

Rangárþing eystra
Þóra Björg Ragnarsdóttir
Austurvegi 4
860 Hvolsvöllur

Reykjavík, 4. nóvember 2024
UST202409-191/A.B.
10.04.00

Efni: Tillaga - Breyting á aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032 - Steinar undir Eyjafjöllum

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa í Rangárþingi eystra er barst 19. september sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um breytingu á aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032 og nýju deiliskipulagi fyrir verslunar- og þjónustusvæði á Steinum undir Eyjafjöllum.

Í greinargerð kemur fram að breytingin gengur út á að 107,6 ha landbúnaðarland verður skilgreint svæði fyrir verslun og þjónustu ásamt nýju íbúðarsvæði. Til efni breytingarinnar eru áform um uppbyggingu gistingar- og veitingaþjónustu, baðtengdrar afþreyingar samhliða fastri búsetu starfsmanna o.fl. sem m.a. tengist rekstrinum. Í greinargerð deiliskipulags kemur fram að í nýju deiliskipulagi er gerð grein fyrir landnotkun, lóðaskipulagi, byggingarreitum og byggingarmagni, skilmálum um gæði bygginga, hæð þeirra og form ef ástæða er til, gatnakerfi og bílastæðamál á 127,4 ha svæði og heildar byggingamagn er 40.500 m².

Framkvæmdarlýsing vegna umhverfismats

Landeigandi Steina undir Eyjafjöllum í Rangaárþingi eystra fyrirhugar uppbyggingu á ferðamannaáðstöðu með gistirýmum, veitingaþjónustu og baðtengdri afþreyingu. Stefnt er að því að byggja 200 herbergja hótél við Þjóðveginn, 120 herbergja hótél með baðlón og 200 smáhýsi. Einnig verður gert ráð fyrir fastri búsetu starfsmanna með 48 starfsmannaíbúðum. Heildarfjöldi gistirúma er áætlaður um 1.020 gistirúm en það á ekki við um byggingar sem í verður föst búseta né þann hluta sem þegar hefur verið byggður eða fengist hefur byggingarleyfi fyrir nú þegar. Við Þjóðveginn verður sett upp fjölorkustöð, verslunar- og þjónusturými.

Fyrri umsagnir Umhverfisstofnunar

Umhverfisstofnun fjallaði um þessa framkvæmd í umsögn um breytingu á aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032 þann 29. nóvember sl.¹ og dags. 10. apríl sl. vegna erindis Skipulagsstofnunar dags. 26. febrúar sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar

¹ [Umsögn Umhverfisstofnunar um breytingu á aðalskipulagi](#)

um hvort og á hvaða forsendum ofangreind framkvæmd skuli háð mati á umhverfisáhrifum.² Umsögn þessi byggir á ofangreindum umsögnum.

Í niðurstöðu fyrri umsagnar Umhverfisstofnunar 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 fyrirbyggjandi gagna er það niðurstaða Skipulagsstofnunar að fyrirhuguð framkvæmd kunni að hafa umtalsverð umhverfisáhrif, sbr. þau viðmið sem tilgreind eru í 2. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Því skuli framkvæmdin háð mati á umhverfisáhrifum.³

Vistgerðir og fuglalíf

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 það eins og hægt er.

Umhverfisstofnun bendir á að samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands⁴ eru innan skipulagssvæðisins m.a. vistgerðin língresis- og vingulsvist⁵ 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.

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

Mikilvægt er að ofangreint komi fram í tillögnum 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 að áhrif varðandi landslag og ásýnd eru neikvæð. Augljóst er að dreifbýlisyfirbragð breytist á svæðinu þar sem einkenni svæðisins er í dag bóndabýli, tún, vötn og fjöll sem mun breytast með uppbyggingu á ferðamannaþorpi á um 107-127 ha svæði með yfir 200 smáhýsum, vegahóteli, spa-hóteli, baðlónum og um 48 starfsmannaíbúðum þar sem byggingarmagn er yfir 40.000 m² sem varla kallast dreifbýlisyfirbragð.

² [Umsögn Umhverfisstofnunar um matsskyldufyrirspurn](#)

³ [Ákvörðun Skipulagsstofnunar um matsskyldu](#)

⁴ [Vistgerðakort NÍ](#)

⁵ [Língresis- og vingulsvist](#)

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 í veg fyrir að grunnvatn mengist. Umhverfisstofnun telur það jákvætt en vekur athygli á að mögulega þarf mismunandi lausnir fyrir hreinsun á svæðinu til þess að tryggja góða hreinsun.

Umhverfisstofnun bendir á að baðlónið fellur einnig undir reglugerð nr. 460/2015 um baðstaði í náttúrunni ef fyrirhugað er að vatnið verði ómeðhöndlað af sótthreinisefnum og er því starfsleyfisskylt ef reglubundinn rekstur fer þar fram.

Í greinargerð kemur fram að viðtaki affallsvatns sé strandsjávarhlotið *Dyrhóley að Þorlákshöfn*. Umhverfisstofnun bendir á að árósavatnshlotið *Holtsós* (103-1576-T) verður líklega einnig fyrir áhrifum af framkvæmdinni. Ekki var alveg ljóst út frá gögnum hvert fráveituvatninu og affallsvatni frá baðlóni verður veitt. Stofnunin bendir á að vatnsskipti eru mun minni í árósavatni en í strandsjó og seltuáhrif minni. Ef ætlunin er að leiða affallsvatnið út í árósavatnshlotið er mikilvægt að það sé haft í huga og tekið tillit til vatnsflokksins þegar áhrif framkvæmdarinnar á vatn eru metin. 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 þar sem tillagan getur haft áhrif á vatn þarf að fjalla um áhrif tillögunnar á vatn í samræmi við lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála og vatnaáætlun 2022-2027 í greinargerðinni. Löggin ná yfir allt grunnvatn og allt yfirborðsvatn (þ.e. straumvötn, stöðuvötn, árósavatn og strandsjó).

Fram kemur í 28. gr. laganna þar sem fjallað er um réttaráhrif vatnaáætlunar, að opinberar áætlanir á vegum stjórnvalda, svo sem vegna skipulagsmála, náttúruverndar, orkunýtingar og samgangna, skulu vera í samræmi við þá stefnumörkun um vatnsvernd sem fram kemur í vatnaáætlun og lögum nr. 36/2011 um stjórn vatnamála. Jafnframt kemur fram 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 samræmi við þá stefnumörkun um vatnsvernd sem fram kemur í vatnaáætlun.

Við endurskoðun eða breytingu skipulagsáætlunar sveitarfélags skal, þegar við á, samræma skipulagsáætlunina vatnaáætlun innan sex ára frá staðfestingu vatnaáætlunar. Sveitarfélagið þarf að fjalla um og meta áhrif skipulagsins á vatnshlot þar sem það á við (þar sem fyrir séð er álag á vatn).

Umhverfisstofnun bendir á að umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins *Landeyjar* (103-252-G) er að hafa góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Umhverfismarkmið strandsjávarvatnshlotsins *Dyrhóley að Þorlákshöfn* (103-1342-C) er að vera í að minnsta kosti góðu vistfræðilegu ástandi og góðu efnafræðilegu ástandi. Umhverfismarkmið árósavatnshlotsins *Holtsós* (103-1576-T) er að vera í mjög góðu vistfræðilegu ástandi og góðu efnafræðilegu ástandi. Bæði vatnshlotin, *Dyrhóley að Þorlákshöfn* og *Holtsós*, hafa ekki verið flokkað út frá vistfræðilegu ástandi og efnafræðilegt ástand þeirra er sömuleiðis

óþekkt (sjá vatnavefsja⁶). Umhverfisstofnun bendir á að skv. lögum um stjórn vatnamála nr. 36/2011 má ástand vatnshlota ekki versna, hvorki tímabundið né varanlega.

Áður en framkvæmdaleyfi er veitt þarf að gera ítarlegra mat á áhrifum framkvæmdarinnar á vatnshlotin. Framkvæmdaraðili þarf að meta áhrif fyrirhugaðra framkvæmda á þá gæðabætti 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.⁷ 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 gæðabætti sem notaðir eru til að ástandsmeta vatnshlotin.⁸ Ef greind eru líkleg neikvæð áhrif á gæðabættina 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.
- Hugsanlegar mótvægisáðgerðir til að koma í veg fyrir neikvæð áhrif (þ.e. ef kemur í ljós að umhverfismarkmiðin náist ekki).
- Samlegðaráhrif allrar starfsemi (núverandi og fyrirhugaðri) sem hafa eða geta haft áhrif á vatnshlotin.

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

Virðingarfyllst,

Axel Benediktsson

sérfræðingur

Agnes Þorkelsdóttir

sérfræðingur

⁶ [Dyrhóley að Þorlákshöfn](#) og [Holtsós](#)

⁷ [Umhverfisstofnun | Stjórn vatnamála](#)

⁸ Upplýsingar um gæðabætti má finna í [Vatnaáætlun 2022-2027](#).