



HÓTEL Á EYSTRÁ SELJALANDI

Greinargerð með tilkynningu til ákvörðunar um matsskyldu

04.04.2024



SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL

101394-SKY-001-V05

SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

01/20

VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Sigurður Andrésson

VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Ásgeir Jónsson

LYKILORÐ

Tilkynning, matsskylda, mat á umhverfisáhrifum, Eystra Seljaland, hótél

STAÐA SKÝRSLU

- Drög
 Drög til yfirlstrar
 Lokið

DREIFING

- Opin
 Dreifing með leyfi verkkaupa
 Trúnaðarmál

TITILL SKÝRSLU

Hótél á Eystra-Seljalandi

VERKHEITI

Rang. Ey – Ask.br. versl. og þjón. Eystra Seljaland – Hótél

VERKKAUPI

Selhóll byggingafélag ehf.

HÖFUNDUR

Tryggvi Þór Logason

ÚTDRÁTTUR

Fyrirhuguð er uppbygging 150 herbergja hótels, auk starfsmannahúsnæðis á jörðinni Eystra Seljalandi í Rangárþingi eystra.

Framkvæmdin er tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matsskyldu skv. tl. 12.04 í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum og áætlana nr. 111/2021.

Framkvæmdaraðili óskar hér með eftir ákvörðun Skipulagsstofnunar um það hvort framkvæmdin sé matsskyld.

ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Tryggvi Þór Logason	28.06.23	Brynja Rán Egilsdóttir	28.06.23		
			Brynja Rán Egilsdóttir	18.04.24	Ásgeir Jónsson	22.04.24

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Fyrirliggjandi skipulag	5
1.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
1.1.2	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032	6
1.1.3	Deiliskipulag	7
1.1.4	Stefnumótun í ferðapjónustu	7
1.2	Leyfisveitingar	7
2	FORSENDUR FRAMKVÆMDA	7
2.1	Staðhættir og landnotkun	7
2.2	Landbúnaðarland	8
2.3	Fornminjar	9
2.4	Ferðapjónusta	9
2.5	Framkvæmdaraðili, tilgangur og markmið	10
2.6	Helstu framkvæmdarþættir	10
2.7	Veitur	10
2.7.1	Rafmagn	10
2.7.2	Vatnsveita	10
2.7.3	Fráveita	11
2.8	Aðkoma að svæði	11
3	HELSTU UMHVERFISÁHRIF FRAMKVÆMDARINNAR	11
3.1	Matskylda framkvæmdar	11
3.2	Umhverfisþættir	12
3.2.1	Landslag og ásjúnd	13
3.2.2	Gróður og dýr	14
3.2.3	Landnotkun	15
3.2.4	Samfélag	15
3.2.5	Heilbrigði og öryggi	15
4	SAMANTEKT	17
5	HEIMILDARSKRÁ	18

1 INNGANGUR

Selhóll ehf., landeigandi jarðarinnar Eystra-Seljalands í Rangárþingi eystra fyrirhugar uppbyggingu 150 herbergja hótels, auk starfsmannahúsnæðis á jörðinni. Eystra-Seljaland er staðsett undir Vestur-Eyjafjöllum við Þjóðveg nr. 1, skammt austan við Markarfljót. Gert er ráð fyrir að hótelið geti rúmað um 300 gesti. Til að hýsa starfsmenn verða byggð 2-3 herbergja raðhús og er áætlað að reistar verði 4-8 íbúðir í fyrstu.

Framkvæmdin er tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matsskyldu samkvæmt tölulið 12.04 í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Óskað er ákvörðunar Skipulagsstofnunar um það hvort lýst framkvæmd sé matsskyld skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.



MYND 1 Yfirlitsmynd af sem sýnir fyrirhugaða staðsetning hótels í landi Eystra Seljalands (rauður hringur). Mynd: [map.is/Rangárþing eystra](http://map.is/Rangarþing_eystra)

1.1 Fyrirliggjandi skipulag

1.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 er fjallað um búsetumynstur og dreifingu byggðar, skipulag í dreifbýli og ferðaþjónustu. Þar kemur eftirfarandi fram:

Búsetumynstur og dreifing byggðar:

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði stuðlað að heilnæmi umhverfis með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsméðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. Sérstaklega verði hugað að umhverfisvænum lausnum þar sem það á við, svo sem varðandi möguleika til flokkunar og endurvinnslu, sjálfbærar ofanvatnslausnir og bætt nýtni við auðlindanotkun“.

„Skipulagsgerð sveitarfélaga stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar, með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og öflugum innviðum. Sérstaklega verði hugað að fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum“.

Skipulag í dreifbýli:

„Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum“.

Ferðapjónusta í sátt við náttúru og umhverfi:

„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðapjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðapjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðapjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðapjónustuuppbyggingin nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum“.

1.1.2 Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032

Í gildi er aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032. Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem *úrvals landbúnaðarland með takmörkuðum byggingarheimildum (L1)*. Hluti af jörðinni, um 3,6 ha svæði, hefur verið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði. Unnið er að breytingu á aðalskipulagi þar sem svæðið verður skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði, með heimild til gisti- og veitingaþjónustu samhliða fastri búsetu starfsfólks. Gert er ráð fyrir að breytingin taki til allt að 25 ha svæðis.

Í stefnu aðalskipulags fyrir verslunar- og þjónustusvæði segir:

„Mikilvægt er að verslun og þjónusta byggist upp víða í sveitarfélaginu til að efla ferðamennsku og þjónustu við íbúa svæðisins og gesti.“

Sveitarfélagið vill að stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar og þjónustu, m.a. með markaðssetningu gistimöguleika á svæðinu til að fjölga gistinóttum og lengja dvöl ferðamanna. Þjónusta við ferðamenn verði eflað og möguleikum til afþreyingar fjölgað, til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðina.

Með breyttu aðalskipulagi stækkar verslunar og þjónustusvæði innan jarðarinnar um 25 ha. og minnkar landbúnaðarland samsvarandi. Fram kemur í tillögu að breytingu aðalskipulags að um úrvals landbúnaðarland er að ræða en einnig að takmörkuð eftirspurn sé eftir landi til ræktunar og matvælaframleiðslu.

Skiplagsbreyting hefur verið auglýst og er nú í lokaferli.

1.1.3 Deiliskipulag

Unnið er að nýju deiliskipulagi fyrir svæðið þar sem lóð, byggingareitir húsa, göngustígar, bílastæði, gangstéttir og byggingar eru skilgreindar nánar, auk almennra deiliskipulagsskilmála fyrir hótél og starfsmannaíbúðir. Skipulagið hefur nú þegar verið auglýst og er í lokaferli

1.1.4 Stefnumótun í ferðaþjónustu

Sveitarstjórn Rangárþings eystra fengu Samtök sunnlenskra sveitarfélaga (SASS) til að vinna að stefnumótun í ferðaþjónustu sveitarfélagsins í samvinnu með sveitarstjórn og fulltrúum ferðaþjónustu á svæðinu. Þar kemur m.a. fram að framtíðarsýn sveitarfélagsins sé að það sé viðkomustaður þar sem ferðamenn vilja dvelja í lengri tíma og njóta umhverfis, mannlífs, þjónustu og afurða svæðisins.

1.2 Leyfisveitingar

Starfsemin er háð eftirfarandi leyfum:

- Byggingarleyfi Rangárþings eystra skv. lögum um mannvirki
- Framkvæmdaleyfi Rangárþings eystra skv. skipulagslögum og reglugerð um framkvæmdaleyfi
- Starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits Suðurlands skv. lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir
- Rekstrarleyfi sýslumanns skv. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald

2 FORSENDUR FRAMKVÆMDA

2.1 Staðhættir og landnotkun

Eystra-Seljaland er staðsett undir Vestur-Eyjafjöllum, við Þjóðveg 1, skammt austan við Markarfljót. Jörðin er skráð 59,9 ha í landeignaskrá HMS og flokkast í dag sem gott landbúnaðarland (L1) í aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032 (Rangárþing eystra, 2022). Í landi Eystra-Seljalands ofan Þjóðvegur nr. 1 eru tvö íbúðarhús, fjós og hlaða. Neðan Þjóðvegur eru átta smáhýsi á sumarbústaðalandi. Unnið er að aðalskipulagsbreytingu þar sem gert er ráð fyrir að hluti svæðis breytist í verslunar- og þjónustusvæði með heimild fyrir gistingu- og veitingaþjónustu, samhliða fastri búsetu starfsmanna o.fl. sem tengjast rekstrinum. Breytingin gerir ráð fyrir að skilgreint svæði verði um 20,3 ha að stærð. Fyrirhugaðar framkvæmdir taka þó aðeins til u.þ.b. helmings af því svæði.



MYND 2 Yfirlit yfir fyrirhugað framkvæmdasvæði. Rauðu línurnar afmarka svæði sem mun falla undir verslunar- og þjónustusvæði en bláa er afmörkun skika Eystra-Seljalands F7. Mynd frá geo.fasteignaskra.is ©Loftmyndir ehf.

Fyrirhugað framkvæmdarsvæði liggur á jaðri mikilvægs flugasvæðis, nefnt *Suðurlandsundirlendi*, sem inniheldur votlendi eða önnur svæði inn til landsins. Svæðið nær frá Markarfljóti í austri að Hellisheiði í vestri og teygir sig frá ströndinni í suðri og langt norður í Bláskógarbyggð. Stærð svæðisins í heild sinni eru um 340.000 ha. Þá liggur fyrirhugað framkvæmdasvæði einnig við annað mikilvægt fuglasvæði sem nefnist Eyjafjöll og nær frá Írá að Seljalandi. Svæðið er að mestu í og við fjallshlíðar undir Vestur-Eyjafjöllum en þar má finna fýlabyggð og telst svæðið vera alþjóðlega mikilvæg sjófuglabyggð. Stærð svæðisins er 404 ha með verndarjaðri.

2.2 Landbúnaðarland

Fyrirhuguð uppbygging er á landbúnaðarlandi en unnið er að breytingu aðalskipulags þar sem svæðið er endurskilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði. Mikil breyting hefur átt sér stað í landbúnaði í sveitarfélaginu undanfarið og færst hefur í vöxt að landeigendur óski eftir að nýta hluta jarðar sinnar með öðrum hætti til tekjuöflunnar en til landbúnaðar. Heildarstærð landbúnaðarlands í

sveitarfélaginu er yfir 50.000 ha en eftirspurn eftir að nýta það til landbúnaðarframleiðslu hefur dregist saman. Víðast hvar, þar sem samþjöppun í landbúnaði hefur aukist, tækni við fóðuröflun (heyöflun) hefur aukist verulega og þar með hefur eftirspurn eftir ræktanlegu landi dregist saman. Stefna sveitarfélagsins er að styrkja ferðaþjónustu sem atvinnugrein.

Samkvæmt 5 gr. jarðalaga kemur fram að sérstaklega skuli gera grein fyrir ákveðnum þáttum þegar landbúnaðarland er tekið undir aðra landnotkun. Umrætt svæði er vel staðsett hvað varðar nálægð við helstu ferðamannastaði í sveitarfélaginu. Að auki er staðsetningin góð er kemur að útsýni í kring og því eftirsóknarvert til uppbyggingar á ferðaþjónustu. Mikil eftirspurn er eftir uppbyggingu á þjónustu við ferðamenn en sveitarfélagið telur að nægilegt framboð sé af öðru landbúnaðarlandi sem mætti nýta og því ekkert í fyrirstöðu um að breyta landnotkun svæðisins. Sveitarfélagið er hlynnt breytingunni og vill koma til móts við landeigendur.

Rangárþingi eystra eru sett hverfisvernd á þá skurði, sem ekki skal fylla í, þar sem það kann að hafa áhrif á grunnvatnsstöðu aðliggjandi svæða. Ekki er um slíka skurði að ræða á skipulagssvæðinu en skoðað verður með sérfróðum aðila, áður en fyllt verður í núverandi skurði á svæðinu, hvort þörf sé á lokræsi, til að viðhalda núverandi grunnvatnsstöðu.

2.3 Fornminjar

Engar þekktar minjar eru innan fyrirhugaðar framkvæmdarsvæðis. Minjastofnun¹ veitti umsögn 19.09.2023 á deiliskipulagi skipulagssvæðisins um að svæðið hefði verið tekið út og engar vísbendingar fundust um að fornleifar væru á svæðinu þar sem svæðið er á ræktuðum túnnum og engar fornleifar sjáanlegar.

2.4 Ferðaþjónusta

Ferðaþjónusta í Rangárþingi eystra hefur aukist verulega á undanförunum árum og mikið borið á aukinni eftirspurn eftir fjölbreyttri gistingu og þjónustu við ferðamenn. Samkvæmt Ferðamálastofu fjölgaði gistinóttum á Suðurlandi um 22% milli ára 2022-2023. Á sama tíma fjölgaði framboði af fjölda hótélherbergja um tæp 3.5%². Svæðið er vel staðsett hvað varðar nálægð við þjóðveg og helstu ferðamannastaði í sveitarfélaginu, s.s. Seljalandsfoss, Paradísarhelli og útsýni upp að Drífanda. Nú þegar er rekin ferðaþjónusta í næsta nágrenni og stöðugt aukin eftirspurn eftir þjónustu á sama tíma og nægt framboð er af landi til landbúnaðar og segja má að víða í sveitarfélaginu er að finna vannýtt landbúnaðarsvæði. Uppbygging gistingar og afþreyingar á svæðinu er til þess fallið að dreifa betur ferðamönnum og lengja dvöl þeirra, sem styður jafnframt við aðra ferðaþjónustu á svæðinu og styrkir atvinnulíf og byggð í sveitarfélaginu í heild sinni. Ætla má áframhaldandi aukningu en miðað við skráðar gistinætur voru þær 272.066 árið 2019 og 2020 voru skráðar 291,128. Í covid dattu gistinæturnar niður í 29,938 árið 2021. En síðan fóru gistinæturnar aftur að hækka, voru komnar í 312,439 gistinætur 2023 og í lok febrúar 2024³ hafa verið skráðar 372.687 fyrstu tvo mánuði ársins.

¹ MÍ202309-0058

² [Hótél og gistiheimili | Mælaborð ferðaþjónustunnar \(maelaborðferdathjonustunnar.is\)](#)

³ Hótél og gistiheimili | Mælaborð ferðaþjónustunnar (maelaborðferdathjonustunnar.is)

2.5 Framkvæmdaraðili, tilgangur og markmið

Framkvæmdaraðili er Selhóll ehf. Tilgangur og markmið framkvæmdarinnar er að auka framboð á hótélherbergjum á suðurlandi, og enn frekar í Rangárþingi eystra. Töluverð aukning hefur orðið á fjölda gistinátta á hótélum á suðurlandi m.v. tölur Ferðamálastofu en á sama tíma hefur fjöldi hótela, hótélherbergja og rúma dregist lítillega saman miðað við framboð árið 2022 (Ferðamálastofa, 2022). Þá telur framkvæmdaraðili mikilvægt að verslun og þjónusta byggist upp víða í sveitarfélaginu til að efla ferðamennsku og þjónustu við íbúa og gesti.

2.6 Helstu framkvæmdarþættir

Gert er ráð fyrir að meginbygging svæðisins verði staðsett á lóð Eystra-Seljalands - F7 austan við núverandi sumarhúsaþyrpingu og við Þjóðveg nr. 1. Svæðið sunnan við sumarhúsaþyrpinguna verður nýtt til uppbyggingar á starfsmannaíbúðum. Íbúðirnar verða í 2-3 stærðum og annars vegar tveggja og hins vegar þriggja herbergja. Gert er ráð fyrir 4-8 íbúðum í fyrstu. Þá má gera ráð fyrir að núverandi vegslóðar að sumarhúsum verði nýttir áfram en breikka þarf þá og bæta. Samráð verður haft við Vegagerðina og núverandi lóðarhafa um hönnun á vegum að hótélinu og starfsmannaíbúðum. Þá er möguleiki að færa núverandi vegi í þeim tilgangi að aðkoma að hóteli verði betri, sjá **Error! Reference source not found.**



MYND 3. Deiliskipulagsuppdráttur fyrir Eystra-Seljaland.

2.7 Veitur

2.7.1 Rafmagn

Byggingar verða tengdar dreifikerfi frá RARIK og gert er ráð fyrir tengingu ljósleiðarakerfis, en nú þegar liggur ljósleiðari um sveitarfélagið sem verður leiddur inn í nýbyggingar. Lagnir verða lagðar meðfram vegum. Gróf áætlun af raforkuþörf fyrir hótélstarfsemi af þessari stærðargræðu getur verið um 500 kW.

2.7.2 Vatnsveita

Kalt neysluvatn verður fengið úr nýrri borholu á svæðinu. Fyrirhugað er að bora eftir vatni austan við fyrirhugaða staðsetningu hótelsins og hefur vatnsbóli (VB28) verið bætt við í breyttu skipulagi í aðalskipulagsuppdrætti. Mögulega verður gert ráð fyrir sameiginlegu vatnsbóli fyrir núverandi byggð og þá uppbyggingu sem fyrirhuguð er. Fyrirhuguð framkvæmd er ekki innan vatnsverndar miðað við núverandi stöðu en með tilkomu nýrrar borholu í nágrenninu verða brunnsvæði, grannsvæði og fjarsvæði skilgreind. Borholan verður fódruð ofan til, m.a. til að koma í veg fyrir að mögulegt yfirborðsvatn eða efstu grunnvatnsstraumar í nágrenni við hana mengi vatnsbólið. Tilhögun borholu verður nánar lýst við leyfisumsóknarferli.

Gert er ráð fyrir allt að 300 gesta hóteli og einnig verður föst búseta á svæðinu. Gera má ráð fyrir að neysluvatnspörf á íbúa sé um 230 ltr. á sólahring og sé tekið mið af upplýsingum Hagstofu Íslands og Ferðamálastofu að nýtingarhlutfall hótalgistingar á Suðurlandi sé um 0,9 má áætla að neysluvatnspörf sé um 207 ltr. á hvern gest á sólahring. Áætlanir framkvæmdaaðila miða við að neysluvatnskerfi anni þörf á háannatíma, sem er 2 sekúndulítrar þegar hámarkið nýting er á milli kl. 6.30 til 8.30. Fráveita

2.7.3 Fráveita

Gert er ráð fyrir tveggja þrepa hreinsun skólps. Á fullbókuðu hóteli verða allt að 300 gestir og ofan á það kemur frárennsli frá starfsmannaíbúðum og starfsmönnum á svæðinu. Þar sem grunnvatnsstaða er almennt há, er gert ráð fyrir að hreinsivirki verði staðsett í næsta nágrenni bygginga og því verða sérstæð hreinsivirki fyrir starfsmannabyggingar.

Miðað við leiðbeiningar Umhverfisstofnunar og niðurstöður útreiknisskjal þeirra fyrir skólpmagn má gera ráð fyrir 270 persónueiningum (Umhverfisstofnun, 2024). Ef miðað er við meðal vatnsnotkun hér á landi (270 L/dag per íbúa), má gróflega áætla að rúmmál fráveituvatns, þ.m.t. grávatns (skólþ frá baðherbergjum, þvottahúsi og eldhúsi) sé um 0,8 L/s⁴. Þar sem persónueiningafjöldi hótelsins verður yfir 50 verður kröfum um hreinsun skólps ekki mætt með hefðbundinni rotþró og siturbeði. Gert er ráð fyrir að notast verði við hreinsivirki og með eftirhreinsun í siturbeðum. Nánari útfærsla og ákvörðun um staðsetningu hreinsivirkis verður ákvörðuð á seinni stigum hönnunar.

Fyrirhugað er að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveg t.d. með að nota malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni og hefðbundnar þakvatnslagnir notaðar við að beina vatninu að malarpúðanum sem gegnir m.a. því hlutverki að dreifa vatninu og miðla í neðri jarðlögð.

2.8 Aðkoma að svæði

Aðkoma er af Suðurlandsvegi um land Eystra-Seljalands og er sú aðkoma í þegar staðfestu skipulagi. Vegur liggur fram hjá smáhúsabyggð sem er staðsett vestan við svæðið og að nýju framkvæmdasvæði veganna uppbyggingar. Vegur hefur þegar verið lagður að svæðinu. Leggja þarf bílastæði og tengiveg innan svæðis. Efni verður tekið úr skilgreindu efnistökusvæði úr aðalskipulagi sveitarfélagsins. Áætla má að efnismagn er um 5.500 m³ í veginn og 4.800 m³ í bílastæðið, sjá mynd 4 til viðmiðunar.

3 HELSTU UMHVERFISÁHRIF FRAMKVÆMDARINNAR

3.1 Matskylda framkvæmdar

Umhverfisáhrif framkvæmdarinnar eru metin samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Samkvæmt tölulíð 12.04, í 1. viðauka laganna, þá fellur þessi framkvæmd í flokk B og er því tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matsskyldu.

⁴ [Umhverfisstofnun | Leiðbeiningar \(ust.is\)](https://ust.is)

3.2 Umhverfispættir

Þeir umhverfispættir sem skoðaðir voru eru tilgreindir í töflu 1 og metnir í samræmi við tilgreind viðmið í lögum og reglugerðum, stefnuskjölum sveitarfélagsins auk viðmiða í opinberum stefnuskjölum ríkisins og/eða alþjóðlegum skuldbindingum. Hugtök sem notuð eru til að túlka vægi áhrifa má finna í töflu 2.

TAFLA 1 Yfirlit yfir umhverfispætti, matsspurningar og viðmið

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNINGAR	VIÐMIÐ
Landslag og ásýnd	Byggðamynstur	Landskipulagsstefna 2015 – 2026 Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032
Gróður og dýr	Búsvæði dýra Fjölbreytni vistgerða	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032 Lög um náttúruvernd nr. 60/2013
Landnotkun	Byggðamynstur	Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032 Landskipulagsstefna 2015-2026
Samfélag	Atvinnutækifæri Hagræn áhrif Áhrif á nærsamfélag	Landskipulagsstefna 2015-2026 Aðalskipulag Rangárbings eystra 2020-2032
Heilbrigði og öryggi	Hljóðvist innan útivistarsvæða og kyrrlátra svæða Mengun Umferðaröryggi	Landskipulagsstefna 2015-2026 Reglugerð um hávaða nr. 724/2008

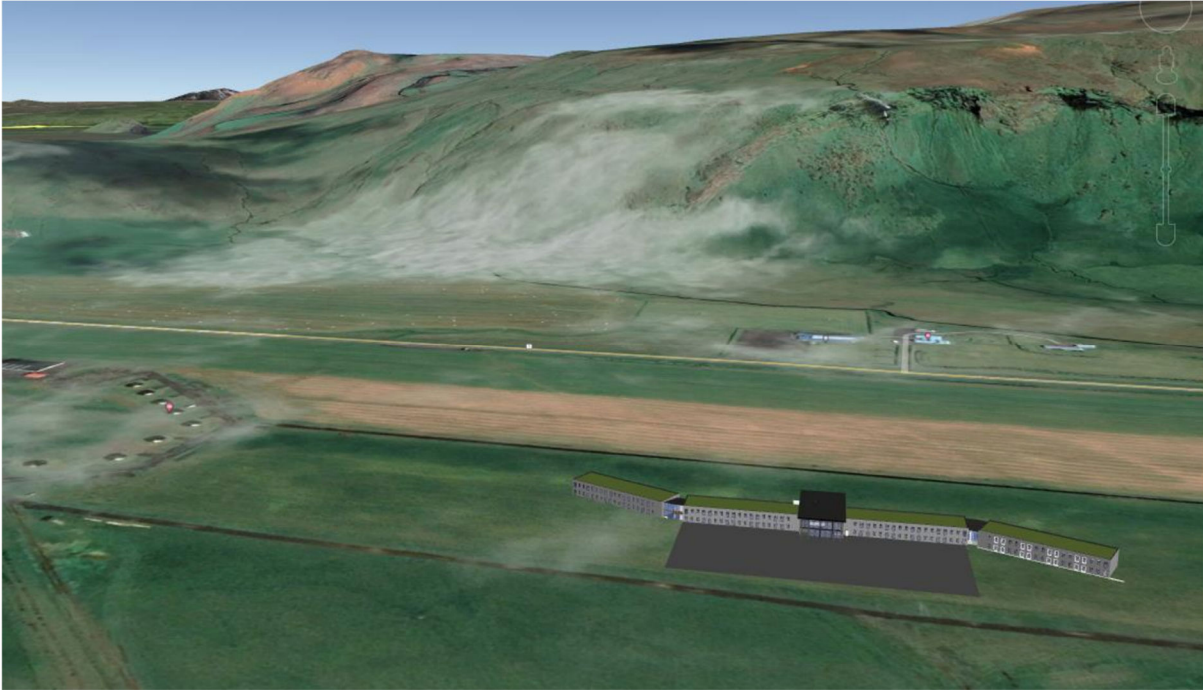
TAFLA 2 Hugtök yfir vægi áhrifa sem stuðst er við þegar mat er lagt á umhverfisáhrif framkvæmda

VÆGI ÁHRIFA / VÆGISEINKUNN	SKÝRING
Veruleg jákvæð	<ul style="list-style-type: none"> Áhrif framkvæmdar eða áætlunar á umhverfispátt/-þætti bæta hag mikils fjölda fólks og/eða hafa jákvæð áhrif á umfangsmikið svæði. Sú breyting eða ávinningur sem hlýst af framkvæmdinni/áætluninni er oftast varanleg. Áhrifin eru oftast á svæðis-, lands- og/eða heimsvísu en geta einnig verið staðbundin. Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Talsverð jákvæð	<ul style="list-style-type: none"> Áhrif framkvæmdar eða áætlunar á umhverfispátt/-þætti taka ekki til umfangsmikils svæðis, en svæðið kann að vera viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrufars og fornminja. Áhrifin geta verið jákvæð fyrir svæðið og/eða geta verið jákvæð fyrir fjölda fólks. Áhrifin geta verið varanleg og í sumum tilfellum afturkræf. Áhrif geta verið stað-, svæðisbundin og/eða á landsvísu. Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Nokkuð jákvæð	<ul style="list-style-type: none"> Áhrif framkvæmdar eða áætlunar á umhverfispátt/-þætti taka ekki til umfangsmikils svæðis, og svæðið er ekki talið vera viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrufars og fornminja. Áhrifin geta verið jákvæð fyrir hluta svæðis og/eða fyrir takmarkaðan hóp fólks. Áhrifin geta verið varanleg og í sumum tilfellum afturkræf. Áhrifin eru að mestu stað-, og svæðisbundin. Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.

Óveruleg	<ul style="list-style-type: none"> Áhrif framkvæmdar eða áætlunar á umhverfispátt/-þætti eru minniháttar, með tilliti til umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum, ásamt fjölda fólks sem verður fyrir áhrifum. Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin og að mestu afturkræf. Áhrif eru oftast stað-, eða svæðisbundin. Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Nokkuð neikvæð	<ul style="list-style-type: none"> Áhrif framkvæmdar eða áætlunar á umhverfispátt/-þætti taka ekki til umfangsmikils svæðis, og svæðið er ekki talið vera viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrufars og fornminja. Áhrifin geta verið neikvæð fyrir hluta svæðis og/eða fyrir takmarkaðan hóp fólks. Áhrifin geta verið varanleg og í sumum tilfellum óafturkræf. Áhrifin eru að mestu stað-, og svæðisbundin. Áhrifin samræmast ákvæðum laga og reglugerða, almennri stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Talsverð neikvæð	<ul style="list-style-type: none"> Áhrif framkvæmdar eða áætlunar á umhverfispátt/-þætti taka ekki til umfangsmikils svæðis, en svæðið kann að vera viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrufars og fornminja. Áhrifin geta verið neikvæð fyrir svæðið og/eða geta valdið fjölda fólks ónæði eða óþægindum. Áhrifin geta verið varanleg og í sumum tilfellum óafturkræf. Áhrif geta verið stað-, svæðisbundin og/eða á landsvísu. Áhrifin geta að einhverju leyti verið í ósamræmi við ákvæði laga og reglugerða, almenna stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamninga sem Ísland er aðili að.
Veruleg neikvæð	<ul style="list-style-type: none"> Áhrif framkvæmdar eða áætlunar á umhverfispátt/-þætti skerða umfangsmikið svæði og/eða svæði sem er viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrufars og fornminja, og/eða rýra hag mikils fjölda fólks. Sú breyting eða tjón sem hlýst af framkvæmdinni er oftast varanleg og yfirleitt óafturkræft. Áhrif eru oftast á svæðis-, lands- og/eða heimsvísu en geta einnig verið staðbundin. Áhrifin eru í ósamræmi við ákvæði laga og reglugerða, almenna stefnumörkun stjórnvalda eða alþjóðasamningum sem Ísland er aðili að.
Engin áhrif	<ul style="list-style-type: none"> Engin áhrif af framkvæmd eða áætlun á umhverfispátt/-þætti.
Óvissa	<ul style="list-style-type: none"> Ekki er vitað um eðli eða umfang umhverfisáhrifa á tiltekna umhverfisþætti, m.a. vegna skorts á upplýsingum, tæknilegra annmarka eða skorts á þekkingu. Það getur verið unnt að afla upplýsinga um áhrifin með frekari rannsóknum eða markvissri vöktun.

3.2.1 Landslag og ásjúnd

Svæðið er flatt ræktað land sem notað hefur verið við landbúnað. Í nágrenni svæðisins eru mannvirki, þ.m.t. þjóðvegur nr. 1, íbúðarhús, landbúnaðarhús, frístundabyggð, vegir og bílaplan. Breyting verður á ásjúnd nærumhverfis þar sem allmiklar byggingar munu rísa á áður ræktuðu landi. Umfang áhrifanna er þó óverulegt þar sem næsta nágrenni er nú þegar manngert að miklu leyti og dregur það úr áhrifum á ásjúnd svæðisins í heild sinni. Draga má úr áhrifum með því að hanna mannvirki m.t.t. umhverfisins og samræma útlit bygginga þannig að þær falli vel að landi og umhverfi.



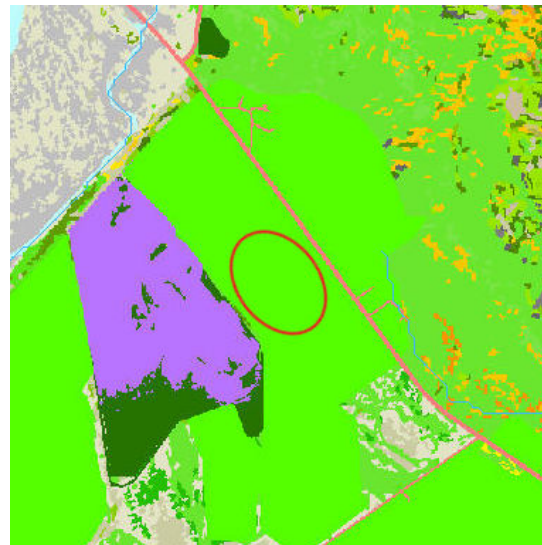
MYND 4 Líkanmynd sem sýnir mögulega ásjúnd. Horft til norðurs í átt að Drifanda.

Áhrifin eru talin óveruleg og staðbundin.

3.2.2 Gróður og dýr

Allt fyrirhugað framkvæmdasvæði er ræktað land og skilgreint sem tún og akurlendi samkvæmt vistgerðakortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands. Framkvæmdin hefur því engin áhrif á vistkerfi sem njóta verndar eða á náttúrulegan gróður. Framkvæmdin hefur þó áhrif á ræktað land og minnkar gott landbúnaðarland (L1).

Þar sem allt landið er ræktað og véltækt eru búsvæði fugla sáralítill á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði. Samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands eru tvö mikilvæg fuglasvæði skilgreind í grennd við framkvæmdasvæðið. Annars vegar svæði sem nefnist *Suðurlandsundirlendi* og er flokkað sem votlendi eða önnur svæði inn til landsins. Stærð svæðis er um 340.000 ha og nær frá Markarfljóti vestur að Hellisheiði. Hins vegar þá eru *Eyjafjöll*, frá Írá að Seljalandi, einnig skilgreind sem mikilvæg fuglasvæði fyrir sjófuglabýggð. Skilgreind svæði ná þó ekki yfir framkvæmdasvæðið. Ekki er talið að nokkurt rask verði á mikilvægum búsvæðum fugla við framkvæmdina.



MYND 5 Vistgerðakort Náttúrufræðistofnunar Íslands

Áhrif á gróður og dýr eru því talin óveruleg.

3.2.3 Landnotkun

Fyrirhugað framkvæmdarsvæði flokkast sem úrvals landbúnaðarland (L1) í aðalskipulagi Rangárþings eystra. Landið er metið sem sléttlendi með frjósömum jarðvegi og nær grjótlaut. Landið er því með takmörkuðum byggingarheimildum. Tæplega 50.000 ha eru skilgreindir sem úrvals landbúnaðarland í sveitarfélaginu og er sá flokkur umfangsmestur af landbúnaðarflokkunum. Áætlað er að breyta skilgreindri landnotkun á hluta jarðar Eystra-Seljalands úr landbúnaðarlandi í verslunar- og þjónustusvæði. Heildarstærð jarðarinnar er tæplega 60 ha en gert er ráð fyrir að 25 ha af henni verði breytt í verslunar- og þjónustusvæði. Umfang breytingarinnar er talið óverulegt í samanburði við hlutfall landnotkunar innan Rangárþings eystra.

Í nærliggjandi umhverfi eru nokkur lögbýli þar sem landbúnaður er stundaður. Á svæðinu má m.a. finna sauðfjárrækt, kúabúskap og nauteldi, og útigangshross. Landbúnaði fylgja óhjákvæmileg óþægindi þ.m.t. haugkeyrsla á tún, endurræktun túna og beitun sauðfjár. Þá getur ágangur af gestum á og við nærliggjandi jarðir og tún valdið búsifjum og ónæði. Þó eru fjölmörg dæmi um hótél og rekstur gistiheimila í nágrenni skilgreinds landbúnaðarlands. Við hönnun hótels mætti þó huga að því lyktarónæði sem gestir gætu orðið fyrir og að sama skapi takmarka og að sama skapi takmarka mögulegar búsifjar bænda.

Áhrif á landnotkun eru talin nokkuð neikvæð.

3.2.4 Samfélag

Landskipulagsstefna leggur áherslu á að ferðaþjónusta sé eflað í sátt við náttúru og umhverfi. Skipulag landnotkunar skal stuðla að eflingu ferðaþjónustu í dreifbýli en samtímis gæta þess að gæði undirstaðna ferðaþjónustunnar s.s. náttúran og umhverfi séu varðveitt. Fyrirhugaðar framkvæmdir og þjónusta eru atvinnuskapandi og skila tekjum til sveitarfélagsins. Hótelið kemur til með að skapa um 45 bein störf á rekstartíma og þar að utan tímabundin störf við framkvæmdir. Fyrirhugað framkvæmdasvæði er nú þegar nýtt í ferðaþjónustu og má finna vinsæla ferðamannastaði í nágrenni við svæðið. Þar má helst nefna Seljalandsfoss, Paradísarhelli og útsýni upp að Drífanda. Frá svæðinu er einnig gott útsýni yfir til Vestmannaeyja og stutt í Landeyjahöfn. Með framkvæmdinni eykst framboð gistirúma sem er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins um að fjölga gistinóttum og lengja dvöl ferðamanna í sveitarfélaginu. Gera má ráð fyrir að fyrirhuguð framkvæmd komi einnig til með að skapa óbein atvinnutækifæri með afleiddum störfum í sveitarfélaginu á sviði ferðamennsku og þjónustu. Uppbyggingin getur m.a. leitt til aukinnar eftirspurnar eftir afþreyingu í nágrenninu sem og neyslu á matar- og drykkjarvörum. Á framkvæmdartíma munu tímabundin störf skapast við framkvæmdir og uppbyggingu svæðisins.

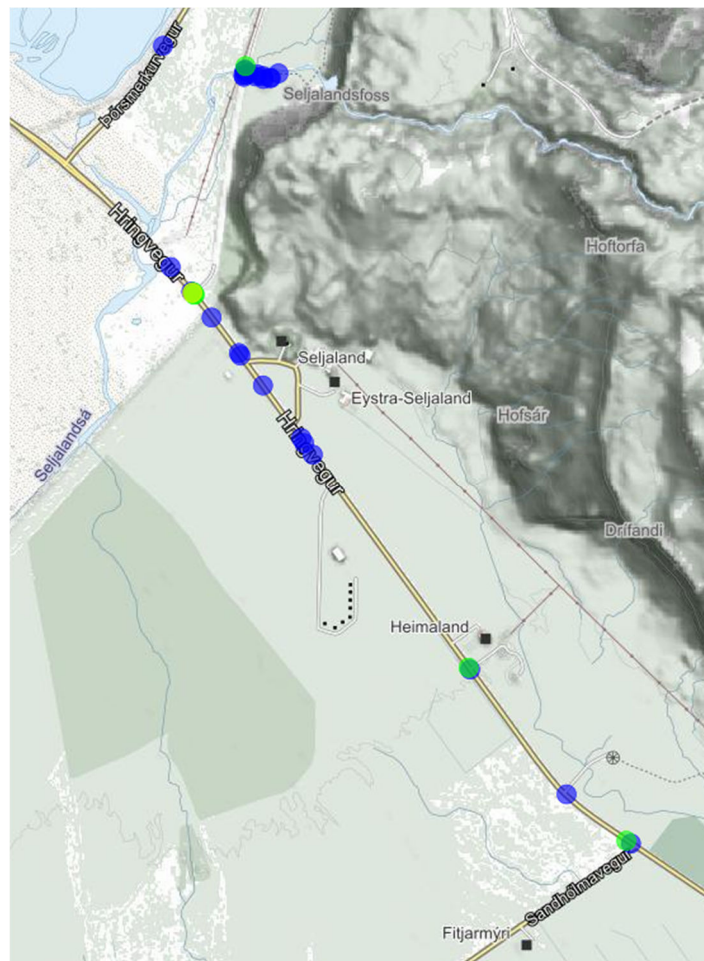
Áhrif á samfélag eru talin jákvæð.

3.2.5 Heilbrigði og öryggi

Samkvæmt Landsskipulagsstefnu 2015-2026 er mælt til þess að sveitarfélög marki stefnu um kyrrlát svæði án umferðar og er þá helst verið að líta til hálendis. Kyrrlát svæði eru ætluð til útivistar og skal hljóðstig vera undir tilteknum umhverfismörkum. Framkvæmdarsvæðið hefur ekki verið skilgreint sem kyrrlát svæði enda með þjóðveg á jaðri svæðis þar sem umferð er töluverð (að meðaltali 2300 bílar/dag yfir árið), sérstaklega yfir sumartímamann (að meðaltali 3500 bílar/dag yfir sumarið) (Vegagerðin, án dags.). Í nærumhverfi er einnig sumarhúsaþyrping og lögbýli með búskap sem skapa

hávaða. Gera má ráð fyrir að fyrirhuguð framkvæmd komi til með að auka umferð, bæði á uppbyggingartíma og rekstartíma. Skv. reglugerð um hávaða nr. 724/2008 eru mörk fyrir hávaða á dvalarsvæði á lóð 55 L_{Aeq} og á kyrrlátu svæði í dreifbýli eru viðmiðunarmörk L_{den} 40 dB(A). Umferðaraukningin er ekki metin svo umfangsmikil að umferðarhávaði fari yfir viðmiðunarmörk.

Gera má ráð fyrir að umferð um Þjóðveg nr. 1 í nágrenni fyrirhugaðrar framkvæmdar og aðliggjandi vegi muni aukast. Um 35 umferðaróhöpp hafa verið skráð í nærliggjandi umhverfi við fyrirhugaða framkvæmd síðustu 10 ár líkt og sjá má á mynd 2. Þar af eru flest skráð sem óhöpp án meiðsla (bláir punktar), nokkur umferðarslys hafa verið skráð með litlum meiðslum (grænir punktar) og eitt slys var skráð sem alvarlegt slys (gulur punktur). Flest óhöppin á svæðinu áttu sér stað á eða við gatnamót eða á bílplani líkt og sjá má á mynd 2. Þá virðist stór hluti óhappanna hafa átt sér stað á bílastæði við Seljalandsfoss en alvarleiki þeirra er metinn mjög lágur. Samráð verður haft með Vegagerðinni og þess gætt sérstaklega að gróður, byggingar eða önnur mannvirki skerði ekki sjónsvið við gatnamót.



MYND 6 Umferðaróhöpp í nágrenni Eystra-Seljalands síðustu 10 ár. Kort: Samgöngustofa, 2023

Aukinni umferð fylgir einnig aukin loftmengun. Ekki er þó talið að umferð verði það mikil að loftgæði spillist svo einhverju nemi, miðað við núverandi ástand eða fari yfir heilsuverndarmörk. Huga skal að öðrum samgöngumátum innan svæðis og í nærumhverfi fyrir gesti og rekstraraðila, s.s. með góðum gönguleiðum og hjólastígum t.a.m. að bílastæðum við Seljalandsfoss og Paradísarhelli en báðir þessi vinsælu ferðamannastaðir eru í innan við 2 km fjarlægð frá fyrirhuguðu framkvæmdarsvæði.

Heildaráhrif á heilbrigði og öryggi eru metin óveruleg.

4 SAMANTEKT

Í 2. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana eru talin upp viðmið við mat á framkvæmdum sem tilgreindar eru í flokki B í 1. viðauka. Viðmiðin skiptast í þrjá yfirflokka, þ.e. eðli framkvæmdar, staðsetning framkvæmdar og gerð og eiginleikar hugsanlegra áhrifa framkvæmdar. Í töflu 2 hér að neðan eru dregnar saman helstu staðreyndir og upplýsingar sem tengjast framkvæmdinni og skírskotað til þeirra viðmiða sem sett eru fram í 2. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr.111/2021.

TAFLA 3 Yfirlit yfir umhverfisáhrif m.v. viðmið skv. 2. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum

VIÐMIÐ SKV. 2. VIÐAUKA LAGA UM MAT Á UMHVERFISÁHRIFUM	HELSTU UPPLÝSINGAR SEM TENGJAST FRAMKVÆMD
1. Eðli framkvæmdar	<ul style="list-style-type: none"> Fyrirhuguð uppbygging hótels, um 6.500 m², með allt að 150 herbergjum og gistiplássi fyrir um 300 manns. Fyrirhuguð er bygging raðhúsa með 4-8 íbúðum fyrir starfsfólk hótelsins. Íbúðirnar verða misstórar með 2-3 herbergi hver. Heildarstærð nýbygginga verður um 8.000 m². Bílastæði verða fyrir 60 bíla auk rútustæða. Fráveituhreinsistöð um 35x3 metrar í umfangi að flatarmáli og önnur smærri fyrir starfsmannaíbúðir.
2. Staðsetning framkvæmdar	<ul style="list-style-type: none"> Eystra-Seljaland er skilgreint sem gott landbúnaðarsvæði (L1). Gert er ráð fyrir breytingu á allt að 25 ha svæði í verslunar- og þjónustusvæði. Svæðið er við Þjóðveg nr.1
3. Eiginleikar hugsanlegra áhrifa framkvæmdar	<ul style="list-style-type: none"> Eflir ferðabjónustu og stuðlar að fjölgun atvinnutækifæra Styrkir tekjustofn einstaklinga og þar með sveitarfélagsins Útvikkar núverandi starfsemi Hefur í för með sér meiri vatnsnotkun á svæðinu Ný mannvirki skerða gott landbúnaðarland Meiri umferð verður í nærumhverfi, þá aðallega á Þjóðvegi nr.1 Getur leitt til meiri eftirspurnar eftir afþreyingu og þjónustu í nágrenninu.

Áhrif á landslag og ásýnd breytast en fyrirhuguð framkvæmd er ekki umfangsmikil. Þó má gera ráð fyrir að hótelið verði þrjár hæðir og getur því skyggt á útsýni viðtaka í nánd við hótelið. Uppbygging hótelsins er í nánd við önnur mannvirki, t.d. sumarhúsabyggð, lögbýli og tilheyrandi landbúnaðarmannvirki.

Tafla 4 sýnir samantekt á mati framkvæmdaraðila á áhrifum framkvæmdarinnar á þá umhverfisþætti sem voru til umfjöllunar í þessari matsskyldufyrirspurn.

TAFLA 4 Niðurstöður framkvæmdaraðila

UMHVERFISÞÁTTUR	NIÐURSTÖÐUR
Landslag og ásýnd	Óveruleg áhrif
Landnotkun	Nokkuð neikvæð
Samfélag	Jákvæð áhrif
Heilbrigði og öryggi	Óveruleg áhrif

Framkvæmdaraðili metur það svo að með uppbyggingu ferðabjónustu á svæðinu sé verið að stuðla að fjölgun starfa og efla atvinnuuppbyggingu í sveitarfélaginu. Uppbygging hótelsins stuðlar einnig lengri dvalartíma ferðamanna í sveitarfélaginu og gera má ráð fyrir að afþreyingarþjónusta þróist samhliða lengri dvöl ferðafólks á svæðinu. Óskað er eftir ákvörðun Skipulagsstofnunar um hvort fyrirhuguð framkvæmd, sem lýst er í þessari skýrslu, sé matsskyld framkvæmd.

5 HEIMILDARSKRÁ

Ferðamálastofa. (2024). *Framboð hótalgistingar*. Sótt frá Mælaborð Ferðaþjónustunnar.

Rangárþing eystra. (2022). *Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032*. Skipulagsstofnun.

Umhverfisstofnun. (19. Apríl 2024). Útreikningar á magni skólps frá þéttbýlum- fjöldi persónueininga. Sótt frá Umhverfisstofnun: <http://co2.ust.is/haf-og-vatn/fraveitumal/leidbeiningar/>

Vegagerðin. (án dags.). *Umferð og slysatíðni*. Sótt frá Vegagerðin.is: <https://umferd.vegagerdin.is/>