

## Ferðapjónusta við Holtsós, Rangárþingi eystra

### Ákvörðun um matsskyldu

#### 1 Inngangur

Þann 22. febrúar 2024 barst Skipulagsstofnun tilkynning frá Steinar Resort ehf. um ferðapjónustu við Holtsós undir Eyjafjöllum, Rangárþingi eystra, samkvæmt 19. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana, sbr. lið 1.01, 11.05 og 12.04 í 1. viðauka laganna.

Skipulagsstofnun leitaði umsagna Rangárþings eystra, Minjastofnunar Íslands, Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, Náttúrufræðistofnunar Íslands, Lands og skóga (Landgræðslunnar), Umhverfisstofnunar og Vegagerðarinnar.

#### 2 Gögn lögð fram

Tilkynning til Skipulagsstofnunar: Ferðapjónusta við Holtsós undir Eyjafjöllum. Matsskyldufyrirspurn. 22. febrúar 2024.

Umsagnir um tilkynninguna bárust frá:

- Rangárþingi eystra dags. 21. mars 2024
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands dags. 21. mars 2024
- Vegagerðinni dags. 18. mars 2024
- Náttúrufræðistofnun Íslands dags. 25. mars 2024
- Minjastofnun Íslands dags. 10. apríl 2024
- Umhverfisstofnun dags. 10. apríl 2024
- Landi og skógi dags. 3. apríl 2024

Frekari upplýsingar bárust frá framkvæmdaraðila 11., 24. og 30. apríl 2024.

#### 3 Fyrirhuguð framkvæmd

Fyrirhuguð framkvæmd felst í uppbyggingu á ferðapjónustu við Holtsós undir Eyjafjöllum með hóteli við þjóðveg, hóteli með baðlóni og fjölmörg smáhýsi auk starfsmannaíbúða, fjölkustöðvar og verslunar- og þjónusturým. Framkvæmdasvæðið er á algrónu landi sem er að hluta framræst votlendi og telst til úrvals lands til ræktunar og er í flokki 1 samkvæmt kortlagningu landbúnaðarlands. Framkvæmdaraðili hyggst fylla upp í skurði víðsvegar um framkvæmdasvæðið til þess að endurheimta votlendi en votlendið og fuglalíf þess verði meðal annars notað sem aðdráttarafli fyrir viðskiptavinum.

Umfang bygginga er um 40.000 m<sup>2</sup> og er heildafjöldi manns, þegar teknir eru gestir og starfsmenn um 1.680 manns og skiptist hún svona:

- 200 smáhýsi, alls 10.500 m<sup>2</sup>, hvert hús verður 50 m<sup>2</sup>, 1 hæð með risi. Fjöldi gesta um 800 manns.
- 3.500 m<sup>2</sup> baðlón.
- 200 herbergja hótél við þjóðveg, 10.000 m<sup>2</sup> að stærð á 2 hæðum fyrir um 400 gesti.



- 120 herbergja hótél við baðlón, 8.000 m<sup>2</sup> að stærð á 2 hæðum fyrir um 240 gesti.
- Starfsmannaíbúðir í núverandi byggingum, um 2.500 m<sup>2</sup> fyrir 120 íbúa/gesti.
- Starfsmannaíbúðir í einna hæða raðhúsum, heildarstærð 4.500 m<sup>2</sup> fyrir 120 íbúa.

Í umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands kemur fram að ósamræmi sé í fjölda gistirúma.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að heildarfjöldi gistirúma sé áætlaður 1.020 gistirúm en það eigi ekki við um byggingar sem í verði föst búseta né þeim hluta sem þegar hafi verið byggður eða fengist byggingarleyfi fyrir nú þegar. Í frekari svörum framkvæmdaraðila kemur fram að heildarfjöldi sé 1.680 manns eins og lagt er upp með í greinargerð en að líklegast verði smáhýsi einungis fyrir tvo gesti hvert en ekki fjóra eins og fram kemur í greinargerð og verði því fyrir um 400 gesti. Heildarfjöldi verði þá í kringum 1.280 manns.



Mynd 1: Fyrirhugað áfangaskipting uppbyggingarinnar (mynd fengin úr greinargerð)

Framkvæmdaraðili hyggst áfangaskipta uppbyggingu svæðisins. Gert er ráð fyrir að framkvæmdir fari fram í fimm áföngum sem dreifast yfir 6 ár og er áætlað að ljúka seinasta áfanga árið 2029 (sjá mynd 1).

Nýr tvöfaldur 3,2 km langur vegur verður lagður að hótélum og baðlóni og 2,5 km langur mjórri vegur að smáhýsum og starfsmannaíbúðum. Framkvæmdaraðili hyggst gera nýja vegtengingu við Þjóðveg 1 austur við núverandi innkeyrslu inn á bæjarhlað Steina 1. Einnig verða sett upp bílastæða við hótél og baðlón.

Í umsögn Vegagerðarinnar kemur fram að ekki sé rými fyrir fleiri tengingar við Þjóðveg 1 á þessu svæði.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að ekki sé lengur áformað að búa til nýja tenginu við Þjóðveg 1 vegna fyrirhugaðra framkvæmda.



## Vatnstaka og raforkunotkun

Borað verður fyrir lindarvatni norðarlega á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði og verður vatnið hitað með varmadælu áður en því verður veitt í laugar baðlónsins. Áætluð vatnspörf er um 10 l/sek en vegna óvissupátta er mesta mögulega vatnspörf áætluð 15 l/sek. Áætluð raforkuþörf framkvæmdarinnar er um 400-415 kW. Áætluð raforkuþörf fjölorkustöðvar er um 270 kW. Framkvæmdaraðili stefnir að því að setja spennir frá Rarik við framkvæmdasvæðið sem mun tengjast háspennulínu Landsnets.

## Fráveita

Allt frárennsli verður hreinsað eins og kveðið er á um í reglugerð um fráveitur og skólþ. Viðtaki fráveitu frá mannvirkjum er jarðvegur innan skipulagssvæðis að undanskildu baðlóni sem leitt verður til sjávar. Gert er ráð fyrir að eitt eða fleiri hreinsivirki þjóni hverjum áfanga sem byggður verður. Þar sem grunnvatnsstaða verður tiltölulega há vegna endurheimt votlendis verður affalli frá hreinsivirkjum dælt upp í malarbeð ofan við grunnvatnsstöðu sem síar fráveituvatnið og kemur í veg fyrir að grunnvatnið mengist. Framkvæmdaraðili áætlar að um 3.420 persónueiningar komi frá fyrirhuguðum hótelum, smáhýsum og starfsmannaaðstöðu. Við fyrirhugaða fjölorkustöð verður sett olíuskilja við dælur fyrir eldsneytisafgreiðslu og áfyllingarplan olíuflutningabíla og affall frá olíuskilju verður leitt í setttjörn með vatnslás áður en affall fer í jarðveg. Blágrænar ofanvatnslausnir verða settar við almenn bílastæði og aðra fleti sem gætu innihaldið mengandi efni. Fram kemur að baðlónið falli undir C- flokk lauga samkvæmt reglugerð um hollustuhætti á sund- og baðstöðum, þ.e. laug án hreinsibúnaðar. Affall frá baðlóni verður leitt til sjávar annað hvort í veituskurði eða pípu. Viðtakinn er flokkaður sem strandsjór með vatnshlotsnúmerið 103-1342-C – *Dyrhólaey að Þorlákshöfn*. Fram kemur að endanleg stærð, staðsetning og útfærsla hreinsivirkja og ofanvatns verði unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

Í umsögn Umhverfisstofnunar er bent á að mögulega þurfi mismunandi lausnir fyrir hreinsun á svæðinu til þess að tryggja góða hreinsun. Stofnunin bendir á að baðlónið falli einnig undir reglugerð nr. 460/2015 um baðstaði í náttúrunni ef fyrirhugað er að vatnið verði ómeðhöndlað af sótthreinsiefnum og sé því starfsleyfisskylt ef reglubundin rekstur fari þar fram. Einnig þurfi að taka fram hver áætlaður fjöldi gesta í baðlóni verði til að meta betur áhrif starfseminnar.

Í umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands kemur fram að þar sem um nýja laug sé að ræða geti baðlónið ekki talist til C flokks lauga og verði framkvæmdaraðili því að gera ráð fyrir að uppfylla þau skilyrði sem tilgreind eru fyrir laugar í A flokki í reglugerð um hollustuhætti á sund- og baðstöðum. Einnig er bent á að í tilkynningunni séu aðeins skoðuð möguleg áhrif vatnstöku á umhverfisþáttinn vatnshlot en ekki möguleg áhrif vegna losunar fráveitu. Bent er á að heildarlosun skólps í þe sé líklega vanmetin þar sem að losun frá baðlóninu sjálfu, þjónustuhúsi baðlónsins og þjónustubyggingu með verslun og veitingaþjónustu virðist ekki vera reiknuð inn í heildarlosun frá svæðinu.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að hugsanlega þurfi fleiri en eina lausn fyrir hreinsun og að tryggt verði að hreinsun verði í samræmi við lög og reglugerðir þar um og hreinsun verði í samræmi við kröfur. Áætlaður fjöldi gesta í baðlónið sé um 300 gestir á dag að meðaltali. Tekið verði tillit til athugasemda við frekari hönnun lónsins.

## 4 Umhverfisáhrif

Hér er fjallað um umhverfisáhrif framkvæmdarinnar eins og þeim er lýst í framlögðum gögnum Steinar Resort ehf. og umsögnum umsagnaraðila.



## Áhrif á gróður og votlendi

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði séu vistgerðir frekar fáskrúðugar og að stóru leyti á manngerðu ræktunarlandi. Hins vegar sé votlendi innan svæðisins og plöntutegundir með hátt og mjög hátt verndargildi, s.s. starungsmýrarvist og starungsflóavist sem eru á lista Bernarsamningsins. Framkvæmdaraðili hyggst ekki raska neinu votlendi við framkvæmdir og fram kemur að öll mannvirki verði á framræstum, þurrum túnum. Framkvæmdaraðili hyggst fylla upp í skurði og endurheimta votlendi í samráði við Landgræðsluna, sveitarfélagið og aðliggjandi landeigendur en það verði gert m.t.t. hverfisverndaðra safnskurða svæðisins. Fram kemur að framkvæmdir gætu komið til með að hafa neikvæð áhrif á vistgerðir með hátt verndargildi en framkvæmdaraðili hyggst forðast rask við votlendisfláka til að draga úr áhrifum. Framkvæmdaraðili telur að áhrif framkvæmdanna á gróður og vistgerðir komi til með að verða nokkuð neikvæð.

Í umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands kemur fram að stofnunin telji umfang fyrirhugaðra framkvæmda úr hófi fram í ljósi áætlaðs verndargildis náttúru svæðisins. Þá sé uppbyggingin mjög dreifð sem auki enn frekar rask og uppbrot á vistgerðum með hátt verndargildi og búsvæðum fugla. Votlendi innan svæðisins sé líklega vanmetið í vistgerðakortasjá Náttúrufræðistofnunar en þrátt fyrir umfangsmikla framræslu megi sjá á loftmyndum að land er víða enn blautt á skipulagssvæðinu. Einnig bendir stofnunin á að Munkahetta, friðuð válistaplanta, sé skráð í grennd við Holtsós. Stofnunin telur að ljóst sé að fyrirhuguð uppbygging muni fela í sér mikið rask á vistgerðum með hátt verndargildi sem og búsvæðum fugla og að aukin umferð um svæðið gæti valdið truflunum, m.a. fyrir fuglalíf Holtsóss sem er mikilvægur dvalarstaður álfra og gæsa og er undir hverfisvernd. Stofnunin telur því nauðsynlegt að framkvæmdin gangist undir mat á umhverfisáhrifum og þurfi slíkt mat m.a. að ná til gróðurs og vistgerða, fuglalífs og landslags.

Í umsögn Lands og skógar kemur fram að fyrirhugaðar framkvæmdir séu nokkuð umfangsmiklar og af loftmyndum að dæma að miklu leyti staðsettar í votlendi, sem nýtur sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd. Jafnframt sé framkvæmdin í nágrenni Leirulóns sem einnig njóti verndar. Í ljósi þess að framkvæmdarsvæðið sé að stórum hluta á og við vistkerfi sem njóti sérstakrar verndar telji Land og skógur mikilvægt að áformin lúti umhverfismati. Verði áformin að veruleika þurfi að tryggja að rask sé lágmarkað eins og kostur sé og gripið til viðeigandi mótvægisáðgerða.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að vistgerðir á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði séu fáskrúðugar og einkennist að stóru leyti af manngerðu ræktunarlandi, forðast verði að raska votlendi og byggingar verði reistar á framræstum, þurrum túnum og áformaðar framkvæmdir muni hafa óveruleg eða engin áhrif á votlendi eða vistgerða með hátt verndargildi innan eða í nágrenni svæðisins. Sérstök aðgát verði höfð við framkvæmdir í nágrenni votlendissvæða. Gripið verði til mótvægis- og vöktunaraðgerða til þess að draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmdar, t.d. með endurheimt votlendis. Fram kemur að ekki sé gert ráð fyrir að votlendi verði fyrir raski en framkvæmdaraðili bendir jafnframt á að innan framkvæmdasvæðisins sé hvergi að finna votlendi sem sé 20.000 m<sup>2</sup>. Hönnun framkvæmdarinnar hafi tekið mið af leirum Holtsóss og verði þeim ekki raskað, næstu mannvirki frá leirum eru í um 150 metra fjarlægð frá þeim. Í samráði við Náttúrufræðistofnun Íslands muni framkvæmdaraðili staðsetja Munkhettu innan framkvæmdarsvæðisins og grípa til viðeigandi mótvægisáðgerða, ef þörf er á.

## Áhrif á fugla

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að út frá vistgerðum sem eru á svæðinu megi reikna með mjög háum þéttleika mófugla og einnig líklegt að töluvert andfluglavarp sé á svæðinu. Auk þess fari mikill fjöldi gæsa og álfra um svæðið á farti og er Holtsós náttstaður gæsa. Fram kemur að Holtsós, sem er vestan við framkvæmdasvæðið flokkist sem leirulón samkvæmt vefsíðu Náttúrufræðistofnunar Íslands og einkennist af leirum en þær eru á meðal mikilvægustu



fæðusvæðum vaðfugla á Íslandi og er mýrlendið undir hverfisvernd vegna fjölbreytts fuglalífs. Fram kemur að fuglalíf muni verða fyrir raski á framkvæmdartíma og að aukin umferð innan svæðisins muni koma til með að hafa varanleg áhrif á fuglalíf bæði á framkvæmda- og rekstartíma. Framkvæmdin mun einnig valda beinu raski á fuglalífi þar sem raska þarf votlendum. Beinu raski á votlendi verður þá haldið í lágmarki, eins og kostur er. Framkvæmdaraðili mun forðast það að fara í jarðvinnu og þungar framkvæmdir á meðan varptíma standi til að draga úr áhrifum. Fram kemur að fuglalíf verði vaktað fyrir, samhliða og eftir uppbyggingu þar sem fuglar verði taldir að vori í 10 ár eða þar til líffræðingur telur að jafnvægi hafi náðst. Framkvæmdaraðili hyggst áfangaskipta uppbyggingu og leita áhlits náttúrufræðings og líffræðinga milli áfanga til að takmarka áhrif á fuglalíf. Framkvæmdaraðili telur að áhrif framkvæmdanna á fuglalíf geti orðið nokkuð neikvæð en telur þó að með því að forðast rask á votlendi og leirum, endurheimt votlendis og lágmrörkun þungra framkvæmda á varptíma verði áhrif framkvæmdanna á fuglalíf óveruleg.

Í umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands kemur fram að út frá vistgerðum megi reikna með mjög háum þéttleika vaðfugla á svæðinu en á Suðurlandi hafi víða verið þrengt að búsvæðum þeirra. Þekkt sé að vaðfuglar forðist ýmis mannvirki og rannsóknir hafi leitt í ljós að einungis þurfi eitt hús til að hafa marktæk áhrif á þéttleika ákveðinna tegunda. Það megi því reikna með að auk beins búsvæðataps undir ýmis mannvirki muni fyrirhugaðar framkvæmdir hafa umtalsverð neikvæð áhrif á varpþéttleika fugla á nærliggjandi svæðum. Auk vaðfugla sé líklegt að töluvert andfuglavarp sé á þessum slóðum og þá fari einnig mikill fjöldi álfta og gæsa um svæðið á fartíma. Auk fuglatalninga á varptíma þurfi að fara fram athuganir á fartíma gæsa að vori og náttstaðatalning við ósinn að hausti.

Í umsögn Umhverfisstofnunar kemur fram að jákvætt sé að hugað sé að fuglalífinu á svæði sem sé fjölskrúðugt og að huga þurfi að farleiðum og fæðusvæðum fuglanna og afmarka það eins og hægt er. Bent er á að líklegt sé að meðal tegunda sem nýti svæðið til varps séu lóupræll og spói en þær eru ábyrgðartegundir Íslands. Stofnunin telur að framkvæmdin geti haft neikvæð áhrif á fuglalíf og votlendið og þar af leiðandi rýrt verndargildi svæðisins og hverfisverndarsvæðisins.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að uppbyggingin muni taka mið af ríku fuglalífi á svæðinu þar sem það verði eitt af aðdráttaröflum fyrir ferðamenn og sé það því hagur framkvæmdaraðila að raska því sem minnst. Framkvæmdaraðili hyggst forðast jarðvinnu og þungar framkvæmdir á meðan varptíma standi til að draga úr áhrifum á fuglalíf og verði fuglalíf vaktað fyrir, samhliða og eftir uppbyggingu og hægt verði að bregðast við með viðeigandi mótvægisáðgerðum ef vöktun leiði í ljós neikvæð áhrif framkvæmdarinnar. Framkvæmdaraðili hyggst áfangaskipta uppbyggingunni og leita áhlits náttúrufræðinga og líffræðinga milli áfanga til að takmarka áhrif á fuglalíf.

### **Áhrif á verndarsvæði**

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að hluti framkvæmdasvæðisins sé innan hverfisverndarsvæðisins HV8 *Holtsós og mýrlendi umhverfis* og segir í skilmálum aðalskipulags fyrir þetta svæði að forðast skuli framkvæmdir og rask á svæðinu nema með nánu samráði við sveitarfélag, Umhverfisstofnun og Náttúrufræðistofnun. Mýrlendið njóti verndar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd. Auk þess eru safnskurðir innan svæðisins hverfisverndaðir, HV11, m.a. til að vernda núverandi land til matvælaframleiðslu og til landbúnaðar. Fram kemur að skurðunum, eða flæði þeirra verði ekki raskað nema til mótvægisáðgerða komi en þær felist m.a. í því að setja stokki í skurðina, en haft verði samráð við sveitarfélagið komi til þess að fylla þurfi í verndaða safnskurði. Framkvæmdasvæðið stendur við Holtsós sem samanstendur af leirum sem eru verndaðar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd en fram kemur að engar framkvæmdir verði á leirunum og að rík áhersla verði lögð á að framkvæmdir samræmist skilmálum hverfisverndarinnar. Teiknað hafi verið 100 m helgunarsvæði frá vatnsbakka Holtsóss og munu framkvæmdir ekki fara fram innan þess. Framkvæmdaraðili telur að framkvæmdirnar komi til með að hafa óveruleg áhrif á verndarsvæði.



Í umsögn Umhverfisstofnunar kemur fram að framkvæmdin geti haft neikvæð áhrif á fuglalíf og votlendi og þar af leiðandi rýrt verndargildi svæðisins og hverfisverndarsvæðisins. Umhverfisstofnun telur líklegt að umrædd framkvæmd muni hafa umtalsverð umhverfisáhrif í för með sér og telur því stofnunin framkvæmdina háða mati á umhverfisáhrifum.

Í umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands kemur fram að ekki sé gert ráð fyrir sérstakri vöktun umhverfisþátta m.t.t. mögulegra umhverfisáhrifa á t.d. verndarsvæði. Telur embættið að varanleg umhverfisáhrif framkvæmdarinnar á umhverfisþættina gróður og vistgerðir, fugla, jarðmyndanir, verndarsvæði, vatnshlot og landslag og ásýnd séu mögulega vanmetin vegna umfangs framkvæmdanna, nálægðar þeirra við verndarsvæði og búsvæði fugla, magni skólps sem losað verði innan svæðisins og vegna þess að ekki séu metin samlegðaráhrif með öðrum framkvæmdum við uppbyggingu ferðaþjónustu sem þegar sé hafin eða áætluð í nágrenninu. Jafnframt telji embættið að bera þurfi saman valkosti m.t.t. umfangs og staðsetningar uppbyggingar innan framkvæmdasvæðisins sem falli betur að markmiðum aðalskipulags og landsskipulagsstefnu um m.a. landnotkun og dreifbýlisyfirbragð. Heilbrigðiseftirlit Suðurlands telur að framkvæmdin kalli á mat á umhverfisáhrifum að teknu tilliti til þeirra viðmiða sem koma fram í 2. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að vöktunaráætlun verði unnin og lagðar verði fram frekari mótvægisáðgerðir í samráði við leyfisveitendur þegar sótt verði um viðeigandi leyfi fyrir framkvæmdinni þ.m.t. á verndarsvæði. Ekki verði byggt á leirum né fyllt í skurði sem njóti hverfisverndar og áhrif á verndarsvæði því talin óveruleg.

#### **Áhrif á vatnafar**

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að endanleg staðsetning borholu liggi ekki fyrir en að framkvæmdaraðili hyggist leita sérfræðilítils til þess að meta grunnvatnsstöðu og hvernig best verði staðið að vatnstöku og að hún samræmist skilyrðum Vatnaáætlunar. Þessar upplýsingar munu liggja fyrir áður en sótt verði um nýtingarleyfi fyrir grunnvatnstöku. Fyrirhuguð vatnstaka mun líklega valda niðurdrætti í næsta nágrenni borholu en framkvæmdaraðili telur að í ljósi þess að ekki sé um mikla vatnstöku að ræða verði áhrifin óveruleg, en hugsanleg áhrif vatnstöku á vatnsbólíð *Ystabællisveitu (VB22)* verði metin og viðeigandi mótvægisáðgerðir lagðar fram ef þörf þykir eða staðsetning borholu endurmetin. Framkvæmdasvæðið tilheyrir vatnshlotinu *Landeyjar 103-252-G* og telur framkvæmdaraðili að vatnstaka muni ekki koma til með að fella grunnvatnshlotið um ástandsflokk. Reiknað sé með því að affall baðlóns verði leitt til sjávar í vatnshlotið *Dyrhólaey að Þorlákshöfn*. Fram kemur að vatnshlotið sé töluvert opið fyrir straumum og megi ætla að vatnsskipti séu hröð og telji framkvæmdaraðili því ólíklegt að fyrirhuguð framkvæmd komi til með að hafa áhrif á vatnshlotið, enda sé um stórt vatnshlot að ræða.

Í umsögn Umhverfisstofnunar er bent á að árósarvatnshlotið *Holtsós (103-1576-T)* verði líklega einnig fyrir áhrifum af framkvæmdinni. Ekki hafi verið alveg ljóst út frá gögnum hvert fráveituvatninu og affallsvatni frá baðlóni verði veitt. Stofnunin bendir á að vatnaskipti séu mun minni í árósavatni en í strandsjó og seltuáhrif minni. Ef ætlunin sé að leiða affallsvatnið út í árósarvatnshlotið sé mikilvægt að það sé haft í huga og tekið tillit til vatnsflokksins þegar áhrif framkvæmdarinnar á vatn eru metin. Stofnunin bendir á að skv. lögum um stjórn vatnamála megi ástand vatnshlota ekki versna, hvorki tímabundið né varanlega. Áður en framkvæmdaleyfi sé veitt þurfi að gera ítarlegt mat á áhrifum framkvæmdarinnar á vatnshlotin og hvort hún komi til með að valda því að vatnshlotin nái ekki umhverfismarkmiðum sínum. Til þess að leyfisveitendur geti lagt mat á hvort og hvernig framkvæmdin hafi áhrif á vatnshlot þurfi að gera áhrifamat sem innihaldi m.a. upplýsingar um núverandi ástand vatnshlota og umhverfismarkmið þeirra, áhrif vegna framkvæmdarinnar og hvernig hún hafi áhrif á þá gæðabætti sem notaðir séu til að ástandsmeta vatnshlotin, hugsanlegar mótvægisáðgerðir og samlegðaráhrif núverandi og fyrirhugaðri starfsemi á vatnshlotið.



Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að endanleg útrás fyrir baðlón hafi ekki verið ákveðin en við frekara skipulag verði tekið tillit til ábendinga um hugsanleg áhrif á árósavatnshlotið *Holtsós* og þess gætt að vatnshlotið falli ekki um ástandsflokk. Framkvæmdaraðili muni sjá til þess að áhrif framkvæmdar á vatnshlotin sem um ræði, séu metin áður en sótt verði um leyfi fyrir framkvæmdum. Tryggt verði að umhverfismarkmiðum vatnshlotanna verði náð.

### **Áhrif á landslag og ásjón**

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að framkvæmdasvæðið sé flatt ræktarland sem notað hafi verið í landbúnaði. Í nágrenni framkvæmdasvæðisins séu mannvirki, þar á meðal Þjóðvegur 1, íbúðarhús, byggingar tengdar landbúnaði, frístundabyggð og bílaplan. Fram kemur að lagt verði upp með að hafa byggingar sem næst hvor annarri og að þær falli í landslagið með náttúrulegum klæðningarefnum. Fram kemur að fyrirhugaðar framkvæmdir munu verða áberandi í umhverfi sínu og ljóst að útsýni suður frá Þjóðvegi 1 muni skerðast, framkvæmdasvæðið beri þó mikil ummerki um ræktun túna af manna völdum. Hugað verði að ásjón og yfirbragði nýrra mannvirkja og hvernig þau falli að umhverfi sínu. Framkvæmdaraðili telur að áhrif framkvæmdanna á landslag og ásjón verði óveruleg ef farið verði eftir lögum um náttúruvernd og skilmálum sem settir verða í deiliskipulagi varðandi mænishæð þaka, litaval og legu.

Í umsögn Umhverfisstofnunar kemur fram að stofnunin taki undir að áhrif varðandi landslag og ásjón séu neikvæð. Augljóst sé að dreifbýlisyfirbragð breytist á svæðinu þar sem einkenni svæðisins í dag sé bóndabýli, tún, vötn og fjöll sem muni koma til með að breytast með uppbyggingu á ferðamannaþorpi á um 107 ha svæði með yfir 200 smáhýsum, vegahótel, Spa hóteli, baðlónum og um 48 starfsmannaíbúðum þar sem byggingarmagn sé 40.000 m<sup>2</sup> sem varla kallist dreifbýlisyfirbragð.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að lögð verði áhersla á að mannvirki verði sem næst hvor öðru og að þau falli sem mest inn í landslagið sitt, m.a. með vali á náttúrulegum klæðningarefnum, mænishæð á þaki, litavali og legu. Fyrirhugaðar framkvæmdir munu breyta núverandi ásjón svæðisins en hafa skal í huga að framkvæmdasvæðið sé að miklu leyti mótað af túnum og því ekki í sinni náttúrulegu mynd.

### **Áhrif á fornleifar**

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að Fornleifafræðistofan hafi kannað fornleifar á landi Steina og að allt svæðið hafi verið kannað í vettvangsferð í lok september 2023. Tvær fornleifar hafi fundist innan framkvæmdasvæðisins, *Garður 45* og *Garður 46* en þessar fornleifar séu taldar í neðsta varðveisluflokki. Fram kemur að þær teljist vera í talsverðri hættu vegna fyrirhugaðra framkvæmda en framkvæmdaraðili hyggst staðsetja byggingarreiti þannig að þeir verði lagaðir að helgunarsvæði fornleifanna. Áhrif framkvæmdanna á fornleifar eru því talin óveruleg.

Í umsögn Minjastofnunar Íslands kemur fram að til séu tvennar fornleifaskráningar sem taka þurfi tillit til við útfærslu á skipulagi svæðisins og varpa hnitsettum minjastöðum inn á skipulagsuppdrátt. Taka þurfi til greina kröfur um mótvægisáðgerðir sem Minjastofnun kunni að gera á deiliskipulagsstigi ef fyrirsjáanlegt sé að minjar komist í uppnám vegna framkvæmda.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að framkvæmdaraðili muni taka mið af báðum skráningum við frekari vinnu í tengslum við skipulag svæðisins og verði minjastöðum varpað inn á skipulagsuppdrátt í samræmi við kröfur Minjastofnunar. Framkvæmdaraðili mun sæta þeim mótvægisáðgerðum sem Minjastofnun geri kröfur um, ef til þess komi.

### **Áhrif á jarðmyndanir**

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að framkvæmdasvæðið liggi á setlögum frá nútíma sem myndaðist með framburði jökuláa. Fram kemur að bergrunnurinn á svæðinu saman standi að



mestu úr grágrýti og móbergi. Engar jarðmyndanir á svæðinu njóta sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd og telur framkvæmdaraðili því áhrif framkvæmdanna óveruleg.

### **Áhrif á ferðaþjónustu og útivist**

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að þjónusta við ferðamenn sé ört vaxandi tekjustofn innan sveitarfélagsins og hefur verið mikil aukning á ferðamönnum á Suðurlandi. Framkvæmdin muni kom til með að fjölga gistirýmum á svæði þar sem eftirspurnin sé mikil auk afþreyingarmöguleikum með tilkomu baðlóns, veitingarþjónustu og fjölkustöð/áningarstað við þjóðveginn. Jafnframt kemur fram að mikið sé um allskyns útivist á svæðinu og að uppbygging gistingar og afþreyingar muni verða til þess að ferðamenn dreifist betur og lengi dvöl sína sem styðji við aðra ferðaþjónustu á svæðinu. Framkvæmdaraðili telur áhrif framkvæmdanna á ferðaþjónustu og útivist nokkuð jákvæð.

### **Landnotkun og samræmi við stefnur**

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að framkvæmdasvæðið sé skilgreint sem úrvals landbúnaðarland í aðalskipulagi en að unnið sé að því að breyta landnotkun í aðalskipulagi þannig að svæðið verði flokkað sem verslunar- og þjónustusvæði. Fram kemur að sveitarfélagið sé ríkt af góðu landbúnaðarlandi og að mikill landbúnaður sé stundaður í nærliggjandi umhverfi m.a. sauðfjárrækt, útigangshross, kúabúskapur og nautaeldi. Fram kemur að framkvæmdasvæðið sé nú þegar nýtt í ferðaþjónustu, þar sé gistiheimili og veitingarþjónusta. Framkvæmdaraðili telur ljóst að framkvæmdin muni koma til með að spilla samfelldu góðu landbúnaðarlandi en að það komi ekki til með að hafa mikil áhrif þar sem sveitarfélagið sé ríkt af góðu landbúnaðarsvæði og ekki hafi verið ásókn í að nýta það sem slíkt undanfarin ár.

### **Umferð**

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að líklegt sé að með auknum vexti og viðgangi ferðaþjónustu í sveitarfélaginu, aukist umferðarpungi á svæðinu. Jafnframt meggi gera ráð fyrir aukinni umferð vinnuvéla á framkvæmdartíma. Framkvæmdaraðili telur mikilvægt að hugað sé að umferðaröryggi við frekari hönnun, t.d. á frárein frá þjóðvegi og inn að framkvæmdasvæðinu. Framkvæmdaraðili telur að þessi viðbót komi hins vegar ekki til með að valda verulegum áhrifum á umferð og ónæði fyrir íbúa í nærumhverfi framkvæmdasvæðisins og telur framkvæmdina koma til með að hafa óveruleg áhrif á umferð.

Í umsögn Vegagerðarinnar kemur fram að með tilliti til þéttleika uppbyggingar og samsetningar vanti samgöngumat sem taki á þáttum eins og umferðasköpun, dreifingu umferðar og möguleg áhrif akandi umferðar á nærliggjandi tengingar og gatnamót. Vegagerðin væntir samráðs á síðari stigum skipulags.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að framkvæmdaraðili telji að með auknum vexti og viðgangi ferðaþjónustu í sveitarfélaginu, aukist umferðarpungi á svæðinu en telur þó að sú viðbót komi ekki til með að valda verulegum áhrifum á umferð. Mikil umferð sé nú þegar um þjóðveginn á því svæði sem um ræðir og telur framkvæmdaraðili að framkvæmdirnar muni hafa óveruleg áhrif á umferðasköpun, dreifingu umferðar og nærliggjandi tengingar og gatnamót. Framkvæmdaraðili hyggist eiga í samráði við Vegagerðina á seinni stigum skipulags.

### **Náttúruvá**

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að framkvæmdasvæðið liggi undir megineldstöð og sé því talsverð jarðskjálftavirkni á svæðinu. Einnig verði reglulega jökulhlaup í Markarfljóti. Fram kemur að viðbragðsáætlanir séu til staðar ef rýma þurfi svæðið vegna jarðskjálfta, jökulhlaupa eða eldgosa.





## 5 Skipulag og leyfi

Fyrirhuguð framkvæmd er ekki í samræmi við Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032 en unnið er að breytingu á aðalskipulagi og gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

Framkvæmdin er háð framkvæmda- og byggingarleyfi Rangárbings eystra samkvæmt skipulagslögum og lögum um mannvirki og reglugerð um framkvæmdaleyfi. Einnig þarf leyfi Orkustofnunar vegna nýtingar á fersku vatni og jarðsjó samkvæmt lögum um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu. Jafnframt er framkvæmdin háð ýmsum starfsleyfum Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.

## 6 Niðurstaða

Um er að ræða uppbyggingu á ferðamannaöstöðu á bænum Steinum undir Eyjafjöllum með tveimur hótélum, 200 smáhýsum, starfsmannaíbúðum, baðlóni og fjölorkustöð. Framkvæmdin er tilkynningarskyld til ákvörðunar um matsskyldu samkvæmt 19. gr. og lið 1.01, 11.05 og 12.04 í 1. viðauka í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætllana.

### Eðli framkvæmdar

Við mat á því hvort tilkynningarskyld framkvæmd skuli háð umhverfismati skal taka mið af eðli framkvæmdar, svo sem stærð og umfangi framkvæmdar, samlegðar með öðrum framkvæmdum, úrgangsmýndunar, mengun og ónæði sbr. 1. tl. 2. viðauka laga nr. 111/2021.

Fyrirhuguð framkvæmd er uppbygging á ferðaþjónustu sem felur í sér marga umfangsmikla framkvæmdaþætti, m.a. byggingu tveggja hótela, fjölmargra smáhýsa, starfsmannaíbúða, baðlóns og fjölorkustöðvar auk veglagningar. Umfang fyrirhugaðrar uppbyggingar er töluvert en gert er ráð fyrir að byggingarmagn nemi um 40.000 m<sup>2</sup> og að fjöldi gesta og íbúa á svæðinu verði í kringum 1.680 manns. Hér er um að ræða mun umfangsmeiri áform en hafa verið til umfjöllunar áður hjá Skipulagsstofnun varðandi uppbyggingu ferðaþjónustu og ljóst að framkvæmd af þessu umfangi kann að hafa veruleg neikvæð áhrif á ýmsa umhverfisþætti. Einnig þarf að horfa til aukins álags á svæðið vegna þessa mikla gestafjölda sem gert er ráð fyrir. Fráveita er mjög umfangsmikil og óvissa er um með hvaða hætti hreinsun komi til með að vera. Skipulagsstofnun tekur undir með Heilbrigðiseftirliti Suðurlands um að áætluð heildarlosun skólps sé líklega vanmetin. Skipulagsstofnun telur í ljósi ofangreinds að umfang uppbyggingar kalli á nánari greiningu og mat á áhrifum hennar. Fyrir liggur að áform eru um uppbyggingu ferðaþjónustu í nágrenni við fyrirhugað framkvæmdasvæði við Holtsós sem kann að hafa samlegðaráhrif sem leggja þarf mat á.

### Staðsetning framkvæmdar

Við mat á því hvort tilkynningarskyld framkvæmd skuli háð umhverfismati skal taka mið af staðsetningu framkvæmdar og hversu viðkvæm þau svæði eru sem líklegt er að framkvæmd hafi áhrif á, svo sem með tilliti til landnotkunar, verndarákvæða, einkum svæða sem njóta verndar skv. lögum um náttúruvernd eða á grundvelli alþjóðlegra samninga sem Ísland er bundið af. Einnig ber að líta til álagspóls náttúrunnar, svo sem með tilliti til votlendissvæða, landslagsheilda og kjörlendis dýra sbr. 2 tl. 2. viðauka laga nr. 111/2021.

Eins og fram hefur komið er um að ræða mjög umfangsmikla framkvæmd á svæði sem er að hluta til hverfisverndað, *Holtsós og mýrlendi umhverfis* auk þess sem safnskurðir innan framkvæmdasvæðisins njóta hverfisverndar, HV11. Skipulagsstofnun vekur athygli á að ástæða hverfisverndunar á safnskurðum er m.a. til að vernda núverandi land til matvælaframleiðslu og til landbúnaðarnota og kann fyrirhuguð uppbygging ferðaþjónustu að brjóta í bága við þessi ákvæði. Á svæðinu er votlendi og vistgerðir með hátt verndargildi en óvissa er um hvort votlendið njóti sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd. Þá er framkvæmdasvæðið einnig í



grennd við leirur sem njóta sérstakrar verndar og þar er ríkulegt fuglalíf. Náttúrufræðistofnun Íslands telur að umfang votlendis sé vanmetið í kortasjá Náttúrufræðistofnunar og á svæðinu kunni að finnast Munkahetta sem er válistaplanta. Stofnunin telur að ljóst sé að fyrirhuguð uppbygging kunni að fela í sér risk á vistgerðum með hátt verndargildi og búsvæðum fugla. Náttúrufræðistofnun Íslands telur því nauðsynlegt að framkvæmdin gangist undir mat á umhverfisáhrifum og þurfi slíkt mat m.a. að ná til gróðurs og vistgerða, fuglalífs og landslags.

Ljóst er að hin umfangsmikla uppbygging kemur til með að hafa ásýndarbreytingar í för með sér og tekur Skipulagsstofnun undir með Umhverfisstofnun um að fyrirhuguð uppbygging kunni að hafa neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins og það dreifbýlisyfirbragð sem einkennir það í dag. Einnig liggur fyrir að ekki hefur farið fram rannsókn á vistgerðum og öðrum gróðri á svæðinu. Að mati Skipulagsstofnunar kalla þættir sem falla undir staðsetningu framkvæmdarinnar á að framkvæmdin undirgangist mat á umhverfisáhrifum.

### **Eiginleikar hugsanlegra áhrifa framkvæmdar**

Áhrif framkvæmdar ber að skoða í ljósi gerðar og eiginleika hugsanlegra áhrifa hennar, svo sem með tilliti til: umfangs, eðlis, styrks og fjölbreytileika áhrifa, hverjar líkur séu á áhrifum, væntanlegs upphafs, tímalengdar, tíðni og afturkræfni áhrifa, samlegðaráhrifa með áhrifum annarra framkvæmda og möguleika á að draga úr áhrifum, sbr. 3. tl. 2. viðauka laga nr. 111/2021.

Um er að ræða umfangsmiklar framkvæmdir á viðkvæmu svæði. Að mati Skipulagsstofnunar felast helstu neikvæðu áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar í áhrifum á vistgerðir með hátt verndargildi, fuglalíf og ásýnd svæðisins.

Skipulagsstofnun telur að óvissa ríki um ýmsa þætti fyrirhugaðra framkvæmda s.s. umfang rasks á votlendi og mögulega endurheimt þess sem mótvægisáðgerð og tilhögun fráveitumála.

Að mati Skipulagsstofnunar kann fyrirhuguð uppbygging að fela í sér umbreytingu á stóru svæði og hafa neikvæð áhrif á vistgerðir, votlendi og fuglalíf. Skipulagsstofnun tekur undir með Umhverfisstofnun, Náttúrufræðistofnun Íslands, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands og Landi og skógi um að umrædd framkvæmd sé líkleg til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif í för með sér og því háða mati á umhverfisáhrifum.

### **Ákvörðunarorð**

Á grundvelli fyrirbyggjandi gagna er það niðurstaða Skipulagsstofnunar að fyrirhuguð framkvæmd kann að hafa umtalsverð umhverfisáhrif, sbr. þau viðmið sem tilgreind eru í 2. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Því skal framkvæmdin háð mati á umhverfisáhrifum.

Samkvæmt 30. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana má kæra ákvörðunina til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Kærufrestur er til 18. júní 2024.

Reykjavík, 15. maí 2024

Jón Ágúst Jónsson

Jóhanna Hrund Einarsdóttir

