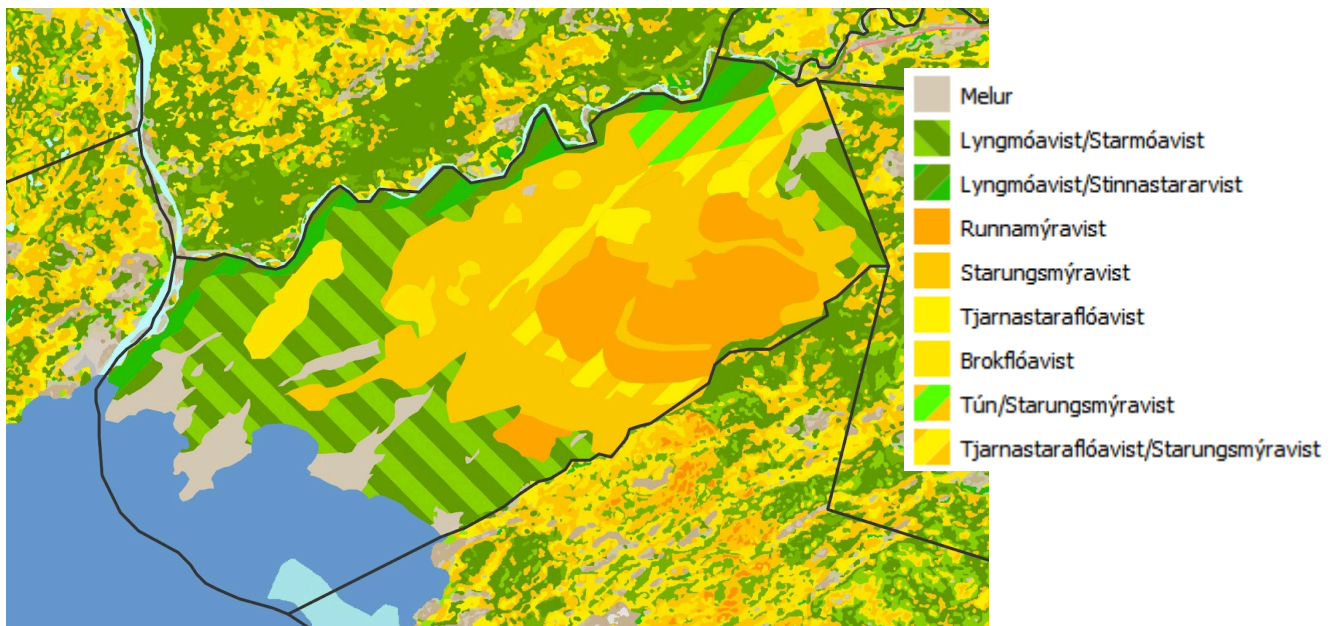
3.2.1 Gróður

Land Laxárbakka einkennist af láglendu og lífríku votlendi, melum og móum og fáeinum klapparholtum. Votlendið er ríkjandi, en mjög misblautt þar sem skiptast á jaðar, mýri og flóar. Þurrari graslendi eru meðfram Laxá og aðal melasvæðin eru Brattholt, Maríuholt, Stapanes og Róthamar.

Við vettvangsathugun kom í ljós að vistgerðagögn Náttúrufræðistofnunar eru mjög misvísandi á svæðinu. Myndirnar tvær hér fyrir neðan sýna þetta vel, sú efri er byggð á gögnum Náttúrufræðistofnunar en sú neðri er fengin með vettvangsathugun og að nokkru leyti með því að rýna í loftmyndir.



Mynd 3.4: Vistgerðir skv. gögnum Náttúrufræðistofnunar.



Mynd 3.5: Vistgerðir skv. vettvangsathugunum innan Laxárbakka en skv. Náttúrufræðistofnun annars staðar. Niðurstaða vettvangsathugunar er nánast þveröfug við það sem gögn Náttúrufræðistofnunar gefa til kynna, sbr mynd 3.4.

Melar eru gróðurlitlir en á jöðrum þeirra eru algengar tegundir svo sem krækilyng í gamburmosaþúfum, músareyra, túnvingull, ljónslappi, Ólafssúra, lambagras og grastegundir eins og túnvingull, sauðvingull, vallarsveifgras, skriðlíngresi og ilmreyr.

Hluti gróðursins er hálfdeigja, þar sem bæði eru grös og starir.

Á votlendi eru einkum eftirfarandi vistgerðir:

- *starungsmýravist* er mjög útbreidd (mýrastör, bláberjalyng, fjalldrapi og engjarós og tildurmosi)

- *brokflóavist* (klóffifa, bláberjalyng og fjalldrapi; tildurmosi áberandi og barnamosi í einstaka þúfum)
- *runnamýravist* (bláberjalyng, fjalldrapi, mýrastör og vetrarkvíðastör og barnamosi er áberandi)
- *tjarnarstaraflóavist* (tjarnarstör, vetrarkvíðastör og klóffifa)

Tegundir sem greindar voru á votlendissvæðunum eru allar algengar tegundir. Engar sjaldgæfar tegundir blómplantna fundust þá tvo daga sem farið var um svæðið.

Verndargildi útbreiddustu vistgerða sem eru í landi Laxárbakka er mjög hátt því eftirfarandi vistgerðir eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar: Runnamýravist, tjarnarstaraflóavist, starungsmýravist (heimild NÍ).

Þurrlendisholtið austast, Brattholt, er betur gróið og gamburmosi og krækilyng er þar áberandi ásamt algengum þurrlendistegundum svo sem fjalldrapa, bláberjalyngi, sauðvingli og lambagrasi.

Bakkar Laxár eru vel grónir þurrlendistegundum, stinnastör og algengum grösum eins og túnvingli, língresi og vallarsveifi. Bakkarnir eru breytilegir og þar hefur umferð manna og dýra helst legið því þeir eru auðveldari yfirferðar en votlendissvæðin.

Í Stakkhamarsósi finnast tegundirnar sandlæðingur og lónajurt, sem eru válistategundir í nokkurri hættu.

3.2.2 Fuglar

Laxárbakki er innan svæðis sem telst til mikilvægra fuglasvæða og er merkt hjá Náttúrufræðistofnun Íslands FGV 10. Svæðið nær yfir grunnsævi og fjörur frá utanverðum Borgarfirði, um Mýrar og Löngufjörur vestur að Stakkhamri, ásamt eyjum og hólum, fjörukambi og strandvötnum.

Við vettvangsskoðun sáust 15 tegundir algengra fugla (sjá nánar skýrslu Árna Bragasonar), þ.á.m. haförn og kjói sem teljast í hættu og kría og tjaldur, sem teljast í nokkurri hættu. Fuglar voru helst áberandi á mikilvægum fæðusvæðum við Laxá, við Blöndulæk og við garða núverandi sumarhúsa. Fuglar voru einnig áberandi í og við þá framræsluskurði og vatnsrásir þar sem vatn er á hreyfingu og þar sem gróskumikill votlendisgróður ríkir.

Arnarhreiður er við mynni Straumfjarðarár en um arnarhreiður er fjallað í lögum um vernd, friðun og veiðar á villtum fuglum og villtum spendýrum nr. 64/1994. Skv. 19. gr. laganna er óheimilt að koma nær arnarhreiðrum en 500 m, nema brýna nauðsyn beri til, frá 15. mars til 15. ágúst.

3.3 Minjar

Að beiðni framkvæmdaraðila vann Fornleifastofnun Íslands samantekt um stöðu þekkingar á fornleifum í landi Laxárbakka. Samantektin byggir á rituðum heimildum og loftmyndum.

Samtals eru 26 fornleifar í landi Laxárbakka þekktar, þar af þrjár leiðir sem ná yfir fleiri en eina jörð. Minjapéttni er mest við gamla bæjarstæði Laxárbakka og heimatúnin (sjá mynd 3.4). Átta þekktar fornleifar eru innan gamla heimatúsins, m.a. bæjarhóll Laxárbakka. Líklegt er að þar sé að finna miklar mannvistarleifar. Engar uppistandandi byggingar eru á svæðinu. Við Stapanes og Maríuholt, þar sem fyrirhugað er að reisa hótél, veitingastað og heilsumiðstöð voru nokkrir

þekktir stekkir og eru leifar eins þeirra sjáanlegar. Á austari hluta jarðarinnar, þar sem hluti stakstæðu frístundahúsanna verður byggður, er lítið um þekktar fornminjar.

Kortið á mynd 3.4 er ekki tæmandi yfirlit yfir minjar og kemur ekki í stað vettvangsskráningar, heldur sýnir það líkleg minjasvæði út frá þekktum heimildum.



Mynd 3.4: Yfirlit yfir helstu þekktu minjasvæði.

Samkvæmt Aðalskipulagi Eyja og Miklaholtshrepps 2018-2038 eru engar friðlýstar fornminjar á landi Laxárdalr. Á vefsíðu Minjastofnunar Íslands eru engar skráðar fornleifar eða friðlýst hús eða mannvirki á landi Laxárdalr. Minjavefsíðin er þó ekki tæmandi listi yfir fornleifar, hús og mannvirki á Íslandi, sem njóta verndar samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.¹

Gerð var húsakönnun í sveitarfélaginu á árunum 2012 til 2014 og samkvæmt henni eru engin mannvirki sem eru talin hafa verndargildi á framkvæmdasvæðinu.

3.4 Samfélag

Eyja- og Miklaholtshreppur er fámennt dreifbýlissamfélag. Í ársbyrjun 2024 voru 123 íbúar búsettir í sveitarfélaginu en þar er ekkert þéttbýli. Landbúnaður hefur verið á undanhaldi undanfarin ár en ferðaþjónusta hefur komið að nokkru leyti í staðinn.

¹ Minjastofnun Íslands (2024): [vefsíða](#).

4 Skipulag og takmarkanir á landnotkun

4.1 Landsskipulagsstefna 2024-2034

Skipulag ferðaþjónustu á Laxárbakka er m.a. í samræmi við eftirfarandi markmið landsskipulagsstefnu:

Samkeppnishæft atvinnulíf

- *C.6: Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.*
 - Við skipulagsgerð verði hugað að leiðum til að auka fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til styrkleika svæða, sjálfbærrar nýtingar lands og þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.
- *C.7: Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.*
 - Í skipulagi verði hugað að landslagi og yfirbragði og gæðum byggðar sem aðdráttarafls fyrir ferðamenn.

4.2 Svæðisskipulag Snæfellsness 2014-2026

Í svæðisskipulaginu kemur fram að mikilvæg tækifæri til atvinnuþróunar felist í einstakri jarðfræði, fjölbreyttu lífríki, fuglaskoðun og annarri náttúruskoðun. Í svæðisskipulaginu er stefnt að því að þróun í ferðaþjónustu grundvallist á að nýta og styrkja staðaranda Snæfellsness, sem einkennist af fjölbreytileika og andstæðum í landslagi og byggð og sterkum tengslum við sjóinn og söguna, allt frá landnámi.

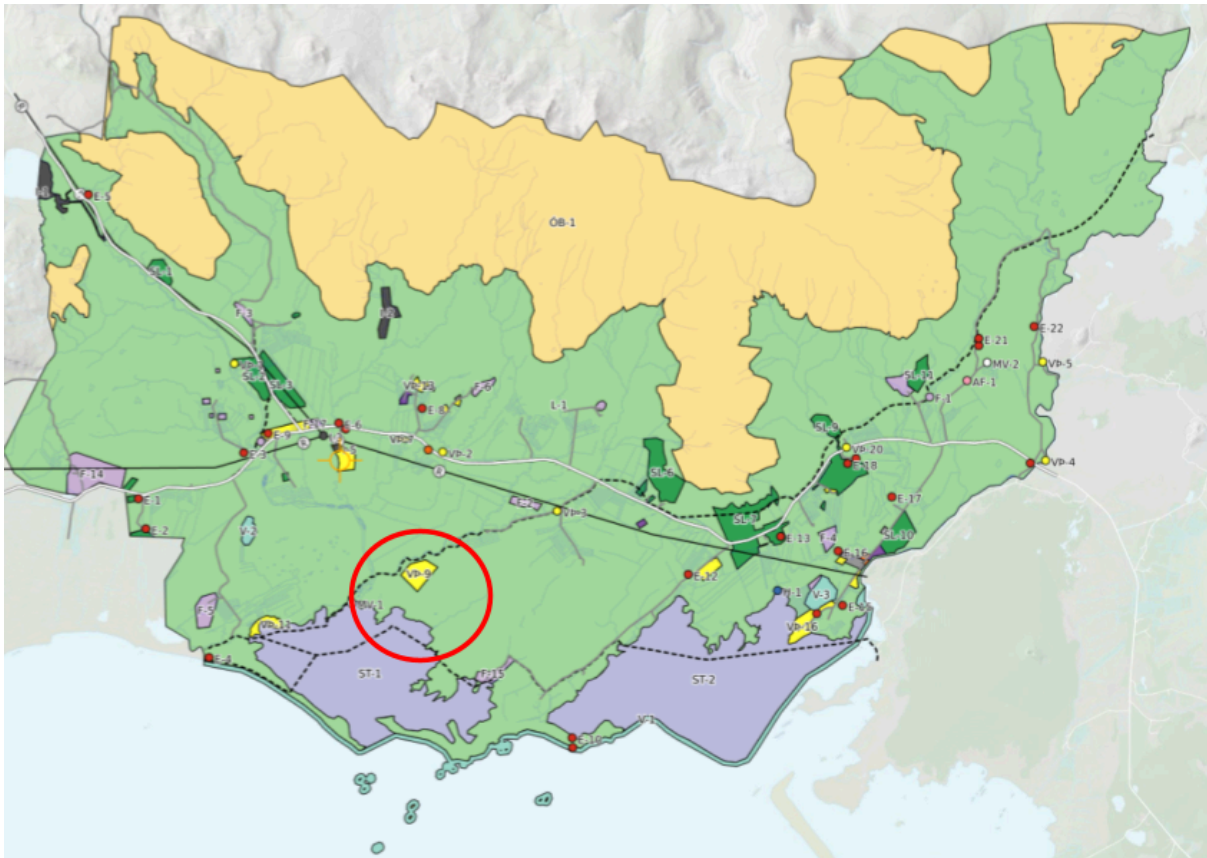
4.3 Aðalskipulag Eyja- og Miklaholtshrepps 2018-2038

Í kafla 2.5 í Aðalskipulagi Eyja- og Miklaholtshrepps 2018-2038 kemur fram að framboð á gistingu sé mjög lítið í sveitarfélaginu miðað við stærð þess og staðsetningu. Sett eru eftirfarandi markmið fyrir ferðaþjónustu:

- Landeigendur geti nýtt jarðir sínar til þjónustu við ferðafólk og að sú atvinnugrein verði einn af burðarásum búsetu og þjónustu í sveitarfélaginu.
- Mannvirki og aðstaða sem tengist ferðaþjónustu hafi látlaust yfirbragð sem fellur vel að fallegri náttúrulegri umgjörð og spilli ekki ásynd sveitarinnar.
- Verslunar- og þjónustusvæði séu fyrir hendi ef áhugi er á rekstri slíkrar starfsemi.

Markmið fyrir vernd vatns og náttúru:

- Engin starfsemi eða framkvæmdir innan sveitarfélagsins leiði af sér hættu á mengun vatns eða rasks á sérstæðum eða áhugaverðum náttúruferirbærum.



Mynd 4.1: Staðsetning jarðarinnar á skipulagsuppdraetti Aðalskipulags Eyja- og Miklaholtshrepps 2018-2038.

Mestur hluti jarðarinnar er skilgreindur sem landbúnaðarland en þar er einnig verslunar- og þjónustusvæði, VP-9 Laxárbakki, sem er 44,6 ha að stærð.

Sértækir skilmálar reits VP-9 eru:

Verslun og þjónusta, þ.m.t. gisting, fyrir ferðafólk í stakstæðum húsum með heildarflatarmál allt að 2.000 m². Hús 1-2 hæðir, hámarkshæð 9 metrar. Við staðsetningu mannvirkja á deiliskipulagsstigi skal gerð grein fyrir valkostum og þess gætt að votlendi skerðist sem minnst, sbr. 61. grein laga um náttúruvernd. Forðast ber að raska þeim náttúruferirbærum sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir eru ekki fyrir hendi. Leita þarf umsagnar Umhverfisstofnunar um deiliskipulagstillögur sbr. 68. grein laga um náttúruvernd eða áður en leyfi er veitt til framkvæmda, þar sem það á við. Mannvirki falli vel að landslagi og náttúru. Í deiliskipulagi skal sýna fram á ábyrga meðhöndlun fráfrennslis vegna viðkvæmra viðtaka. Deiliskipulag geri grein fyrir tengingu við vegakerfi.

Áform framkvæmdaraðila um uppbyggingu á jörðinni (sjá framkvæmdalýsingu í kafla 4) kalla á breytingu á aðalskipulagi enda eru þau töluvert umfangsmeiri en þær hugmyndir sem lágu fyrir við mótnun aðalskipulagsins. Sveitarstjórn hefur fengið kynningu á áformunum og hefur gefið til kynna að hún vilji veita þeim brautargengi.

Í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins er einnig gert ráð fyrir hóteli og baðlóni á öðrum reit, reit VP-8 Eiðhús - hótél og baðlón, en skipulagsákvæði reitsins eru m.a.: *Hótél með baðlóni. Hótélbyggingar allt að 12.000 m² á 1-2 hæðum, húshæð allt að 9 metrar. Minni háttar byggingarhlutar geta þó risið hærra. Baðlón allt að 6.000 m².*

4.4 Verndarákvæði og takmarkanir á landnotkun

Svæðið er allt á C-hluta náttúruuminjaskrár, með svofelldri skráningu:

214. Löngufjörur, Borgarbyggð (áður Hraunhr.), Eyja- og Miklaholtshreppi (áður Eyjahr. og Miklaholtshr.), Kolbeinsstaðahreppi, Snæfellsbæ (áður Staðarsveit), Mýrasýslu, Snæfellsnessýslu. (1) Fjörur og grunnsævi ásamt strandlengju, eyjum og skerjum frá Ökrum og Hvalseyjum í Borgarbyggð vestur fyrir Sauratjörn í Eyja- og Miklaholtshreppi og Snæfellsbæ, svo og Sauratjörn sjálf auk Laxárbakkaflóa og Glámsflóa. (2) Grunnsævi, víðáttumiklar leirur, sandfjörur og fitjar, auk fjölda eyja og skerja. Blautir brokflóar. Afar mikilvægt svæði fyrir fuglalíf.

C-hluti náttúruuminjaskrár býður endurmats, í samræmi við 2. og 3. t.l. bráðabirgðaákvæða í lögum um náttúruvernd nr. 60/2013.

Löngufjörur hafa verið [tilnefndar til B-hluta náttúruuminjaskrár](#) en vegna ríkulegs fuglalífs og líffræðilegs fjölbreytileika svæðisins er til skoðunar að friðlýsa svæðið sem friðland skv. 49. gr. náttúruverndarlaga. Önnur verndarráðstöfun fyrir svæðið er friðun vistgerðanna og fuglanna skv. 56. gr. náttúruverndarlaga.

Votlendissvæði sem eru stærri en 2 ha, vötn og tjarnir stærri en 1.000 m², sjávarfitjar og leirur á svæðinu falla undir ákvæði 61. gr. náttúruverndarlaga um sérstaka vernd. Verndargildi vistgerða á landsvæðinu nær frá lágu til mjög hás.

Arnarhreiður er á svæðinu en um þau er fjallað í lögum um um vernd, friðun og veiðar á villtum fuglum og villtum spendýrum nr. 64/1994.

Í nágrenni Laxárbakka eru viðkvæmir viðtakar, Laxá, Straumfjarðará og Stakkhamarsós.

4.5 Nýtt deiliskipulag

Stefnt er að því að ferðapjónusta á svæðinu verði í háum gæðaflokki og öll uppbygging verði metnaðarfull og vönduð til að tryggja að svo verði. Í frumdrögum að hönnun svæðisins er gert ráð fyrir að heildarbyggingarmagn verði allt að 45.000 m² á nokkrum lóðum þar sem m.a. annars verði veitingastaður, 5 stjörnu hótél með einum turni, heilsumiðstöð og stakstæðir bústaðir. Einnig er gert ráð fyrir þjónustu- og starfsmannahúsi og aðkomuhúsi auk þýrlupalls. Fyrirhugaðar staðsetningar bygginga má sjá á mynd 5.1. hér fyrir neðan. Göngustígar verða lagðir um svæðið og vegir verða lagðir að uppbyggingsvæðinu og innan þess.

Í deiliskipulagstillögu verður gerð grein fyrir uppbyggingu, göngustígum og vegum og settir skilmálar sem lúta að ásýnd svæðisins. Lögð verður áhersla á að byggingar, vegir, bílastæði, göngustígar og önnur mannvirki falli vel að landslagi og náttúru svæðisins. Reynt verður að lágmarka rask á náttúru á framkvæmdatíma og áhersla lögð á að lagfæra eða græða upp það land sem óhjákvæmilegt er að verði raskað. Skilmálar verða settir meðal annars um útlit og form mannvirkja, afmörkun baðsvæðis, fyrirkomulag bílastæða, minjar, stíga, og tengingar við nærliggjandi svæði. Byggingarreitir verða skilgreindir í deiliskipulagstillögu auk þess sem gerð verður grein fyrir framkvæmdum sem tengjast vatnstöku en leggja þarf lög्न frá uppsprettu nærri Miðhrauni. Þá verður gerð grein fyrir útfærslu á allri fráveitu innan deiliskipulagssvæðisins, þ.m.t. frá heilsumiðstöð. Leggja þarf hitaveitu frá núverandi borholu á Eiðhúsum að Laxárbakka og gerð verður grein fyrir útfærslunni í deiliskipulagi. Einnig verður gerð grein fyrir útfærslu á

5 Framkvæmdalýsing

5.1 Byggingar

A. Á vesturhluta jarðarinnar verður hótélbygging, heilsumiðstöð og veitingastaður.

B. Á jöðrum jarðarinnar verða 19 stór frístundahús ásamt þjónustu- og starfsmannahúsi og húsi við aðkomuhlið.



- Hótel: 15.000 m² + 5.000 m² í kjallara (45 herbergi, 90 gistirúm)
- Heilsumiðstöð: 3.000 m² + 2.000 m² í kjallara
- Opnar laugar: 1.000 m² við heilsumiðstöð, 750 m² við hótél og pottar við frístundahús

- Veitingastaður: 650m²
- Þýrlupallur
- Hliðhús, starfsmannahús og þjónustuhús: 3.000 m²
- Frístundahús alls 14.600 m² en þar af:
 - 5x 400 m²
 - 7 x 800 m²
 - 7 x 1.000 m²

Heildarbyggingarmagn er því 45.000 m², þar af 7.000 m² í kjallara og 1.750 m² í opnum laugum. Að auki er gert ráð fyrir tveimur 35 m² trépöllum vegna viðburða utandyra.

Hámarksfjöldi gesta á hótelinu er 90 en gert er ráð fyrir að veitingastaður taki við 150 manns. Gestir í heilsumiðstöð geti orðið allt að 150. Í frístundahúsum er miðað við 4 gesti í hverju húsi, alls 76. Hámarksfjöldi í gistingu er 166. Hámarksfjöldi gesta í laugum við hótél er 60 en 100 við heilsulind.

Áætlað er að um 300 starfsmenn þurfi til að sinna rekstrinum, sem skiptast á þrjár vaktir. Sérstakt starfsmanna- og þjónustuhús mun hýsa starfsaðstöðu, birgðastöð og gistimöguleika til skammst tíma fyrir starfsfólk.

Mannvirkin verða almennt á einni hæð en gert ráð fyrir að stakir byggingarhlutar geti risið hærra.

Hönnun húsanna leitast við að skapa tímalaust athvarf sem samræmist hrárri fegurð landslagsins, sem tryggir lágmarks sjónræn áhrif á sama tíma og hún hámarkar tenginguna við hið töfrandi náttúrulega umhverfi. Hugmyndin felur í sér ljóðræna og þægilega lita samsetningu með litatönnum fengnum úr náttúrulegum efnum - staðbundinni sandlitaðri steinsteypu, viði og hraunkornum - sem fellur vel inn í umhverfið.

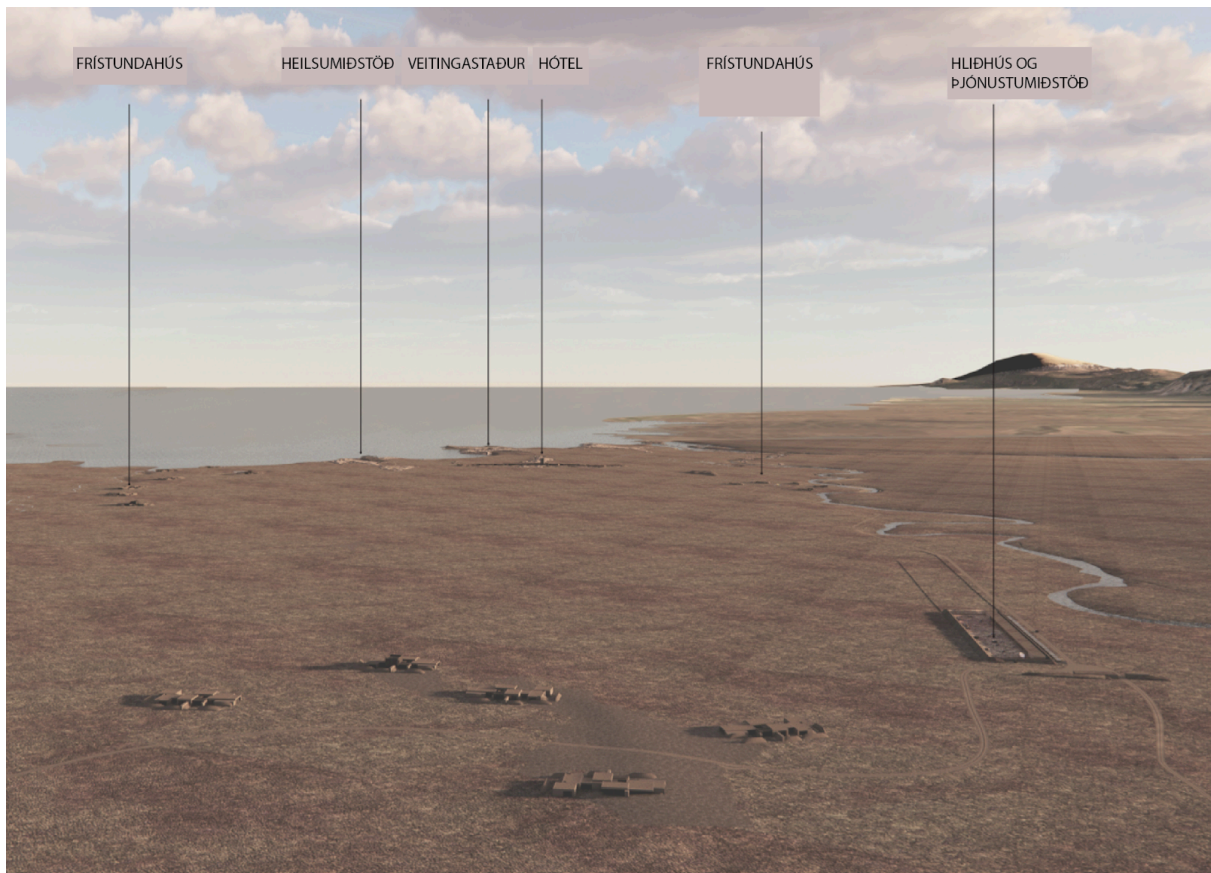
Helstu hönnunarpættir eru:

- Náttúruleg efni: Notkun steypu í lit staðbundins sands ásamt viði og hraunkornum, sem tryggir áþreifanlega tengingu við staðbundið landslag.
- Græn þök: Víðtæk græn þök hjálpa til við að fela byggingarmagnið, lágmarka sjónræn áhrif og stuðla að óaðfinnanlegu sambandi milli bygginganna og umhverfis þeirra.
- Híbbýli á jarðhæð: Flest híbbýlin eru staðsett fyrst og fremst á jarðhæð, sem tryggir lágmarks röskun á landslagi. Nokkrar byggingar eru með herbergi á annarri hæð sem býður upp á að upplifa hið víðáttumikla útsýni yfir landslagið í kring.
- Mikilvægur þáttur í hönnuninni er samstarf við landslagshönnuði til að samþætta enn frekar byggingarnar við landslagið.

Hér á eftir er röð ásýndarmynda sem endurspeglar frumhönnun.



Mynd 5.2: Horft til austurs yfir Stapanes og mannvirkin fjær, með Hafursfell í fjarska.



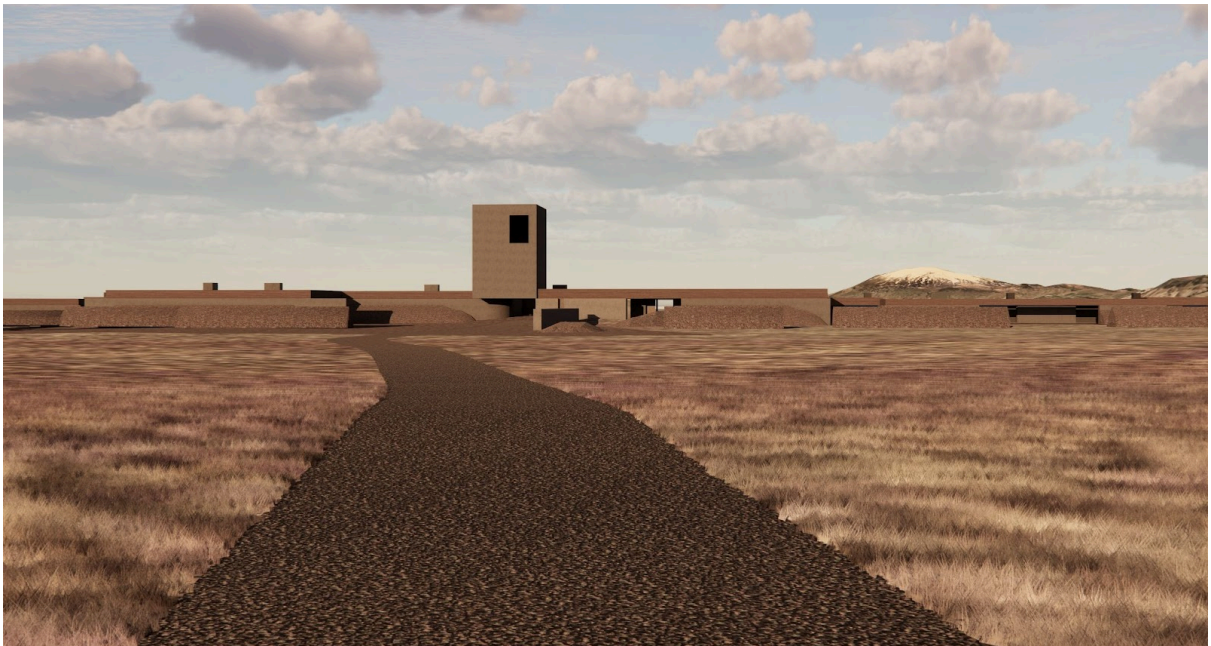
Mynd 5.3: Horft til vesturs með austustu húsin í forgrunni. Hægra megin er hliðhús og þjónustumiðstöð.



Mynd 5.4: Horft til suðvesturs eftir aðkomu að hóteli.



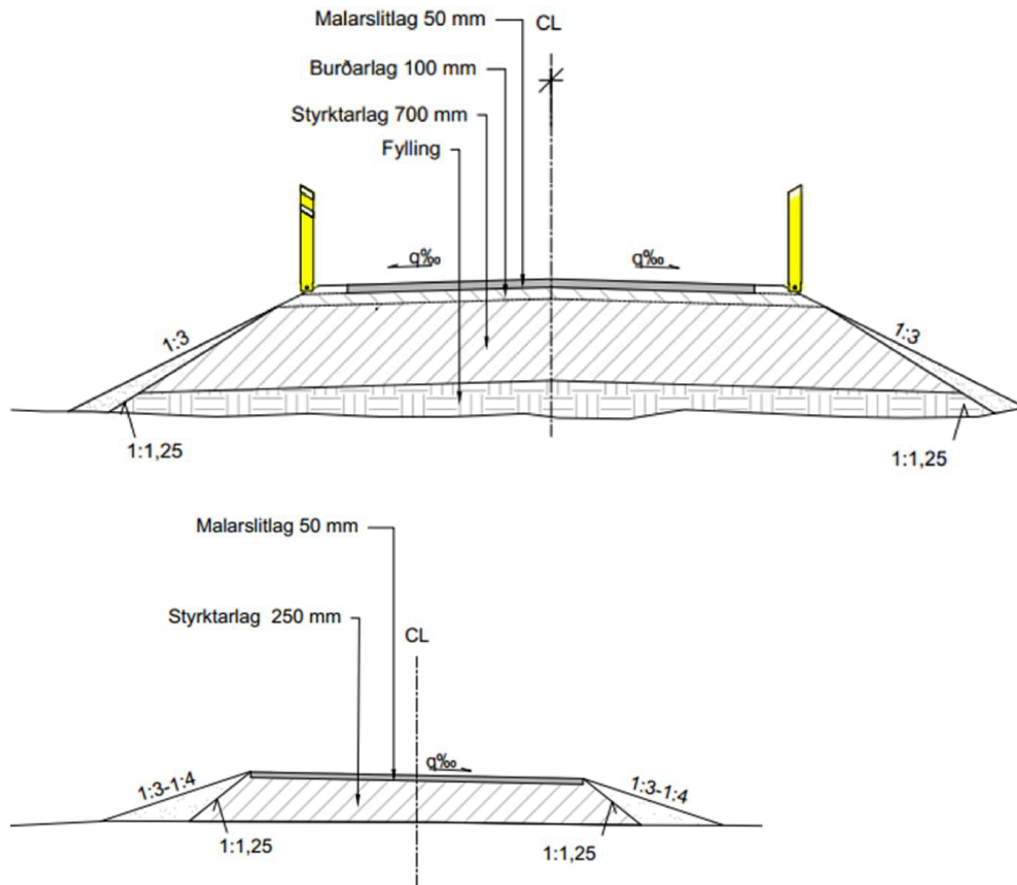
Mynd 5.5: Horft til vesturs yfir hótélbygginguna, Stapanes í fjarska.



Mynd 5.6: Horft upp að hótelinu frá aðkomuvegi.

5.2 Vegir

Vegakerfi samanstendur af 12,5 km af 7 m breiðum vegum og 2 km af 5 m breiðum. Stígar og slóðar eru alls 7 km. Breidd stíga er 3,5 metrar. Flatarmál þýrlupalls og bílastæða er alls um 6.000 m².

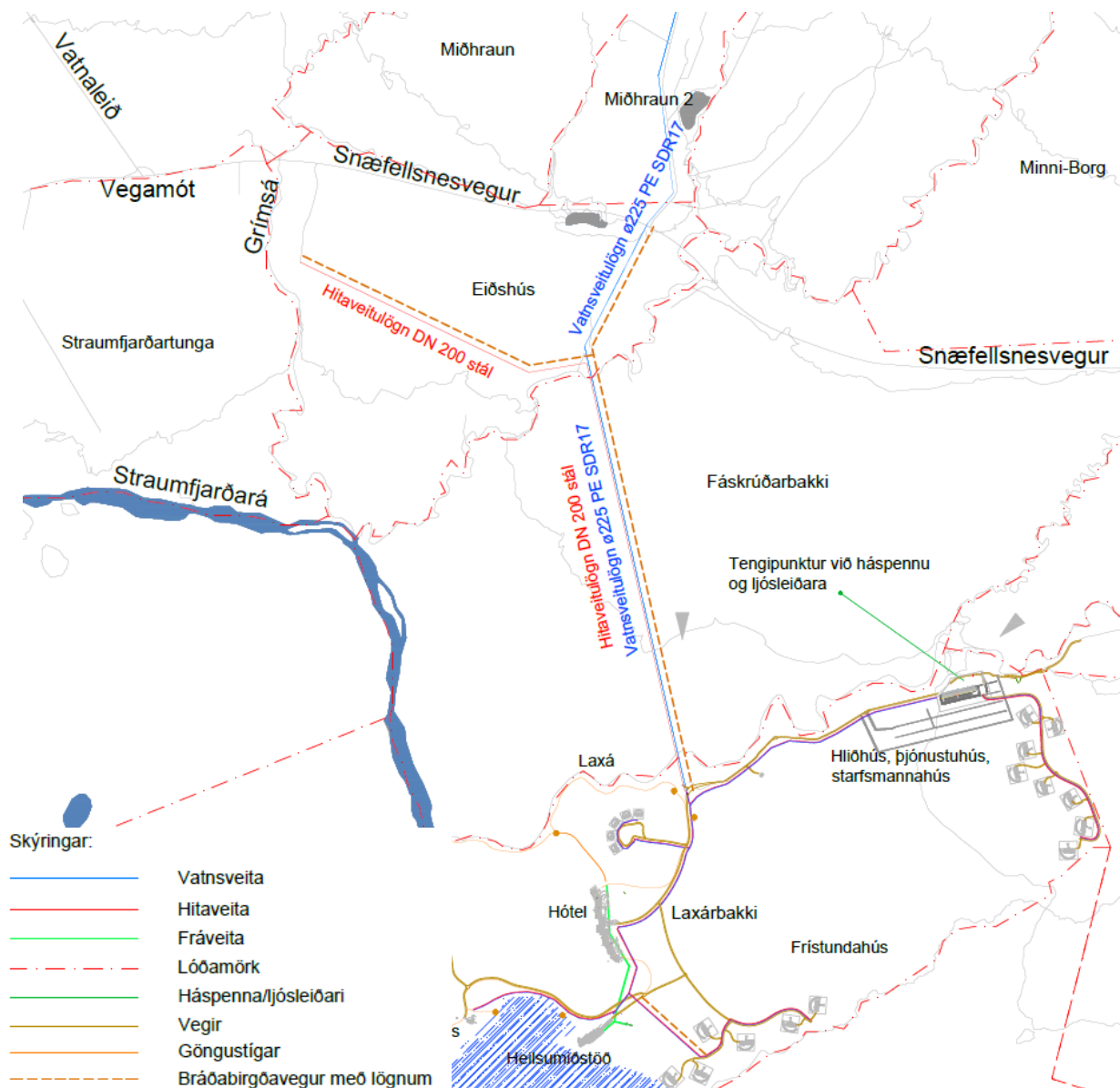


Mynd 5.7: Almennt þversnið fyrir vegi og göngustíga, skv. minnisblaði frá Verkís.

Bráðabirgðavegir

Bráðabirgðavegir, um 6 km, verða lagðir meðfram vatnslögnum. Vegir verða afmáðir að loknum framkvæmdum með staðargróðri, þ.e. svarðlag verður nýtt eins og kostur er og sáð verður í uppgrætt land með samskonar fræi og er á svæðinu. Lega bráðabirgðavega kemur fram með rauðgulri brotalínu á mynd 5.8.

Aðstæðum þar sem bráðabirgðavegir verða lagðir svipar að miklu leyti til aðstæðna á Laxárbakka, þ.e. blöndu af votlendi og jaðarsvæðum en eitthvað af þurrari svæðum, s.s. melum og gras-/mólendi.



Mynd 5.8: Lega vatnslagna og bráðabirgðavega. Hluti af uppdrætti í fylgigögnum.

5.3 Vatnsveita

Til að tryggja hreint og gott vatn fyrir Laxárbakkasvæðið verður lögð ný vatnslögn frá núverandi vatnsbóli við Miðhraun (sjá teikningu 004.M20.B07). Þessi lögn verður 5,4 km löng og úr Ø225 mm PE100 rörum. Flutningsgeta verður 30 lítrar á sekúndu við venjulegar aðstæður, og 40-50 lítrar á sekúndu fyrir slökkvivatn. Hæðarmunur á vatnsbólinu og Laxárbakka er um 80 metrar og því næst nægur þrýstingur með lágmarksdælingu.

Aðveitan mun að mestu fylgja núverandi vegum og bráðabirgðavegum sem lagðir verða vegna framkvæmda. Á einum stað þarf lögnin að þvera Laxá. Þar verður hún annað hvort grafin eða línuboruð undir ána.

Innan svæðis að Laxárbakka verður lögð vatnsveita sem þjónar öllum byggingum, þar á meðal hóteli, heilsulind, veitingastað, frístundahúsum, hliðhúsi og starfsmannasvæði. Brunahanar

verða staðsettir á völdum stöðum um allt svæðið. Lagnir verða lagðar á hefðbundinn hátt í skurði og fylgja vegum innan svæðisins þar sem hægt er til að lágmarka jarðrask.

Áætlað mesta rennsli um vatnsveitu er 15,0 l/s við venjulega notkun og áætluð ársnotkun er um 140.000 m³.

5.4 Hitaveita

Lögð verður hitaveita að Laxárbakka frá Eiðhúsum. Lögð verður ný 4,4 km hitaveitulögn frá núverandi borholu og að Laxárbakka (sjá teikningu 004.M20.B07). Áætlað er að lögnin verði DN 200 foreinangruð stálpípa í 250 mm plastkápu. Flutningsgeta hennar verður um 50 lítrar á sekúndu.

Gerð hefur verið efnagreining á vatninu til að tryggja að ekkert súrefni sé í því þar sem það getur valdið tæringu í stállögnum. Vatnið úr þessu jarðhitakerfi er ísalt og verður því eingöngu nýtt í gegnum varmaskipta. Mögulega er hægt að nota vatnið beint í laugar í heilsumiðstöðinni til baða en gera þarf frekari greiningar á því áður en slíkt verður ákveðið. Reiknað er með að bakvatn sem ekki er nýtt til uppblöndunnar í dælustöð verði nýtt fyrir heilsulindina. Hitaveita verður lögð að öllum byggingum á svæðinu. Lagnir verða lagðar á hefðbundinn hátt í skurði og fylgja vegum innan svæðisins þar sem hægt er til að lágmarka jarðrask.

Áætlað mesta rennsli um hitaveitu er 44 l/s við venjulega notkun og áætluð ársnotkun er um 730.000 m³.

5.5 Rafmagn og ljósleiðari

Til stendur að leggja rafmagn og ljósleiðara í allar byggingar. Gerð verður grein fyrir útfærslu á rafmagni og ljósleiðara í deiliskipulagi.

Samkvæmt Rarik er mögulegt að fá 11 kV rafmagnstengingu frá Nýpustöðum, sem er norðan við Laxá. Setja þarf upp spennistöðvar til að umbreyta spennunni í 400 V áður en rafmagn er tengt í byggingar. Vegna fjarlægðar milli bygginga þarf að setja upp u.þ.b. 10 slíkar spennistöðvar. Rarik mun eiga og reka 11 kV kerfið og allar spennistöðvar.

Samkvæmt Mílu er hægt að tengja Laxárbakka við ljósleiðara á Nýpustöðum. Míla áætlað að þörf sé á um sjö tengipunktum til að hægt sé að tengja allar fyrirhugaðar byggingar á Laxárbakka. Ætlunin er að leggja ljósleiðarann meðfram vegum.

5.6 Fráveita

Samkvæmt reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp skal hreinsa skólp með tveggja þrepa hreinsun eða sambærilegri hreinsun áður en því er veitt í viðtaka og með ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa ef viðtaki er viðkvæmur eða ef viðtaki nýtur sérstakrar verndar vegna nytja af ýmsu tagi, lífríkis, jarðmyndana eða útivistar, auk annarra sérstakra vatnsverndarsvæða.

Við Laxárbakka eru þrír viðkvæmir viðtakar: Laxá og Straumfjarðará sem eru laxveiðiár, og Stakkhamarsós en lónið er lokað af frá úthafinu og þynning mengunar því takmörkuð. Ef fráveita yrði losuð í þessa viðtaka yrði þörf á þriggja þrepa hreinsun skólps. Annar kostur er að nota siturbeð, sem eru algeng á Íslandi. Grunnvatn á svæðinu er talið „síður viðkvæmt“ og því ekki þörf á þriggja þrepa hreinsun.

Við uppbygginguna á Laxárbakka er ráðgert að nota tveggja þrepa hreinsun fráveitu við öll mannvirki með fjöldaframleiddum búnaði. Fyrir þá staði þar sem magn frárennslis er lítið, t.d. fyrir frístundahúsin, starfsmannahús, hliðhús og veitingastaðinn, er hægt að setja upp litlar tilbúnaðar skólphreinsistöðvar með útrennsli í siturbeð. Fyrir meira frárennslismagn, eins og frá hóteli og heilsumiðstöð, þarf stærri og þróaðri hreinsistöð til að tryggja fullnægjandi hreinsun.

Áætlað heildar frárennslismagn frá svæðinu eru 330 persónueiningar.

Fylgt verður öllum lögum og reglugerðum um mengunarvarnir við losun vatns, sjá nánar í kafla 2.3.1 og 2.3.2 í minnisblaði Verkís.

5.7 Efnistaka

Búast má við að þörf fyrir jarðefni nemi um 100.000 - 150.000 m³, aðallega möl. Gert er ráð fyrir stækkun efnistökusvæða í grenndinni sem hér segir (E-númer eru auðkenni í aðalskipulagi):

E7 Eiðhús (Vegagerðin: 20353 Eiðhús)

Heimil efnistaka í gildandi aðalskipulagi Eyja- og Miklaholtshrepps er 20.000 m³ en áformað er að stækka hana í a.m.k. 100.000 m³ (tilkynningarskyld framkvæmd, krefst breytingar á aðalskipulagi).

E5 Vatnaleið (Vegagerðin: 20349 Vatnaheiði við Þverárgil, í notkun)

Heimil efnistaka í gildandi aðalskipulagi Eyja- og Miklaholtshrepps er 49.000 m³ og ekki talin þörf fyrir stækkun.

E8 Bjarnarhöfn (Vegagerðin: 18938 Berserkjahraun, í notkun)

Heimil efnistaka í gildandi aðalskipulagi Helgafellssveitar er 45.000 m³ og ekki talin þörf fyrir stækkun. Úr námunni verður unnið bæði grjót og möl.

Áformuð stækkun námunnar við Eiðhús er til suðurs, allt að 5 ha og má því búast við um 2 m dýpi. Efnið er ísaldarset og mólendi á yfirborði. Það er því ekki búist við neinum verulegum umhverfisáhrifum af stækkuninni en náman er nálægt þjóðvegi og þess vegna eðlilegt að gera kröfur um góðan frágang.

Ef þörf er á efni annarsstaðar frá væri mögulega hægt að nýta efni úr námu E1 Kaldá við Snorrastaði (Vegagerðin: 18915 Kaldá við Snorrastaði).

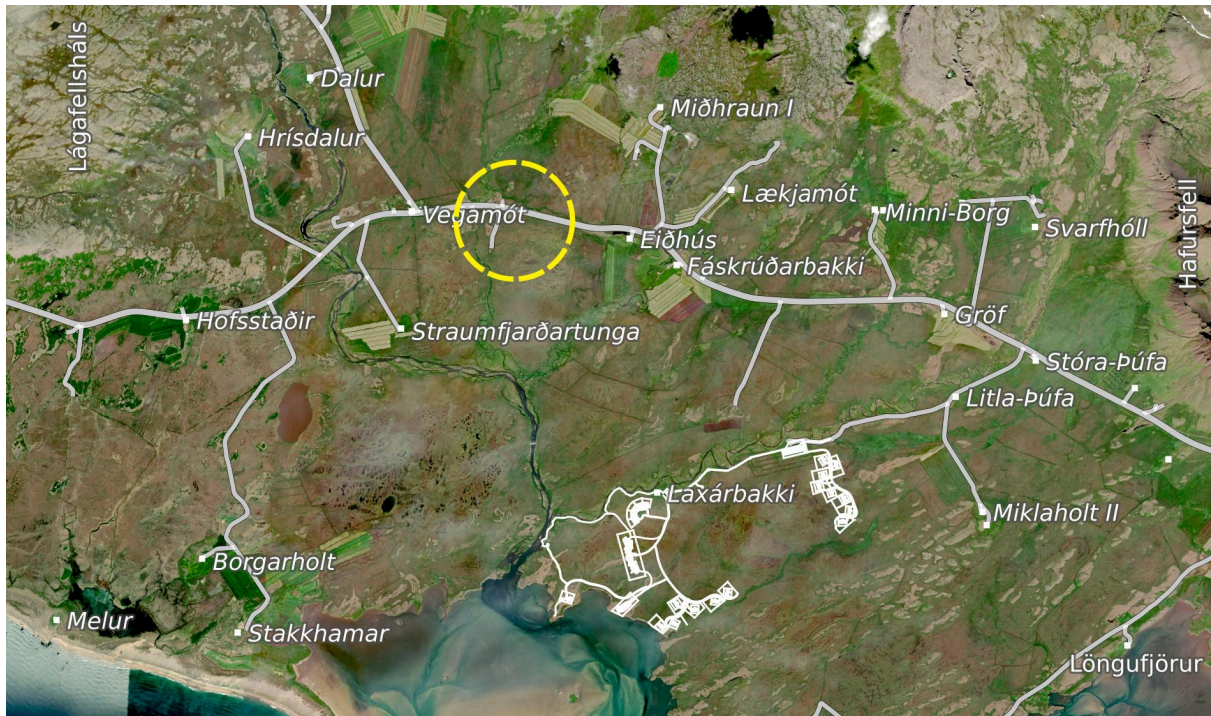
Lagt er til að vinna allt að 100.000 m³ úr E7 Eiðhúsum, en þar er fínt og millifínt efni sem nýtist í efstu burðarlög. Restina er lagt til að vinna úr E5 Vatnaleið og E8 Bjarnarhöfn en þar er gróft efni sem nýtist í neðri burðarlög.

Umhverfisáhrif stækkunar námu E7 við Eiðhús

Hér verður gerð grein fyrir líklegum umhverfisáhrifum stækkunar námu E7 við Eiðhús, í samræmi við ákvæði 9. gr. reglugerðar nr. 1381/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Náman er í eigu framkvæmdaraðila.

Náman er skilgreind í Aðalskipulagi Eyja- og Miklaholtshrepps með hámarksmagn 20.000 m³ og sýnd þar með punkttákni, þ.e. án tilgreindrar lögunar. Breyta þarf aðalskipulaginu þannig að heimiluð verði viðbótarefnistaka sem nemur 100.000 m³ og mörk efnistökusvæðisins skilgreind.

Til þess að ná 100.000 m³ úr námunni þarf að stækka raskað yfirborð í allt að 50.000 m² (5 ha). Staðhættir og jarðlög sunnan við núverandi námu bjóða upp á þessa stækkun.



Mynd 5.9: Staðsetning námu E7.



Mynd 5.10: Stærð stækkaðs svæðis fyrir námu E7.



Mynd 5.11: Núverandi ásjúnd námu E7 frá Snæfellsnesvegi.

Á svæðinu sem raska þarf vegna stækkunar er gras og móagróður og gert ráð fyrir að landið sé lækkað um u.þ.b. 2 metra.

Ekki er kunnugt um nein verndarákvæði vegna náttúru eða menningarminja sem gætu varðað þessa framkvæmd gera má ráð fyrir að framkvæmdaleyfi verði bundið skilyrði um að fram fari fornleifakönnun í samræmi við ákvæði minjalaga.

Ganga þarf frá námunni í samræmi við áfangaskiptingu í vinnslu efnisins og koma í veg fyrir sandfok vegna nálægðar við þjóðveginn. Við frágang verða námuveggir jafnaðir og sáð í opinn jarðveg með gróðri sem samræmist staðargróðri.

Að öðru leyti er ekki gert ráð fyrir að vinnsla efnisins á þessum stað hafi nein umtalsverð umhverfisáhrif.

5.8 Framkvæmdatími og áfangaskipting

Gert er ráð fyrir að svæðið byggist upp í áföngum. Stefnt er að því að uppbygging hefjist veturinn 2025/26.

- Fyrsti áfangi: Hótel, heilsulind, veitingastaður og þjónustu- og starfmannahús. Búist er við að áfanganum ljúki sumarið 2028.
- Annar áfangi: Bygging 5 frístundahúsa sem standa við hæðina nálægt gamla bæjarstæðinu við Laxárbakka.
- Þriðji áfangi: Bygging frístundahúsanna sem eru við sjóinn nálægt heilsulindinni.
- Fjórti áfangi: Bygging frístundahúsanna sem eru nyrst á jörðinni.

Búist er við að 1,5-2 ár geti liðið á milli 2, 3. og 4. áfanga og að heildarframkvæmdinni ljúki á 5-6 árum. Stakstæðu frístundahúsin verða byggð í samræmi við eftirspurn.

6 Umhverfisáhrif

6.1 Umhverfispættir

Hér verður gerð stuttlega grein fyrir líklegum áhrifum framkvæmdanna á eftirfarandi umhverfispætti:

- Gróðurfar og vistgerðir
- Fuglar
- Vatn og vatnshlot
- Jarðmyndanir og jarðefni
- Landslag og ásynd
- Fornminjar
- Samfélag
 - Varðveisla ræktunarlands
 - Samgöngur
 - Ferðapjónusta og útivist
 - Búseta, þjónusta og atvinnulíf

6.2 Þróun áforma - valkostir

Frá upphafi hefur verið lögð áhersla á að taka tillit til náttúrufars og verndarákvæða, svo sem lágmarksfjarlægða frá strandlínu og árbökkum. Tekið hefur verið tillit til arnarhreiddurs sem vitað er um á svæðinu. Byggingaráform framkvæmdaraðilans hafa þróast eftir því sem skilningur á náttúru svæðisins hefur aukist.

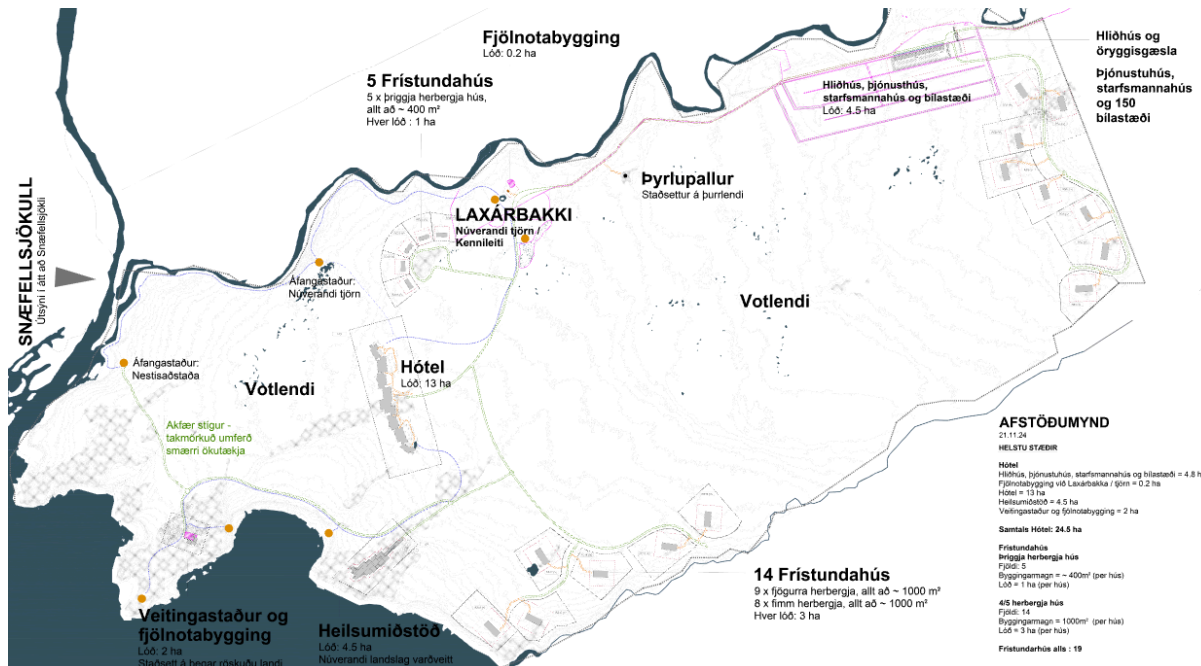
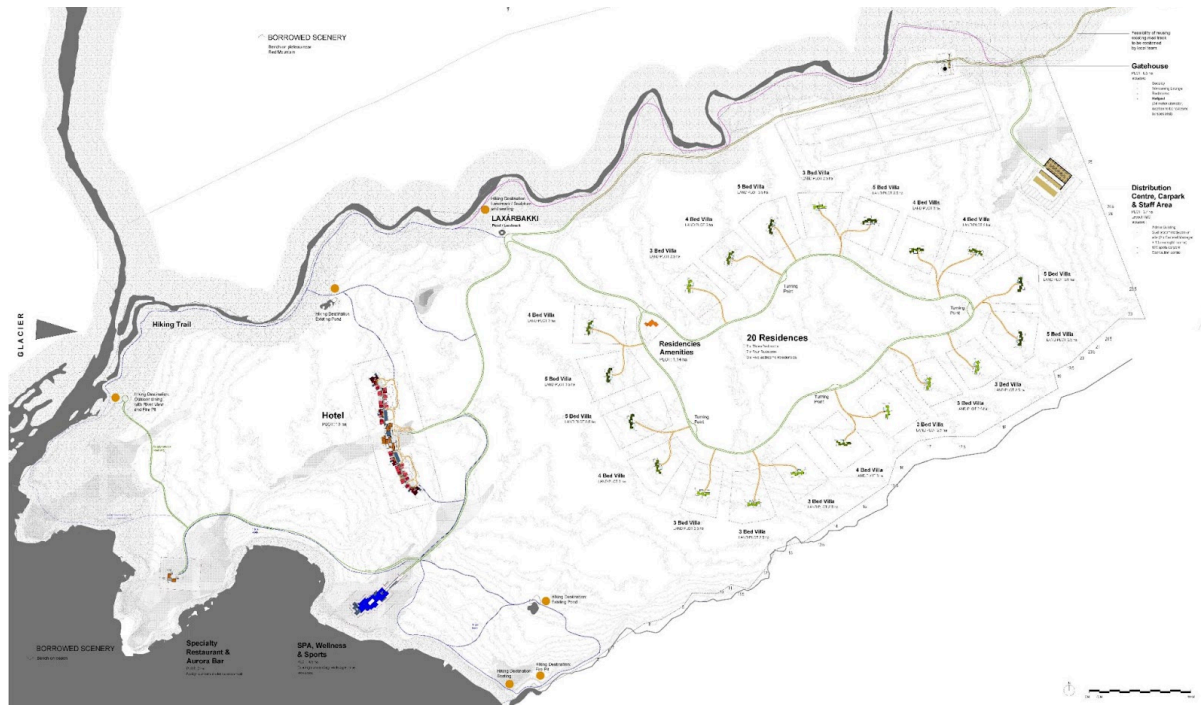
Áform um staðsetningu frístundahúsa tóku breytingum, sbr. mynd 6.1. Efri myndin sýnir upphafleg áform og neðri myndin núverandi. Staðsetning húsanna var endurskoðuð í kjölfar vettvangskonunnar líffræðings² en þar kemur fram að innan jarðarinnar eru votlendisflóar með þurrum melum inn á milli. Þurr svæði er helst að finna á jöðrum jarðarinnar en votlendissvæði á henni miðri. Framkvæmdaraðili hefur ákveðið að beina uppbyggingu eins og hægt er á þurr svæði og vernda votlendissvæðið á miðri jörðinni.

Með hliðsjón af náttúrufari og verndarákvæðum þótti ákjósanlegast að staðsetja veitingastað, heilsumiðstöð og hótél á gróðurlitlum melum eða þurrum svæðum en þau eru sýnd með ljósgráum lit á mynd 6.1. Melurinn sem hótelið er sett á hefur austur-vestur stefnu og hótelið nær því yfir á gróðurrikari svæði utan melsins. Miklu skiptir að hótélherbergin hafi útsýni til vesturs, í átt að Snæfellsjökli sem þýðir að þau þurfa að vera í röð norður-suður. Upphaflega var stefnt að því að öll hótélherbergi hefðu útsýni út á jökul, en horfið var frá þeirri áætlun vegna þess hve langt hótelið myndi ná inn á blautt svæði og sum herbergin færð austan megin á bygginguna. Þannig var hægt að stytta hótélbygginguna og minnka rask utan melsins, sjá mynd 6.2.

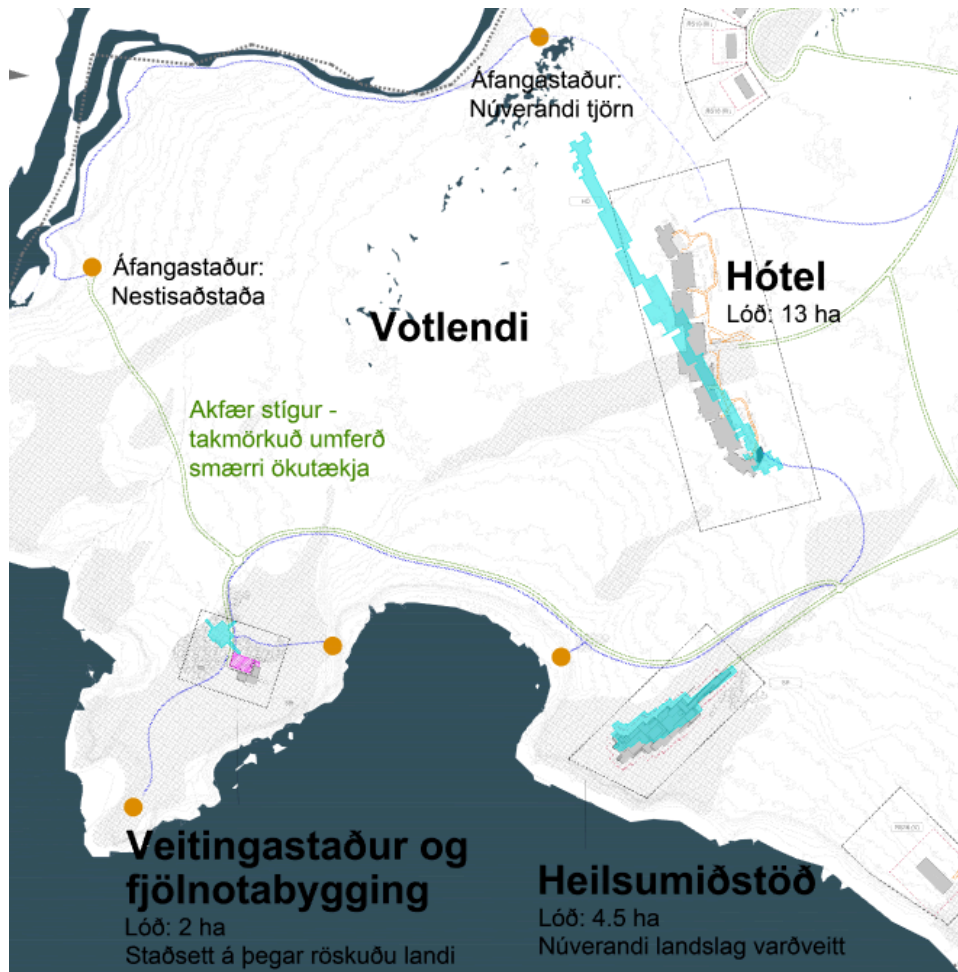
Þjónustu- og starfsmannahús verður staðsett á hluta gömlu heimatúnanna þar sem landið þar hefur verið framræst og hentar vel til byggingar (sjá mynd 6.1). Einnig var til skoðunar að nýta þegar framræst land við bæjarstæði Laxárbakka og túnin í kring til uppbyggingar fimm frístundahúsa. Vegna ábendinga frá Fornleifastofnun Íslands um að þar séu þekktar fornleifar og

² Náttúrufar á Laxárbakka. Árni Bragason 2024.

miklar líkur á að fleiri finnist, hefur verið ákveðið að byggja ekki þar. Lögum um menningarminjar, nr. 80/2012, verður fylgt við framkvæmdina og verður tekið tillit til mögulegra fornminja eins og lýst er í kafla 6.3.6.



Mynd 6.1: Efri myndin sýnir upprunaleg áform framkvæmdaraðila þar sem stakstæð frístundahús eru staðsett á miðri jörðinni. Fallið var frá þeim áformum vegna þess að vettvangskonunnun leiddi í ljós votlendi á þessu svæði. Fyrir neðan sjást núverandi áform þar sem húsin eru staðsett á þurru svæði meðfram lækjarbakka og á melasvæðum við austur og suður jaðra jarðarinnar.



Mynd 6.2: Bláa skyggingin sýnir fyrri hugmynd að staðsetningu húsa. Hótelbyggingunni hefur verið snúið og hún stytt frá fyrri áformum.

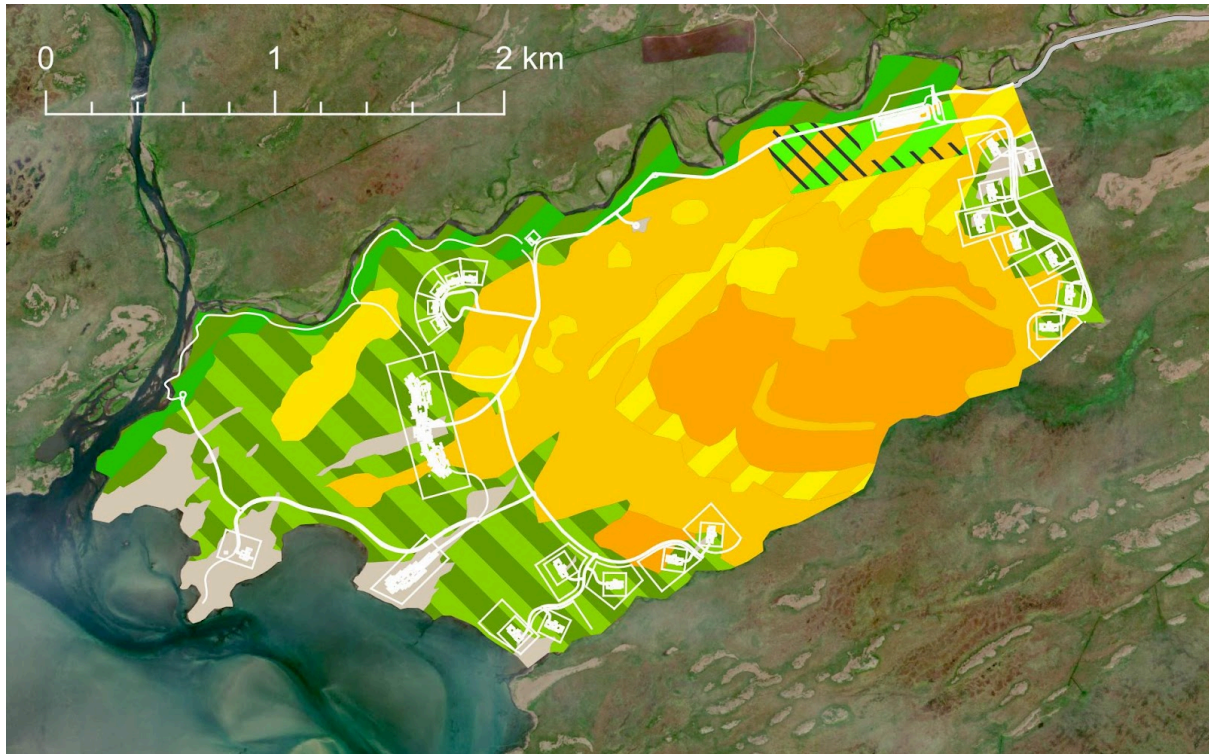
6.3 Mat á umhverfisáhrifum

6.3.1 Gróðurfar og vistgerðir

Gróðurfari er lýst í kafla 3.2.1. Stór hluti landsins er óraskað votlendi en votlendissvæði, 2 ha eða stærri, njóta verndar skv. 61. grein laga um náttúruvernd nr. 60/2013. Útbreiddustu vistgerðirnar í landi Laxárbakka hafa mjög hátt verndargildi og eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Þetta eru votlendisvistgerðirnar runnamýravist,

tjarnastaraflóavist og starungsmýravist.³ Þurr svæði er að finna austast og vestast og einnig eru þurr svæði meðfram Laxá.

Dýpi jarðvegs er ekki að fullu kannað en endanleg staðsetning húsa á deiliskipulagsstigi mun taka mið af frekari upplýsingum um gerð og þykkt jarðvegs, til þess að hægt sé að vernda votlendi, einkum þar sem jarðvegur er þykkur.



- Melur
- Lyngmóavist/Starmóavist
- Lyngmóavist/Stinnastaravist
- Runnamýravist
- Starungsmýravist
- Tjarnastaraflóavist
- Brokflóavist
- Tún/Starungsmýravist
- Tjarnastaraflóavist/Starungsmýravist

Mynd 6.3: Mannvirki ofan á vistgerðakorti skv. vettvangsathugunum. Unnið verður nánar með staðsetningar húsa á deiliskipulagsstigi og þá með hliðsjón af frekari jarðvegsathugunum. Svört skástrikun sýnir hvar mögulegt væri að endurheimta votlendi.

Í náttúrufarsúttekt er bent á að þurru svæðin við jaðra jarðarinnar henti líklega best til mannvirkjagerðar og hefði mannvirkjagerð þar ekki afgerandi áhrif á vatnafar og votlendið.⁴ Melarnir eru lítt grónir og síðan eru oft skörp skil yfir í fullgróinn jaðar sem vaxinn er þurrlendistegundum

áður en votlendistegundir taka við. Allar plöntutegundir sem fundust á melasvæðunum og jaðri þeirra eru algengar. Framkvæmdaaðili hyggst reisa veitingastað og heilsumiðstöð á melum, hótelið að hluta til á mel og hluta til á votu landi og frístundahúsin á þurrum grónum svæðum meðfram jöðrum jarðarinnar. Staðsetning húsanna er þannig að votlendi raskast óverulega en verður skoðuð enn nánar á deiliskipulagsstigi. Stærsta votlendið, á miðri jörðinni, verður skilið

³ Náttúrufar á Laxárbakka, Árni Bragason 2024. Náttúrufraeðistofnun Íslands, [vistgerðarkort.vefsjá](#)

⁴ Náttúrufar á Laxárbakka, Árni Bragason 2024.

eftir ósnert. Með þessum hætti lágmarkar framkvæmdaraðili rask á votlendi og vistgerðum með hátt verndargildi.

Eins og myndin sýnir liggur vegur um votlendi frá gamla bæjarstæðinu að hótelinu en á deiliskipulagsstigi verður skoðað að færa veginn vestar til að forðast að raska votlendi, enda mögulega líka betra vegarstæði þar.

Við Laxá, á svæði þar sem nú standa tvö sumarhús, eru um 30 ha af framræstu votlendi. Auðvelt ætti að vera að endurheimta votlendi þar því ruðningar úr skurðunum eru að hluta til staðar. Hægt væri að grafa fyrir tjörnum og nota það efni til að stífla skurði. Líklegt er að það taki nokkurn tíma að endurheimta votlendistegundir þar sem framræslan er gömul og hefur breytt tegundasamsetningu á svæðinu. Uppbyggingaraðili hyggst endurheimta það votlendi að hluta sbr. mynd 6.3 (um helming svæðisins). Talið er að jarðvinna í tengslum við framkvæmdirnar komi til með að valda varanlegu raski á vistgerðum á framkvæmdasvæðinu. Framkvæmdin getur haft neikvæð áhrif á vistgerðir með hátt verndargildi en ekki á stórum svæðum. Framkvæmdaraðili mun þó reyna eftir bestu getu að takmarka óþarfa rask á vistgerðum. Með hliðsjón af því metur framkvæmdaraðili að áhrif framkvæmdarinnar á gróður og vistgerðir vera **neikvæð en ekki veruleg að umfangi**.

6.3.2 Fuglar

Í kafla 3.2.2 er fuglalífi svæðisins lýst en það er mjög ríkulegt. Hluti jarðarinnar er innan mikilvægs fuglasvæðis samkvæmt tillögu Náttúrufræðistofnunar Íslands um B-hluta náttúruminjaskrár.

Gera má ráð fyrir að framkvæmdir hafi truflandi áhrif á fuglalíf. Á rekstrartíma mun aukin umferð fólks hafa einhver neikvæð áhrif á fuglalíf en þar sem ekki er gert ráð fyrir miklum fjölda ferðafólks á hverjum tíma er ekki talið að þau verði veruleg. Þyrluumferð mun einnig trufla fugla, m.a. vegna hávaða. Þyrlupallur verður staðsettur norðan við gamla bæjarstæði Laxárbakka og verður þannig í yfir 2 km fjarlægð frá arnarhreiðri og ströndinni. Byggingin sem er næst hreiðrinu er veitingastaðurinn en hann er í yfir 600 metra fjarlægð. Hluti frístundahúsanna verður staðsettur nálægt Blöndulæk en skv. vettvangsskoðun líffræðings var fuglalíf áberandi m.a. á því svæði.⁵ Framkvæmdaraðili hefur tekið tillit til verndarfjarlægða frá arnarhreiðri í samræmi við lög um vernd, friðun, og veiðar á villtum fuglum og villtum spendýrum, nr. 64/1994. Öllum lagaákvæðum verður fylgt við framkvæmdir og rekstur.

Rask á votlendi hefur neikvæð áhrif á fuglalíf. Framkvæmdaraðili hyggst beina uppbyggingu á þurr svæði eins og hægt er og sneiða hjá stóru votlendissvæði á miðri jörðinni. Eins og fram kemur í kafla 6.3.1 munu framkvæmdirnar raska mjög litlu eða nær engu votlendi. Í sama kafla kemur einnig fram að framkvæmdaraðili vill skoða að endurheimta votlendi á hluta framkvæmdasvæðisins, sem mótvægisáðgerð við það votlendi sem kann að verða raskað við framkvæmdir, m.a. til að vernda fuglalíf, sjá svarta skástrikun á mynd 6.3.

Leitast verður við að vinna jarðvinnu og þungar framkvæmdir utan varptíma fugla til að draga úr neikvæðum áhrifum.

Talið er að áhrif uppbyggingarinnar á fuglalíf verði neikvæð. Framkvæmdaraðili telur þó að með þeim mótvægisáðgerðum sem nefndar hafa verið, að forðast rask á votlendi og leirum og

⁵ Náttúrufar á Laxárbakka, Árni Bragason 2024.

endurheimta votlendi, auk takmarkana á framkvæmdum á varptíma, verði hægt að draga úr umfangi áhrifanna á umhverfisþáttinn þannig að þau verði **neikvæð en óveruleg**.

6.3.3 Vatn og vatnshlot

Í kafla 2.7 í Aðalskipulagi Eyja- og Miklaholtshrepps 2018-2038 kemur fram eftirfarandi markmið fyrir vernd vatns og náttúru:

Engin starfsemi eða framkvæmdir innan sveitarfélagsins leiði af sér hættu á mengun vatns eða rask á sérstæðum eða áhugaverðum náttúruyfyrirbærum.

Vatnshlotið sem fyrirhugað er að dæla neysluvatni úr er Grunnvatnshlotið Miklholtshreppur (vatnshlotanúmer 104-273-G) skv. Vatnaáætlun. Vatnshlotið er skv. vatnavefsjá gropinn vatnsveitir, með miðlungs grunnvatnsstreymi. Ekkert skráð álag er á vatnshlotið og magnstaða þess og efnafræðilegt ástand er hvort tveggja óþekkt. Vatnshlotið er 289,6 km² að flatarmáli og sést á mynd 6.4.

Fyrirkomulagi vatnstöku er lýst í kafla 5.3 en vatn verður fengið úr núverandi uppsprettu og meðalvatnspörfin er um 30 l/s. Mesta mögulega vatnstaka verður um 80 l/s. Svæðið ber þess merki að grunnvatnsstaða sé há. Framkvæmdaaðili telur að núverandi borhola geti mætt þessari auknu vatnstöku og að vatnstakan muni ekki koma í veg fyrir að vatnshlotið nái umhverfismarkmiðum sínum. Sótt verður um leyfi fyrir nýtingu grunnvatns til Orkustofnunar, sbr. lög um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu, nr. 57/1998. Þegar sótt verður um nýtingarleyfið munu frekari upplýsingar um grunnvatn svæðisins, og nákvæmari staðsetningu og útfærslu dælingar liggja til grundvallar. Áhrifin vatnstöku á grunnvatnshlotið eru því talin **óveruleg**.



Mynd 6.4: Grunnvatnshlotið Miklholtshreppur.

Það er mat líffræðings sem gerði úttekt á svæðinu að mannvirkjagerð á þurru landi á melum hefði ekki afgerandi áhrif á vatnafar.⁶ Sjá mynd 6.5.

⁶ Náttúrufar á Laxárbakka, Árni Bragason 2024.



Mynd 6.5: Maríuholt, þurrt svæði/melur þar sem fyrirhugað er að reisa heilsumiðstöð

Uppbyggingin verður á vatnasvæði Laxár. Einnig snertir uppbyggingarsvæðið ós Straumfjarðarár sem er vinsæl laxveiðiá. Laxá og Straumfjarðará eru viðkvæmir viðtakar og það sama á við um Stakkhamarsós. Samkvæmt reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp skal hreinsa skólp með tveggja þrepa hreinsun eða sambærilegri hreinsun áður en því er veitt í viðtaka og með ítarlegri hreinsun en tveggja þrepa ef viðtaki er viðkvæmur eða ef viðtaki nýtur sérstakrar verndar vegna nytja af ýmsu tagi, lífríkis, jarðmyndana eða útivistar, auk annarra sérstakra vatnsverndarsvæða. Grunnvatn á svæðinu er talið í meðallagi viðkvæmt og því ekki þörf á þriggja þrepa hreinsun. Talið er að grunnvatnsstreymi sé nægilegt til að vatnshlotið verði ekki fyrir neikvæðum áhrifum vegna fráveitunnar.

Fráveita frá laugum í heilsumiðstöð verður losuð að hluta til í Stakkhamarsós, sem er innan árósavatnshlotsins Löngufjörur 2 (vatnshlotanúmer 104-40-T skv. Vatnaáætlun). Vatnshlotið er af gerðinni leirulón, sjávarföll eru 1-5 m og selta er breytileg (0,5-35 psu) Ekkert skráð álag er á vatnshlotið og magnstaða þess og efnafræðilegt ástand er hvort tveggja óþekkt. Vatnshlotið er 13,7 km² að flatarmáli og sést á mynd 6.6. Gert er ráð fyrir að vatn í laugum í heilsulindinni verði klórað og síað af hreinlætisástæðum. Eftir laugar verður vatnið afklórað með hlutleysandi efni eða með því að leyfa klór að brotna niður í nokkra daga í tjörn eða á öðrum hentugum stað. Síðan verður vatnið losað í siturbeð eða grjótpúkk.



Mynd 6.6: Árósavatnshlotið Lögufjörur 2. Mynd úr vatnavefsjá.

Framkvæmdaraðili telur að með ábyrgri meðhöndlun frárennslis og réttri hönnun megi tryggja að áhrif á viðtaka verði **óveruleg**. Lýsingu á fyrirkomulagi fráveitu er að finna í kafla 5.6 og verður hún í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.

6.3.4 Jarðmyndanir og jarðefni

Berggrunnur framkvæmdasvæðis er blágrýti samkvæmt kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands. Jarðmyndanir eru einsleitar og njóta hvorki verndar samkvæmt 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd né frekari verndar og telur framkvæmdaraðili því að framkvæmdin hafi **engin áhrif** á jarðmyndanir.

Efnistaka með stækkun námu við Eiðhús raskar setlögum frá ísöld með mólendisgróðri á yfirborði. Gert er ráð fyrir að fjarlægja um 2 metra þykkt lag af um 5 ha svæði. Náman er vel sýnileg frá Snæfellsnesvegi og því ástæða til að setja kröfur um góðan frágang en það ætti að vera vandræðalaust að ganga þannig frá námunni að landið virðist nánast óraskað. Umhverfisáhrif ættu því að vera **óveruleg**.

6.3.5 Landslag og ásjúnd

Í kafla 2.5 í Aðalskipulagi Eyja- og Miklaholtshrepps 2018-2038 kemur fram eftirfarandi markmið fyrir ferðapjónustu:

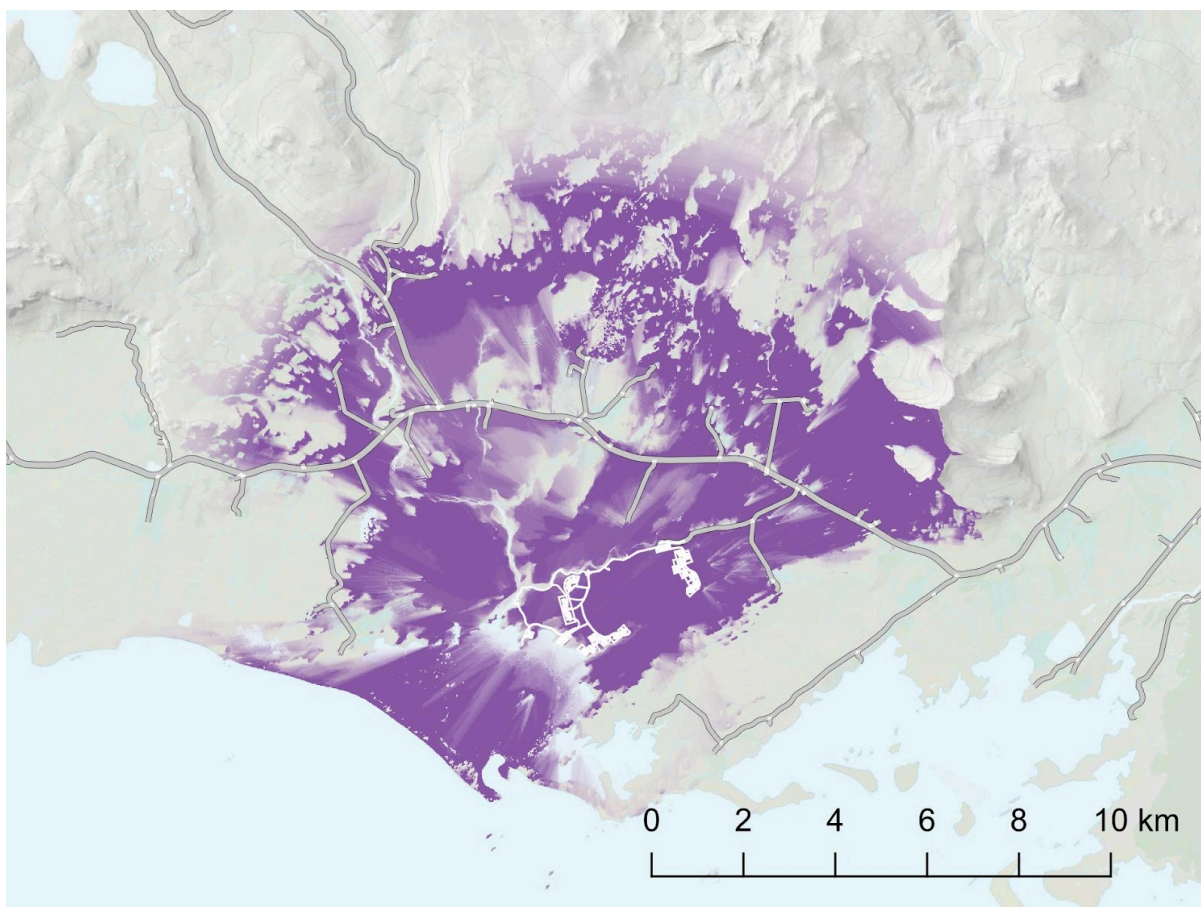
Mannvirki og aðstaða sem tengist ferðapjónustu hafi látlaust yfirbragð sem fellur vel að fallettri náttúrulegri umgjörð og spilli ekki ásjúnd sveitarinnar.

Í Landsskipulagsstefnu 2024-2038 er sett fram eftirfarandi markmið:

C.7: Skipulag um uppbyggingu ferðapjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.

Í skipulagi verði hugað að landslagi og yfirbragði og gæðum byggðar sem aðdráttarafls fyrir ferðamenn.

Vegna flatlendisins verða mannvirkin nokkuð vel sýnileg. Á myndinni hér fyrir neðan hefur verið greint hvaðan þau munu sjást en það kemur fram með fjólublárrí skyggingu sem nær allt að 10 km frá mannvirkjunum.



Mynd 6.7: Sýnileiki mannvirkjanna er sýndur með fjólublárrí skyggingu sem er því dekkri sem fleiri mannvirki sjást á hverjum stað, allt að 10 km í burtu. Hvítar línur sýna vegi og lóðamörk innan jarðarinnar. Skyggingin gefur ekki til kynna hvort sýnileikinn er mikill eða lítill, aðeins hvar hann er mestur og minnstur. Ekki er tekið tillit til þess að sýnileiki minnkar með fjarlægð. Miðað er við hæstu byggingarhluta og þess vegna um nokkurt ofmat á sýnileikanum að ræða.

Við hönnun fyrirhugaðrar uppbyggingar ferðapjónustu á Laxárbakka leggur framkvæmdaaðili áherslu á að byggingar, vegir, bílastæði, göngustígar og önnur mannvirki falli sem best að landslagi og náttúru, í samræmi við stefnu aðalskipulagsins og landsskipulagsstefnu, og lög nr. 60/2013 um náttúruvernd en þar segir í 69. grein að “við hönnun vega, virkjana, verksmiðja og annarra mannvirkja skal þess gætt að þau falli sem best að svipmóti lands”. Ásýndarmyndir m.v. frumhönnun svæðisins má sjá í kafla 5.1.

Raskað svæði vegna vega og stígagerðar er metið rúmlega 13 ha og þar af muni 4 ha gróa upp aftur. Raskað svæði vegna bílastæða og þýrlupalls er metið á um 1 ha. Raskað svæði vegna bygginga og framkvæmdarsvæðis við þær er metið tæpir 7 ha.

Raskað svæði vegna lagnavinnu er metið rúmlega 10 ha og það mun verða grætt upp aftur. Af þessu svæði eru um 6 ha utan lands Laxárbakka. Inni í þessari tölu er rask vegna bráðabirgðavega meðfram lagnaleiðum, en metið er að lengd bráðabirgðavega verði um 6 km.

Heildar raskað svæði vegna framkvæmdar er því metið um 31 ha og af því svæði yrðu um 14 ha sem yrði grætt upp aftur, sem gefur nettó um 17 ha raskað svæði eftir framkvæmd.

Við uppgræðslu raskaðs svæðis verða bráðabirgðavegir fjarlægðir. Svarðlag verður nýtt eins og kostur er. Sáð verður í uppgrætt land með samskonar fræi og er á svæðinu.

Uppbyggingin mun samt sem áður breyta nokkuð ásýnd svæðisins þar sem landið er ósnortið eins og er. Byggingarnar dreifast auk þess á stórt svæði. Framkvæmdaraðili telur að með því að huga að ásýnd við hönnun mannvirkja verði áhrif framkvæmdarinnar **neikvæð en óveruleg að umfangi** á landslag og ásýnd.

6.3.6 Fornminjar

Eins og kemur fram í kafla 3.2 eru 26 fornleifar í landi Laxárbakka þekktar, þar af þrjár leiðir sem ná yfir fleiri en eina jörð. Minjapéttni er mest við gamla bæjarstæði Laxárbakka og heimatúnin (sjá mynd 6.8.). Við Stapanes og Maríuholt þar sem fyrirhugað er að reisa hótél, veitingastað og heilsumiðstöð er þekktur stekkur og skv. sögulegum heimildum eru líkur á fleiri minjum. Á austari hluta jarðarinnar, þar sem hluti stakstæðu frístundahúsanna rís, er lítið um þekktar fornminjar.



Mynd 6.8: ráðgerð mannvirkjasvæði ofan á uppdrætti í skýrslu Fornleifastofnunar Íslands.

Framkvæmdin er **ekki talin hafa áhrif** á friðlýstar fornleifar, skráðar fornleifar eða friðlýst hús eða mannvirki þar sem ekkert slíkt er að finna á landi Laxárbakka, skv. Aðalskipulagi Eyja- og Miklaholtshrepps 2018-2038 og vefsja Minjastofnunar Íslands. Minjavefsjáin er þó ekki tæmandi listi yfir fornleifar, hús og mannvirki á Íslandi, sem njóta verndar samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.⁷ Gerð var húsakönnun í sveitarfélaginu á árunum 2012 til 2014 og samkvæmt henni hefur fyrirhuguð framkvæmd á Laxárbakka ekki áhrif á nein mannvirki sem eru talin hafa verndargildi.

Lögum um menningarminjar, nr. 80/2012, verður fylgt við framkvæmdina. Samkvæmt 16.gr. laganna skal skráning fornleifa, húsa og mannvirkja fara fram áður en gengið er frá deiliskipulagi. Fornleifaskráning fyrir svæðið verður unnin samhliða gerð deiliskipulags.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma verður framkvæmdin stöðvuð, sbr. 24. gr. áðurnefnda laga, og haft samband við Minjastofnun Íslands sem ákvarðar hvort halda megi verkinu áfram og með hvaða skilmálum.

Því telur framkvæmdaaðili að framkvæmdin muni **ekki hafa áhrif** á fornminjar.

6.3.7 Samfélag - varðveisla ræktunarlands

Til viðmiðunar er stefna sem kemur fram í Landsskipulagsstefnu 2024-2038⁸, jarðalögum nr. 81/2004⁹, Landbúnaðarstefnu¹⁰ og Svæðisskipulagi Snæfellsness¹¹ um að varðveita beri gott landbúnaðarland og að góðu ræktunarlandi sé ekki ráðstafað til annarrar landnotkunar á óafturkræfan hátt, til að tryggja fæðuöryggi þjóðarinnar til framtíðar.

Laxárbakki er gömul bújörð en langt er síðan hefðbundinn landbúnaður lagðist af. Votlendi er ríkjandi á jörðinni og aðstæður því óhentugar til landbúnaðar nema með framræslu með tilheyrandi kolefnislosun. Samkvæmt flokkun landbúnaðarlands í Aðalskipulagi Eyja- og Miklaholtshrepps 2018-2038 er framkvæmdasvæðið í flokki 3: *Flóar og mýrar: Land sem er of blautt til ræktunar. Hluti af þessu landi er á náttúruminjasrá.*

Það er ekki talið að uppbygging ferðaþjónustu hafi áhrif á nýtingu aðliggjandi landbúnaðarsvæða. Sveitarfélagið er ríkt af landbúnaðarlandi en aftur á móti er skortur á gistiplássum. Því er fyrirhuguð uppbygging ferðaþjónustu ekki talin ganga gegn þeirri stefnu sem höfð er til viðmiðunar um varðveislu landbúnaðarlands. Áhrifin eru því **engin**.

6.3.8 Samfélag - Samgöngur

Aðkoma að landi Laxárbakka er frá Snæfellsnesvegi, þjóðvegi 54, sem er láglendisvegur og fær allt árið. Á framkvæmdartíma má gera ráð fyrir aukinni umferð vinnuvéla en framkvæmdaraðili telur að sú aukning komi ekki til með að valda verulegum neikvæðum áhrifum á umferðaröryggi. Framkvæmdaraðili telur ekki að reksturinn hafi teljanleg áhrif á umferðarpunga þar sem ekki verður um mikinn fjölda ferðamanna að ræða hverju sinni. Umferðaröryggi verður haft í fyrirrúmi við alla veghönnun að svæðinu og innan þess. Framkvæmdaraðili telur því að áhrif á samgöngur verði **óveruleg**.

⁷ Minjastofnun Íslands (2024): [vefsjá](#).

⁸ [Landsskipulagsstefna fyrir árin 2024-2038](#).

⁹ [Jarðalög. 81/2004](#)

¹⁰ Matvælaráðuneytið 2024: [Landbúnaðarstefna](#)

¹¹ [Svæðisskipulag Snæfellsness 2014-2026](#)

6.3.9 Samfélag - Ferðapjónusta og útivist

Verkefninu er ætlað að byggja upp ferðapjónustu og skapa störf, og bjóða upp á valkosti í ferðapjónustu sem eru ekki til staðar í sveitarfélaginu nú þegar. Hótelið og heilsumiðstöðin mun auka afþreyingarmöguleika fyrir ferðamenn sem og bjóða upp á gæðameiri gistingu en nú er til staðar á Snæfellsnesi. Laxárbakki er í nálægð við vinsæla ferðamannastaði og er Snæfellsnesið allt vinsælt til útivistar. Uppbygging gistingar og afþreyingar á Laxárbakka er líkleg til að lengja dvöl ferðamanna á svæðinu, sem styður við aðra ferðapjónustu á svæðinu, og dreifa þeim betur um Snæfellsnesið.

Ferðapjónusta hefur verið vaxandi tekjustofn í sveitarfélaginu undanfarin ár. Í kafla 2.5 í Aðalskipulagi Eyja- og Miklaholtshrepps 2018-2038 kemur fram að framboð á gistingu sé mjög lítið í sveitarfélaginu miðað við stærð þess og staðsetningu. Sett eru m.a. eftirfarandi markmið fyrir ferðapjónustu:

Landeigendur geti nýtt jarðir sínar til þjónustu við ferðafólk og að sú atvinnugrein verði einn af burðarásum búsetu og þjónustu í sveitarfélaginu.

Verslunar- og þjónustusvæði séu fyrir hendi ef áhugi er á rekstri slíkrar starfsemi.

Landsskipulagsstefna leggur áherslu á að þau gæði sem eru undirstaða ferðamennsku séu varðveitt, s.s. náttúra og umhverfi, í samræmi við áherslu í Landsskipulagsstefnu 2024-2038: *Áhersla C.7: Skipulag um uppbyggingu ferðapjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.* Votlendið og ríkulegt fuglalífið er líklegt til að vera aðdráttarafl fyrir ferðamenn og er það stefna framkvæmdaraðila að varðveita þessi gæði eins og kostur er.

Framkvæmdaraðili telur því að framkvæmdin hafi **veruleg jákvæð áhrif** á ferðapjónustu og útivist með því að auka eftirspurn eftir annarri afþreyingu og þjónustu og með því að svara eftirspurn eftir gistirými á svæðinu og þannig styðja við stefnu sveitarfélagsins um ferðapjónustu.

6.3.10 Samfélag - Búseta, þjónusta og atvinnulíf

Fyrirhuguð uppbygging mun skapa nokkuð mikla atvinnu í sveitarfélaginu. Gert er ráð fyrir 300 langtímastörfum við reksturinn auk tímabundinna starfa við framkvæmdina. Framkvæmdin kann einnig að leiða af sér óbein störf í ferðapjónustu í sveitarfélaginu með því að auka eftirspurn eftir annarri afþreyingu og þjónustu.

Ekki er gert ráð fyrir búsetu starfsfólks á jörðinni, fyrir utan nauðsynlega viðveru vegna næturvakta o.þ.h. Ekkert þéttbýli er innan sveitarfélagsins en reitir fyrir íbúðarbyggð eru við Laugargerðisskóla og á Miðhrauni. Einnig er gert ráð fyrir íbúðum á verslunar- og þjónustusvæði við Vegamót. Þá er um 40 mínútna akstur frá Laxárbakka í Stykkishólm og Grundarfjörð. Lítið eitt lengra er síðan til Borgarness.

Svæðisskipulag Snæfellsness 2014-2026 kallar eftir því að ferðapjónusta sé markvisst nýtt til að styrkja búsetu og atvinnulíf. Við veitingareksturinn gefst tækifæri til að nýta á markvissan hátt mat úr héraði eins og svæðisskipulagið gerir ráð fyrir.

Veitingapjónusta og heilsumiðstöð sem fylgir hótelinu mun ekki vera aðgengilegt öðrum en gestum hótelsins. Uppbyggingin mun því **engin áhrif** hafa á þjónustu við íbúa önnur en óbein áhrif vegna aukinna umsvifa. Það er mat framkvæmdaraðila að uppbyggingin hafi **veruleg jákvæð áhrif** á búsetu og atvinnulíf.

6.4 Samantekt

Framkvæmdaraðili telur að framkvæmdin hafi **veruleg jákvæð áhrif** á ferðapjónustu og útivist með því að svara eftirspurn eftir gistirými á svæðinu og styðja við stefnu sveitarfélagsins um ferðapjónustu. Það er einnig mat framkvæmdaraðila að uppbyggingin hafi **veruleg jákvæð áhrif** á búsetu og atvinnulíf vegna fjölgunar starfa. Uppbyggingin mun hafa **engin áhrif** hafa á þjónustu við íbúa önnur en óbein áhrif vegna aukinna umsvifa. Framkvæmdaraðili telur að áhrif á samgöngur verði **óveruleg**.

Framkvæmdaraðili telur áhrif framkvæmdarinnar á gróður og vistgerðir vera **neikvæð en ekki veruleg að umfangi** m.a. vegna þess hvernig mannvirkjum hefur verið valin staðsetning. Talið er að áhrif uppbyggingarinnar á fuglalíf verði neikvæð. Framkvæmdaraðili telur þó að með þeim mótvægisáðgerðum sem ráðist verður í verði hægt að draga úr umfangi áhrifanna á umhverfispáttinn þannig að þau verði **neikvæð en óveruleg**. Uppbyggingin mun breyta nokkuð ásýnd svæðisins þar sem landið er ósnortið eins og er. Framkvæmdaraðili telur að með því að huga að ásýnd við hönnun mannvirkja verði áhrif framkvæmdarinnar **neikvæð en óveruleg að umfangi** á landslag og ásýnd.

Áhrif vatnstöku á grunnvatnshlotið eru talin **óveruleg**. Framkvæmdaraðili telur að með ábyrgri meðhöndlun frárennslis og réttri hönnun megi tryggja að áhrif á viðtaka verði **óveruleg**. Áhrif á jarðmyndanir eru **engin** þar sem jarðmyndanir á svæðinu eru einsleitar og njóta ekki verndar. Framkvæmdaraðili telur að framkvæmdin muni **ekki hafa áhrif** á fornminjar, en lögum um menningarminjar nr. 80/2012 verður fylgt við framkvæmdina.

Það er ekki talið að uppbygging ferðapjónustu hafi áhrif á nýtingu aðliggjandi landbúnaðarsvæða. Sveitarfélagið er ríkt af landbúnaðarlandi en aftur á móti er skortur á gistiplássum. Því er fyrirhuguð uppbygging ferðapjónustu ekki talin ganga gegn þeirri stefnu sem höfð er til viðmiðunar um varðveislu landbúnaðarlands. Áhrifin eru því **engin á varðveislu ræktunarlands**.