

Hótel á Eystra-Seljalandi, Rangárþingi eystra

Ákvörðun um matsskyldu

1 Inngangur

Þann 23. apríl 2024 barst Skipulagsstofnun tilkynning frá Selhóli byggingarfélagi ehf. um hótél á Eystra-Seljalandi, samkvæmt 19. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana, sbr. lið 12.04 í 1. viðauka laganna.

Skipulagsstofnun leitaði umsagna Rangárþings eystra, Lands og Skógar, Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, Minjastofnunar Íslands, Náttúrufræðistofnunar Íslands, Umhverfisstofnunar og Vegagerðarinnar.

2 Gögn lögð fram

Tilkynning til Skipulagsstofnunar: Hótel á Eystra-Seljalandi. Greinargerð með tilkynningu til ákvörðunar um matsskyldu. Efla. 04.04.2024

Umsagnir um tilkynninguna bárust frá:

- Rangárþingi eystra dags. 16. maí 2024
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands dags. 22. maí 2024
- Náttúrufræðistofnun Íslands dags. 22. maí 2024
- Vegagerðinni dags. 29. maí 2024

Ekki barst umsögn frá Landi og skógum, Minjastofnun Íslands og Umhverfisstofnun.

Frekari upplýsingar bárust frá framkvæmdaraðila 10. júní 2024.

3 Fyrirhuguð framkvæmd

Fyrirhuguð framkvæmd felst í uppbyggingu á 150 herbergja hóteli, auk starfsmannahúsnæðis á jörðinni Eystra-Seljalandi. 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 og er heimilt byggingarmagn, samkvæmt deiliskipulagi, fyrir allt að 6000 m² hótél á 1-2 hæðum. Til að hýsa starfsmenn verða byggð 2-3 herbergja raðhús og er áætlað að reistar verði 4-8 íbúðir í fyrstu en samkvæmt deiliskipulagi er heildarbyggingarmagn fyrir starfsmannahús allt að 900 m² á einni hæð. Jörðin er 59,9 ha og flokkast í dag sem gott landbúnaðarland í Aðalskipulagi Rangárþings eystra 2020-2032. Aðalskipulagsbreyting tók gildi í maí s.l. þar sem fyrirhugað framkvæmdasvæði er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði og er stærð svæðisins 20,3 ha. Markmið framkvæmdarinnar er að auka framboð á hótélherbergjum í Rangárþingi eystra og á Suðurlandi.



Mynd 1: Vinstri: Yfirlit yfir fyrirhugað framkvæmdasvæði. Rauðu línurnar afmarka svæðið sem fellur undir verslunar- og þjónustusvæði. Bláa línan er afmörkun skika Eystra-Seljalands. Hægri: Deiliskipulagsuppráttur fyrir Eystra Seljaland (myndir úr greinargerð).

Gert er ráð fyrir að meginbygging svæðisins verði staðsett á lóð Eystra-Seljalands austan við núverandi sumarhúsaþyrpingu og við þjóðveg nr. 1 (sjá mynd 1). Svæðið sunnan við sumarhúsaþyrpinguna verður nýtt til uppbyggingar á starfsmannaíbúðum. Gert er ráð fyrir að núverandi vegslóðar að sumarhúsum verði nýttir áfram en breikka þarf þá og bæta og mögulegt er að færa þurfi núverandi vegi til að bæta aðkomu að hótelinu.

Aðkoma að svæðinu er af Suðurlandsvegi um land Eystra-Seljalands og er sú aðkoma nú þegar í staðfestu skipulagi. Vegurinn liggur framhjá smáhúsaþyrpingu sem er staðsett vestan við svæðið og að nýju framkvæmdasvæði. Útbúa þarf bílastæði en hönnun bílastæða hefur ekki verið nákvæmlega útfærð en gert er ráð fyrir allt að 150 bílastæðum og 4 rútubílastæðum. Einnig þarf að leggja tengivegi að hótelinu og upp að starfsmannahúsum. Efni verður tekið skilgreindu efnistökusvæði úr aðalskipulagi sveitarfélagsins. Áætluð efnispörf vegna framkvæmdanna er um 5.500 m³ í veginn og 4.800 m³ í bílastæði og verður efni fengið úr námu/námum sem eru á aðalskipulagi sveitarfélagsins

Vatnsveita

Kalt neysluvatn verður fengið úr nýrri borholu og er fyrirhugað að bora eftir vatni austan við fyrirhugaða staðsetningu hótelsins og hefur vatnsbóli verið bætt við á skipulag. Fyrirhuguð framkvæmd er ekki innan vatnsverndar miðað við núverandi stöðu en með tilkomu nýrrar borholu í nágrenninu hafa brunnsvæði, grannsvæði og fjarsvæði verið skilgreind. Gera má ráð fyrir að neysluvatnspörf á íbúa sé um 230 l/sólarhring og 207 l/sólarhring fyrir hvern gest.

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 á svæðinu er gert ráð fyrir að hreinsivirki verði staðsett í næsta nágrenni bygginga og því verða sérstæð hreinsivirki fyrir starfsmannabyggingar.



Ef miðað er við leiðbeiningar Umhverfisstofnunar fyrir skólp magn má gera ráð fyrir 280 persónueiningum af starfseminni. Ef miðað er við meðal vatnsnotkun hér á landi, 270 l/dag per íbúa, má gróflega áætla að rúmmál fráveituvatns þ.m.t. grávatns sé um 0,8 l/s. Þar sem persónueiningafjöldi verður yfir 50 verður hefðbundnum kröfum um hreinsun skólps ekki mætt með hefðbundinni rotþró og siturbeði. Gert er ráð fyrir að notast verði við hreinsivirki með eftirhreinsun í siturbeðum.

Í umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands kemur fram að áætluð losun skólps frá framkvæmdinni sé vanmetin, þar sem hún virðist vera metin út frá fjölda herbergja á hótelinu en ekki fjölda gesta auk þess sem það sé ekki tekið tillit til fjölda starfsmanna eða annarrar þjónustu á svæðinu, s.s. veitingasölu, ef slíkt verði til staðar.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að útreikningar á skólp magni hafi verið gerðir í samræmi við leiðbeiningar Umhverfisstofnunar og að haft verði samráð við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands við útfærslu hreinsivirkja á hönnunarstigi.

Fyrirhugað er að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveg t.d. með malarpúðum undir yfirborði sem geti tekið við yfirborðsvatni. Hefðbundnar þakvatnslagnir verða notaðar við að beina vatninu að malarpúðunum sem gegnir m.a. því hlutverki að dreifa vatninu og miðla í neðri jarðlög.

4 Umhverfisáhrif

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

Áhrif á fuglalíf og gróður

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að fyrirhugað framkvæmdasvæði liggja í jaðri mikilvægs fuglasvæðis, þ.e. Suðurlandsundirlendisins og að stærð svæðisins í heild sinni sé um 340.000 ha. Þá liggja fyrirhugað framkvæmdasvæði einnig við annað mikilvægt fuglasvæði sem nefnist Eyjafjöll, og er um 400 ha að stærð og er að mestu í og við fjallshlíðar undir Vestur Eyjafjöllum og þar megi finna fýlabyggð. Fram kemur að svæðið sé alþjóðlega mikilvægt fyrir sjófugla en þar sem allt landið sé ræktað og véltækt séu búsvæði fugla sáralítill á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði. Ekki sé talið að nokkurt rask verði á mikilvægum búsvæðum fugla við framkvæmdina.

Fram kemur að allt fyrirhugað framkvæmdasvæði sé á ræktuðu landi sem skilgreint sé sem tún og akurlendi skv. vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands. Framkvæmdin hafi því engin áhrif á vistkerfi sem njóti verndar, né á náttúrulegan gróður. Framkvæmdin hafi þó áhrif á ræktað land og minnki gott landbúnaðarland. Framkvæmdaraðili telur áhrif á gróður óveruleg.

Áhrif á landslag og ásjón

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að svæðið sé flatt ræktað land sem notað hafi verið í landbúnaði. Í nágrenni svæðisins séu ýmis mannvirki, þ.m.t. þjóðvegur 1, íbúðarhús, landbúnaðarhús, frístundabyggð, vegir og bílapan. Breyting verði á ásjón nærumhverfisins þar sem allmiklar byggingar muni rísa á áður ræktuðu landi. Umfang áhrifanna sé þó óverulegt í ljósi manngerðs umhverfis. Draga megi úr áhrifum með því að hanna mannvirkin m.t.t. umhverfisins og samræma útlit bygginga þannig að þær falli vel að landi og umhverfi. Framkvæmdaraðili telur að áhrif framkvæmdanna á landslag og ásjón verði óveruleg og staðbundin.

Í umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands kemur fram að þriggja hæða hótélbygging muni koma til með að breyta útsýni og ásjón svæðisins.



Í umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands kemur fram að embættið telji áhrif framkvæmdanna á umhverfisþáttinn landslag og ásýnd vera vanmetin og að full ástæða hafi verið til þess að gera grein fyrir annarri áformaðri uppbyggingu í nágrenni framkvæmdasvæðisins s.s. annars hótels í landi Eystra-Seljalands og hótela og baðlóns við Holtsós.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur frama að breyting hafi orðið á fyrirhuguðu hóteli og nú sé gert ráð fyrir tveggja hæða hótels í stað þriggja hæða og hafi það verið gert til að draga úr ásýndaráhrifum og samræmast betur uppbyggingu í næsta nágrenni.

Áhrif á samfélag og ferðaþjónustu

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að ferðaþjónusta í Rangárþingi eystra hafi aukist verulega á undanförunum árum sem og eftirspurn eftir gistingu og þjónustu við ferðamenn. Samkvæmt tölum frá Ferðamálastofu fjölgaði gistinóttum á Suðurlandi um 22% á árunum 2022-2023. Á sama tíma fjölgaði framboði af fjölda hótélherbergja um tæp 3,5%. Svæðið sé vel staðsett hvað varði nálægð við þjóðveg og helstu ferðamannastaði á svæðinu. Nú þegar sé rekin ferðaþjónusta í næsta nágrenni og stöðug aukin eftirspurn eftir þjónustu á sama tíma og nægt framboð sé af landi til landbúnaðar. Uppbygging gistingar og afþreyingar á svæðinu sé til þess fallin að dreifa betur úr ferðamönnum og lengja dvöl þeirra á svæðinu, sem styðji jafnframt við aðra þjónustu á svæðinu, styrki atvinnulíf og byggð í sveitarfélaginu í heild. Ætla megi með áframhaldandi aukningu á komu ferðamanna á svæðinu miðað við skráðar gistinætur síðustu ára og skráðum gistinóttum fyrstu tvo mánuði þessa árs.

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur einnig fram að hótelið muni koma til með að skapa 45 bein störf á rekstartíma, sem og tímabundin störf við framkvæmdir og uppbyggingu svæðisins. Gera megi ráð fyrir að með fyrirhuguðum framkvæmdum komi einnig til með að skapast óbein atvinnutækifæri með afleiddum störfum í sveitarfélaginu á sviði ferðamennsku og þjónustu. Uppbyggingin geti m.a. leitt til aukinnar eftirspurnar eftir afþreyingu í nágrenninu sem og neyslu á matar- og drykkjarvörum. Framkvæmdaraðili telur að áhrif á samfélag verði jákvæð.

Áhrif á fornminjar

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að engar þekktar minjar séu innan fyrirhugaðs framkvæmdasvæðis. Minjastofnun Íslands hafi veitt umsögn vegna deiliskipulags svæðisins og svæðið hafi þegar verið tekið út. Engar vísbendingar hafi fundist um að fornleifar væru á svæðinu þar sem það sé á ræktuðum tünnum og engar fornminjar sjáanlegar.

Áhrif á hljóðvist og umferðaröryggi

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að umferð um þjóðveginn í jaðri svæðisins sé að meðaltali um 2.300 bílar/dag yfir árið og að meðaltali 3.500 bílar/dag yfir sumartímamann. Gera megi ráð fyrir að fyrirhuguð framkvæmd komi til með að auka umferð, bæði á uppbyggingartíma og rekstartíma. Skv. reglugerð um hávaða séu mörk fyrir hávaða á dvalarsvæði á lóð 55 L_{Aeq} og á kyrrlátu svæði í dreifbýli séu viðmiðunarmörk 40 dB(A). Umferðaraukningin sé ekki metin svo umfangsmikil að umferðarhávaði fari yfir viðmiðunarmörk. Ekki sé talið að aukin umferð hafi mikil áhrif á loftgæði á svæðinu miðað við núverandi ástand né fari yfir heilsuverndarmörk. Hugað verði að öðrum samgöngumátum innan svæðisins og í nærumhverfi fyrir gesti og rekstraraðila s.s. með gönguleiðum og hjóltreidastígum.



5 Skipulag og leyfi

Fyrirhuguð framkvæmd er í samræmi við Aðalskipulag Rangárþings eystra 2020-2032 og í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, Eystra Seljaland – deiliskipulag fyrir hótél.

Framkvæmdin er háð framkvæmda- og byggingarleyfi Rangárþings eystra samkvæmt skipulagslögum og lögum um mannvirki og reglugerð um framkvæmdaleyfi. Einnig þarf starfsleyfi frá Heilbrigðiseftirliti Suðurlands skv. lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir og rekstrarleyfi frá sýslumanni skv. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

6 Niðurstaða

Um er að ræða uppbyggingu 150 herbergja hótels auk starfsmannahúsnæðis á jörðinni Eystra-Seljalandi í Rangárþingi eystra. Framkvæmdin er tilkynningarskyld til ákvörðunar um matsskyldu samkvæmt 19. gr. og lið 12.04 í 1. viðauka í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Eðli, staðsetning og eiginleikar hugsanlegra áhrifa framkvæmdar

Við mat á því hvort tilkynningarskyld framkvæmd skuli háð umhverfismati skal taka mið af eðli framkvæmdar, svo sem stærð og umfangi hennar, samlegðar með öðrum framkvæmdum og ónæðis sbr. 1. tl. 2. viðauka laga nr. 111/2021. Einnig 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. Einnig ber að líta til álagsþols náttúrunnar, svo sem með tilliti til landslagsheilda og kjörlendis dýra sbr. 2. tl. 2. viðauka laga nr. 111/2021. Að endingu ber að skoða áhrif framkvæmdar í ljósi gerðar og eiginleika hugsanlegra áhrifa framkvæmdar, svo sem með tilliti til: umfangs, eðlis, styrks og fjölbreytileika áhrifa, hverjar líkur séu á áhrifum og afturkræfni áhrifa, samlegðaráhrifa með áhrifum annarra framkvæmda og möguleika á að draga úr áhrifum, sbr. 3. tl. 2. viðauka laga nr. 111/2021.

Fyrirhuguð framkvæmd er nokkuð umfangsmikil ef horft er almennt til uppbyggingar vegna ferðaþjónustu utan þéttbýlis. Framkvæmdasvæðið allt er hins vegar á ræktuðum túnum og engar vistgerðir eða jarðmyndanir sem njóta verndar og engar þekktar fornminjar eru á svæðinu. Fyrirhuguð framkvæmdasvæði er að hluta innan svæðis sem hefur verið skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði en það svæði er afar víðfeðmt og munu framkvæmdirnar líklega hafa óveruleg áhrif á búsvæði fugla miðað við fyrrgreinda staðsetningu þeirra. Skipulagsstofnun bendir á að samlegðaráhrif kunna að verða vegna áformaðrar uppbyggingar í ferðaþjónustu í næsta nágrenni, s.s. annars hótels sem fyrirhuguð er í landi Eystra-Seljalands fyrir 150 gesti og umfangsmikillar uppbyggingar hótela og baðlóns við Holtsós. Ljóst er að með tilkomu þessarar uppbyggingar munu verða talsverðar breytingar á dreifbýlisfirbrigði svæða undir Eyjafjöllum og viðbúið að álag á svæðið, vegna ágangs ferðamanna sem koma til með að dvelja lengur, muni aukast. Skipulagsstofnun telur mikilvægt að í tilfelli uppbyggingar ferðaþjónustu að Eystra-Seljalandi að gert sé ráð fyrir aðgerðum sem dragi úr álagi vegna gesta sem og að hönnun og litaval mannvirkja taki mið af umhverfi til þess að freista þess að draga úr neikvæðum ásýndaráhrifum hótelsins og annarra bygginga. Að mati Skipulagsstofnunar kalla þættir sem falla undir eðli, staðsetningu og eiginleika hugsanlegra áhrifa framkvæmdarinnar ekki á að framkvæmdin undirgangist mat á umhverfisáhrifum.



Ákvörðunarorð

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

Samkvæmt 30. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana má kæra ákvörðunina til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Kærufrestur er til 29. júlí 2024.

Reykjavík, 21. júní 2024

Jakob Gunnarsson

Jóhanna Hrund Einarsdóttir

