

Rangárþing eystra  
Þóra Björg Ragnarsdóttir  
Austurvegi 4  
860 Hvolsvöllur

Reykjavík, 13. september 2023  
UST202309-067/A.B.  
10.04.02

## **Efni: Tillaga - Breyting á aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020 - 2032 og nýtt deiliskipulag - Verslunar- og þjónustusvæði að Eystra-Seljalandi F7**

Vísað er til erindis skipulags- og byggingarfulltrúa í Rangárþingi eystra er barst 7. september sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu að breytingu á aðalskipulagi Rangárþings eystra og nýju deiliskipulagi fyrir verslunar- og þjónustusvæði að Eystra-Seljalandi F7.

Í greinargerð kemur fram breytingin gengur út á að allt að 25 ha landbúnaðarlands verður breytt í verslunar- og þjónustusvæði með heimild til gisti- og veitingaþjónustu. Í nýju deiliskipulagi fyrir Eystra-Seljaland F7 verður gert grein fyrir nýjum mannvirkjum á skipulagssvæðinu þar sem fyrirhugað er að byggja um 150 herbergja hótél og starfsmannaíbúðir. Auk þess kemur fram að leitast verður við að hafa byggingar nálægt hvor annarri til að sem minnst rask verði og að vegir og veitur nýtist sem best og gert er ráð fyrir að mannvirki falli vel inn í umhverfið.

### **Ásýnd og landslag**

Í greinargerð kemur fram að uppbyggingin mun hafa neikvæð áhrif á land og landslag og tekur Umhverfisstofnun undir það. Hins vegar eru ekki sett fram nein skilyrði til að draga úr neikvæðum áhrifum með því að breyta tillögunni eða með mótvægisáðgerðum, en í greinargerð segir m.a. að húsagerðir og val á byggingarefnum eru frjálssar og auk þess segir að heimilt er að ákveðnir byggingarhlutar svo sem loftræstibúnaður sé hærri en uppgefna hámarkshæðir.

Fyrirhuguð staðsetning fyrir bygginguna eru á flötu landi þar sem erfitt er að láta hana falla að landslagi. Umhverfisstofnun leggur áherslu á að hótélbyggingin sé einungis á einni hæð og settir séu skilmálar varðandi litaval og skoðað sé í tillögunni hvort hægt sé að staðsetja bygginguna norðan við þjóðveginn þannig að hægt sé að fella hana betur að landslaginu.

Í umfjöllun um umhverfis- og menningargæði í landsskipulagsstefnu segir að mikilvægt sé að huga að ásýnd og yfirbragði nýrra mannvirkja í dreifbýli og hvernig þau falla 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 afgangi leyfisumsókna vegna slíkra framkvæmda skal taka afstöðu til þessa atriðis.“

Virðingarfyllt,

Axel Benediktsson

**sérfræðingur**

Björn Stefánsson

**sérfræðingur**