

Skipulagsstofnun
Jóhanna Hrund Einarsdóttir
Borgartún 7b
105 Reykjavík

Reykjavík, 25. nóvember 2024
UST202410-283/A.B.
10.05.00

Efni: Mat á umhverfisáhrifum - Matsáætlun - Ferðaþjónusta við Holtsós undir Eyjafjöllum

Vísað er til erindis Skipulagsstofnunar dags. 31. október sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um ofangreinda matsáætlun fyrir ferðaþjónustu við Holtsós undir Eyjafjöllum, Steinar Resort ehf.

Framkvæmdarlýsing

Í greinargerð kemur fram að fyrirhugað er að byggja upp ferðaþjónustu við Holtsós sem felur í sér 200 herbergja hótél við Þjóðveg, 120 herbergja hótél með baðlóni og 200 smáhýsi. Einnig verður gert ráð fyrir fastri búsetu starfsmanna með 48 starfsmannaíbúðum. Við Þjóðveginn verður sett upp fjölorkustöð og verslunar- og þjónusturými. Framkvæmd þessi var tilkynningarskyld til ákvörðunar um matsskyldu skv. tl. 1.01, 11.05 og 12.04 í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Framkvæmdin er háð umhverfismati í samræmi við ákvörðun Skipulagsstofnunar, sem gefin var út í kjölfar matsskyldufyrirspurnar framkvæmdarinnar.

Fyrri umsagnir Umhverfisstofnunar

Umhverfisstofnun fjallaði um þessa framkvæmd í umsögn um breytingu á aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032 þann 29. nóvember 2023¹ og 4. nóvember sl.² Einnig veitti stofnunin umsögn þann 10. apríl sl. vegna erindis Skipulagsstofnunar dags. 26. febrúar 2024 þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um hvort og á hvaða forsendum ofangreind framkvæmd skuli háð mati á umhverfisáhrifum.³ Umsögn þessi byggir á ofangreindum umsögnum.

Í niðurstöðu fyrri umsagnar Umhverfisstofnunar þann 10. apríl 2024, telur stofnunin líklegt að umrædd framkvæmd muni hafa umtalsverð umhverfisáhrif í för með sér og telur framkvæmdina háða mati á umhverfisáhrifum.

Í ákvörðunarorðum Skipulagsstofnunar segir að á grundvelli fyrirliggjandi gagna er það niðurstaða Skipulagsstofnunar að fyrirhuguð framkvæmd kunni að hafa umtalsverð

¹ [Umsögn Umhverfisstofnunar um breytingu á aðalskipulagi þann 29. nóvember 2023](#)

² [Umsögn Umhverfisstofnunar um breytingu á aðalskipulagi þann 4. nóvember 2024](#)

³ [Umsögn Umhverfisstofnunar um matsskyldufyrirspurn](#)

umhverfisáhrif, sbr. þau viðmið sem tilgreind eru í 2. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Því skuli framkvæmdin háð mati á umhverfisáhrifum.⁴

Vistgerðir, fuglalíf og votlendi

Umhverfisstofnun telur það jákvætt að hugað sé að fuglalífinu á svæði sem er fjölskrúðugt. Huga þarf að farleiðum og fæðusvæðum fuglanna á svæðinu og afmarka þau eins og hægt er.

Umhverfisstofnun bendir á að samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands⁵ eru innan skipulagssvæðisins m.a. vistgerðin língresis- og vingulsvist⁶ sem er með hátt verndargildi og er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar.

Í língresis- og vingulsvist getur verið ríkt fuglalíf og er algengt að varpfuglategundirnar; lóupræll (*Calidris alpina*), spói (*Numenius phaeopus*), þúfutittlingur (*Anthus pratensis*), hrossagaukur (*Gallinago gallinago*), jaðrakan (*Limosa limosa*) og stelkur (*Tringa totanus*) nýti slíka vistgerð til varps.

Umhverfisstofnun bendir á að lóupræll og spói eru ábyrgðartegundir Íslands.⁷

Umhverfisstofnun telur að framkvæmdin geti haft neikvæð áhrif á fuglalífið og votlendið og þar af leiðandi rýrt verndargildi svæðisins og hverfisverndarsvæðisins.

Í greinargerð segir að finna megi votlendi innan framkvæmdarsvæðis en þó ekki yfir 20.000 m² svo það fellur ekki undir sérstaka vernd. Framkvæmdaaðili er þó meðvitaður um verndargildi votlendis og mun forðast rask eins og kostur er. Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að votlendið sé kortlagt og sé annað hvort undir umhverfisþættinum gróðurfar og vistgerðir eða sem sér umhverfisþáttur í umhverfismati.

Mikilvægt er að ofangreint komi fram í tillöggunni og hvaða leiðir verði farnar til að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum á ofangreindar vistgerðir og búsvæði fuglanna á þann hátt að framkvæmdir rýri ekki verndargildi svæðisins.

Ásýnd

Umhverfisstofnun tekur undir það sem kemur fram í skipulagsáætlunum á fyrri stigum að áhrif varðandi landslag og ásýnd eru neikvæð. Dreifbýlisyfirbragð svæðisins sem einkennist í dag af bóndabýlum, túnum, vötnum og fjöllum mun augljóslega breytast með uppbyggingu á ferðamannaþorpi á um 107-127 ha svæði. Þar munu verða yfir 200 smáhýsi, vegahótel, spa-hótel, baðlón og um 48 starfsmannaíbúðir og byggingarmagn verður yfir 40.000 m², það kallast varla dreifbýlisyfirbragð.

⁴ [Ákvörðun Skipulagsstofnunar um matsskyldu](#)

⁵ [Vistgerðakort NÍ](#)

⁶ [Língresis- og vingulsvist](#)

⁷ <https://www.ni.is/is/midlun/natturuminjaskra/forgangstegundir-fugla>

Fráveita

Fram kemur í greinargerð að vegna hárrar grunnvatnsstöðu verði affalli frá hreinsivirkjum dælt upp í malarbeð ofan við grunnvatnsstöðu sem síar fráveituvatnið og komi þannig í veg fyrir að grunnvatn mengist. Í þessu samhengi er mikilvægt að samráð verði haft við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands um þær lausnir sem verða notaðar en skv. 13 gr. reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp skal afla fyrimæla og leyfis frá heilbrigðisnefnd þar sem fráveitu er ekki veitt inn á fráveitukerfi sveitarfélags.

Í greinargerð kemur fram að affallsvatnið úr baðlóninu verði losað í strandsjávarhlotið *Dyrhóley að Þorlákshöfn*. Umhverfisstofnun bendir á að árósvatnshlotið *Holtsós* (103-1576-T) verður líklega einnig fyrir áhrifum af framkvæmdinni. Stofnunin bendir á að vatnsskipti eru mun minni í árósvatni en í strandsjó og seltuáhrif minni. Ef ætlunin er að leiða affallsvatnið út í árósvatnshlotið þarf að tryggja að ástand þess versni ekki. Einnig þarf að taka fram hver áætlaður fjöldi gesta í baðlóni verður til að meta betur áhrif starfseminnar.

Áhrif á vatnshlot

Umhverfisstofnun bendir á að framkvæmdarsvæðið er innan grunnvatnshlotsins *Landeyjar* (103-252-G) og umhverfismarkmið þess er að hafa góða magnstöðu og vera í góðu efnafræðilegu ástandi. Umhverfismarkmið strandsjávarvatnshlotsins *Dyrhóley að Þorlákshöfn* (103-1342-C) er að vera í að minnsta kosti góðu vistfræðilegu ástandi og góðu efnafræðilegu ástandi. Umhverfismarkmið árósvatnshlotsins *Holtsós* (103-1576-T) er að vera í mjög góðu vistfræðilegu ástandi og góðu efnafræðilegu ástandi. Ástand vatnshlotanna er óflokkað vegna skorts á gögnum og er því óþekkt (sjá vatnavefsja⁸). Umhverfisstofnun bendir á að skv. lögum um stjórn vatnamála nr. 36/2011 má ástandi vatnshlota ekki hnigna, hvorki tímabundið né varanlega.

Í greinargerð segir að framkvæmdaraðili áætlar að vatnspörf framkvæmdarinnar sé um 10 l/sek og verður vatni dælt úr borholu á lóðinni. Mesta mögulega vatnspörf verður um 15 l/sek. Framkvæmdaraðili telur að dæling grunnvatns muni hafa óveruleg áhrif á grunnvatnsstöðu svæðisins í ljósi þess að ekki er um mikla vatnstöku að ræða. Jafnframt telur framkvæmdaraðili að dælingin muni ekki verða til þess að umhverfismarkmið vatnshlotsins nást ekki. Því er ekki talin þörf á umfjöllun um vatnstöku í umhverfismatsskýrslu.

Umhverfisstofnun bendir á að þar sem framkvæmdin hefur áhrif á vatn þarf að fjalla um áhrif framkvæmdarinnar á vatn í samræmi við lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála og vatnaáætlun 2022-2027⁹ í umhverfismatinu. Lögin ná yfir allt grunnvatn og allt yfirborðsvatn (þ.e. straumvötn, stöðuvötn, árósvatn og strandsjó).

Fram kemur í 28. gr. laganna þar sem fjallað er um réttaráhrif vatnaáætlunar að við afgreiðslu umsóknar um leyfi til nýtingar vatns og við aðra leyfisveitingu til framkvæmda á grundvelli vatnalaga, laga um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu og um leyfi á grundvelli skipulagslaga og laga um mannvirki skal leyfisveitandi tryggja að leyfið sé í

⁸ [Dyrhóley að Þorlákshöfn, Holtsós og Landeyjar](#)

⁹ [Vatnaáætlun 2022-2027](#)

samræmi við þá stefnumörkun um vatnsvernd sem fram kemur í vatnaáætlun. Samkvæmt þessu skal framkvæmdaraðili upplýsa leyfisútgefanda um áhrif framkvæmdarinnar á vatn áður en leyfið er gefið út.

Þar með ætti framkvæmdaraðili að fjalla um áhrif vatnstökunnar á grunnvatnshlotið Landeyjar (103-252-G) í umhverfismati. Einnig þarf að fjalla um samlegðaráhrif þar sem fram kemur í greinargerð að önnur vantsból séu á svæðinu ásamt því hvort að aukin notkun grunnvatns vegna framkvæmdarinnar geti haft áhrif á þá vatnstöku sem fyrir er.

Áður en framkvæmdaleyfi er veitt þarf að gera ítarlegt mat á áhrifum framkvæmdarinnar á vatnshlotin. Framkvæmdaraðili þarf að meta áhrif fyrirhugaðra framkvæmda á þá gæðapætti sem skilgreindir hafa verið fyrir þau vatnshlot sem um ræðir til að meta hvort framkvæmdirnar munu valda því að vatnshlotin nái ekki þeim umhverfismarkmiðum sem sett hafa verið fyrir þau. Sjá nánar á vefsíðu stjórnar vatnamála.¹⁰ Slíkt áhrifamat skal m.a. innihalda upplýsingar um:

- Vatnshlotin sem um ræðir, ástand þeirra og umhverfismarkmið.
- Áhrif vegna framkvæmdarinnar og hvernig hún hefur áhrif á þá gæðapætti sem notaðir eru til að ástandsmeta vatnshlotin.¹¹ Ef greind eru líkleg neikvæð áhrif á gæðapættina vegna framkvæmdarinnar þarf að gera sérstaklega grein fyrir þeim tengslum og umfangi áhrifanna. Einnig hvort umhverfismarkmið munu nást eða ekki. Hér þarf að hafa í huga bæði bein og óbein áhrif.
- Samlegðaráhrif allrar starfsemi (núverandi og fyrirhugaðri) sem hafa eða geta haft áhrif á vatnshlotin.
- Hugsanlegar mótvægisaðgerðir til að koma í veg fyrir neikvæð áhrif (þ.e. ef kemur í ljós að umhverfismarkmiðin náist ekki).

Umhverfisstofnun bendir á að ef áhrifamatið leiðir í ljós hnignun eða mögulega hnignun á vatnshloti skv. 18. gr. laga nr. 36/2011 um stjórn vatnamála getur framkvæmdaraðili óskað eftir heimild stofnunarinnar til breytingar á vatnshloti.

Virðingarfyllt,

Edda Sigríður Freysteinsdóttir

sérfræðingur

Rakel Sæmundsdóttir

sérfræðingur

¹⁰ [Umhverfisstofnun | Stjórn vatnamála](#)

¹¹ Upplýsingar um gæðapætti má finna í [Vatnaáætlun 2022-2027](#).