

**Skipulagsstofnun**

Borgartún 7b  
105 REYKJAVÍK

Þórdís Stella Erlingsdóttir  
Sérfræðingur, Svið umhverfismats  
[thordis.stella.erlingsdottir@skipulag.is](mailto:thordis.stella.erlingsdottir@skipulag.is)

**Umsögn vegna matsskyldufyrirspurnar fyrir Hótel á Eystra Seljalandi, Rangárþingi eystra.** Mál nr. 485/2024

Vegagerðin hefur fengið til umsagnar matsskyldufyrirspurn fyrir Hótel á Eystra Seljalandi, Rangárþingi eystra, sem unnið er af Eflu verkfræðistofu dags 04.04.2024.

Vegagerðin hefur yfirfarið innsend gögn og gerir ekki athugasemdir en bendir á að þar sem fyrirhugað er að breyta landnotkun á reit sem liggur að þjóðvegi ber að hafa samráð við Vegagerðina við útfærslu tengingar við þjóðveg svo unnt sé að taka afstöðu til áhrifa á vegakerfið.

Virðingarfyllt  
f.h. Vegagerðarinnar  
Rannveig María Jóhannesdóttir  
Landfræðingur  
Suðursvæði Vegagerðarinnar

Þetta skjal hefur verið samþykkt rafrænt

Síða 1/1

Vegagerðin  
Suðurhraun 3  
210 Garðabær  
+354 522 1000  
vegagerdin.is

vegagerdin  
@vegagerdin.is

Mál nr. 0485/2024 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0485/2024, Hótel á Eystra Seljalandi (Tilkynning um framkvæmd)

**Athugasemd:**

LogS gerir engar aths.

**Höfundur:** Páll Sigurðsson/pall.sigurdsson@skogur.is

**Sent inn þann:** 23.05.2024 , **Fyrir hönd:** Land og skógur



**Skipulagsstofnun**  
**Borgartúni 7b**  
**105 Reykjavík**

Selfossi, 22. maí 2024  
2404128HS SHJ

**Efni: Hótel á Eystra-Seljalandi, nr. 0485/2024 - Umsögn um tilkynningu um framkvæmd**

Þann 23. apríl sl. móttók Heilbrigðiseftirlit Suðurlands erindi Skipulagsstofnunar í gegnum Skipulagsgáttina þar sem óskað er eftir umsögn embættisins um tilkynningu vegna fyrirhugaðar uppbyggingar hótels í landi Eystri-Seljalands í Rangárþingi eystra.

Um er að ræða uppbyggingu allt að 150 herbergja hótels sem getur rúmað um 300 gesti auk 4-8 raðhúsaíbúða fyrir starfsmenn en gert er ráð fyrir allt að 45 heilsársstörfum á rekstartíma hótelsins. Fyrirhugað er að bora eftir neysluvatni innan skipulagssvæðis hótelsins en mögulega verður gert ráð fyrir sameiginlegu vatnsbóli fyrir núverandi byggð og þá uppbyggingu sem fyrirhuguð er. Gert er ráð fyrir einu hreinsivirki fyrir frárennsli hótelsins og öðru fyrir frárennsli starfsmannabústaða, en í tilkynningunni kemur fram að gert sé ráð fyrir að losun skólps frá hótelinu nemi um 270 persónueiningum. Þá er gert ráð fyrir að allt að 10.300 m<sup>3</sup> af efni þurfi til uppbyggingar á aðkomuvegi og bílastæðum.

Framkvæmdin er að mati framkvæmdaraðila talin hafa nokkuð neikvæð áhrif á umhverfisþáttinn landnotkun, óveruleg og staðbundin áhrif á umhverfisþáttinn *landslag og ásýnd*, óveruleg áhrif á umhverfisþáttina *gróður og dýr* og *heilbrigði og öryggi* en jákvæð á umhverfisþáttinn *samfélag* m.a. vegna fjölgunnar starfa, auknu framboð gistirúma og lengri dvöl ferðamanna á svæðinu.

Heilbrigðiseftirlit Suðurlands hefur farið yfir ofangreinda tilkynningu fyrir téða framkvæmd og gerir eftirfarandi athugasemdir:

1. HSL telur að tilkynningin geri ekki fullnægjandi grein fyrir umhverfi framkvæmdarinnar þar sem hvergi kemur fram í henni að í næsta nágrenni fyrirhugaðs hótels er skv. skipulagsáætlunum þegar hafin og/eða áformuð mikil uppbygging gistaða og þjónustu, frístundabyggða o.fl. Má þar nefna að áformuð er uppbygging hótels fyrir allt að 150 gesti auk starfsmannabústaða í landi Eystra-Seljalands (L163760) og aðeins fjær við Holtsós er gert er ráð fyrir umfangsmikilli uppbyggingu fjölbreyttrar gistaðstöðu og baðlóns auk annarrar þjónustu.
2. Í tilkynningunni kemur fram að framkvæmdaraðili telji að fyrirhuguð framkvæmd sé ekki umfangsmikil og að ásýndaráhrif hennar séu óveruleg, þrátt fyrir að gera megi ráð fyrir þriggja hæða hóteli sem geti skyggt á útsýni í



nánd við hótelið, því næsta nágrenni framkvæmdarinnar sé nú þegar manggert að miklu leyti sem dragi úr áhrifum á ásýnd svæðisins í heild sinni.

Embættið telur hins vegar að áhrif framkvæmdarinnar á umhverfisþáttinn landslag og ásýnd sé vanmetin og að full ástæða hafi verið til þess að gera grein fyrir og meta möguleg samlegðaráhrif fyrirhugaðrar framkvæmdar með annarri áformaðri uppbyggingu í nágrenni hennar á svæðinu frá Seljalandsfossi að Skógarfossi, m.a. m.t.t. varanlegra breytinga á landslagi, ásýnd og landnotkun svæðisins í heild sinni.

3. HSL telur að áætluð losun skólps frá framkvæmdinni sé vanmetin, þar sem hún virðist vera metin út frá fjölda herbergja á hótelinu (þ.e. 150 herb. x notkunarstuðullinn 2) en ekki fjölda gesta (300 x notkunarstuðullinn 2) og ekki er tekið tillit til fjölda starfsmanna eða annarrar þjónustu á svæðinu, s.s. veitingasölu, ef slíkt er til staðar.

HSL telur tilkynningin geri að öðru leyti nægjanlega grein fyrir eðli og umfangi framkvæmdarinnar sem og mótvægisáðgerðum en skv. tilkynningunni er ekki gert ráð fyrir vöktun á þeim umhverfisþáttum sem framkvæmdin er talin hafa áhrif á. Embættið telur jafnframt að mögulegt sé að milda tímabundin og staðbundin umhverfisáhrif framkvæmdarinnar með góðri umgengni á framkvæmdatíma og vönduðum frágangi umhverfis og mannvirkja að framkvæmdum loknum. Embættið telur hins vegar að varanleg umhverfisáhrif framkvæmdarinnar á landslag, ásýnd og þá landnotkun sem fyrir er og er fyrirhuguð á svæðinu skv. skipulagsáætlunum geti verið nokkur, og meiri en mat framkvæmdaraðila gefur til kynna, m.a. vegna umfangs og samlegðaráhrifa með öðrum framkvæmdum í greindinni.

Þrátt fyrir ofangreint telur embættið framkvæmdin ein og sér kalli ekki á frekara mat á umhverfisáhrifum, að teknu tilliti til þeirra viðmiða sem koma fram í 2. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana, þar sem embættið telur að fullt umhverfismat sé ekki líklegt til að bæta miklu við þær upplýsingar sem þegar liggja fyrir. Það er hins vegar ljóst að mati embættisins að huga verður vel að þolmörkum náttúru og samfélags almennt komi fram frekari áætlanir um uppbyggingu ferðaþjónustu á svæðinu.

Heilbrigðiseftirlit Suðurlands veitir m.a. gisti- og veitingastöðum, vatnsveitum og hreinsivirkjum sem meðhöndla meira en 50 þe af skólpi starfsleyfi skv. lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir og lögum nr. 93/1995 um matvæli. Einnig veitir embættið starfsleyfi vegna ýmissa verkþátta á meðan á framkvæmdum stendur, s.s. efnisnámi og verktakaáðstöðu auk starfsmannabúða skv. ofangreindum lögum nr. 7/1998.

F.h. Heilbrigðiseftirlits Suðurlands,

  
Stella Hrönn Jóhannsdóttir,  
heilbrigðisfulltrúi

Skipulagsstofnun  
Þórdís Stella Erlingsdóttir  
Borgartún 7b  
105 REYKJAVÍK

Garðabær, 22. maí 2024  
Málsnúmer: 202404-0050  
LA

### Efni: Umsögn um matsskylduákvörðun um nýtt hótél í landi Eystra Seljalands

Vísað er í tölvubréf frá Skipulagsstofnun um Skipulagsgátt, dags. 23. apríl 2024, þar sem óskað er eftir umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands um tilkynningu framkvæmdar til ákvörðunar um matskyldu á uppbyggingu hótels og starfsmannahúsa í landi Eystra Seljalands í Rangárþingi eystra.

Áætlað er að breyta skilgreindri landnotkun á 25 ha í landi Eystra Seljalands úr góðu landbúnaðarlandi (L1) í verslunar- og þjónustusvæði. Fyrirhuguð er uppbygging hótels á þremur hæðum og 6500 m<sup>2</sup> að flatarmáli með gistiþlassi fyrir 300 manns. Einnig verða byggð raðhús með 4-8 misstórum íbúðum fyrir starfsfólk. Heildarstærð nýbygginga verður um 8000 m<sup>2</sup>. Auk þess verða bílastæði fyrir 60 bíla og rútur. Þá verður reist fráveituhreinsistöð í næsta nágrenni við byggingarnar sem verður um 35x3 metrar að flatarmáli og önnur smærri fyrir starfsmannaíbúðir. Áætlað efnismagn í framkvæmdina er um 5500 m<sup>3</sup> í veginn og 4800 m<sup>3</sup> í bílastæðið. Neysluvatn verður fengið úr nýrri borholu innan svæðisins.

Unnið er að breytingum á aðalskipulagi þar sem gert er ráð fyrir að skilgreint svæði verði um 20,3 ha að stærð.

Náttúrufræðistofnun hefur farið yfir greinargerð tilkynningar og gerir eftirfarandi athugasemdir:

Hvað varðar náttúrufer er framkvæmdin fyrirhuguð á ræktuðu landi og hefur því óveruleg áhrif á náttúrulegar vistgerðir og búsvæði fugla. Eins og fram kemur í greinargerð er svæðið innan skilgreinds mikilvægs fuglasvæðis og í nálægð við fýlabyggð, alþjóðlega mikilvæga sjófuglabyggð, undir Eyjafjöllum. Óvíst er hvort framkvæmdin hafi meiri áhrif á sjófuglabyggðina en þau mannvirki sem nú þegar eru til staðar.

Ekki er gerð grein fyrir efnistökusvæðum vegna framkvæmdarinnar.

Stærðir á starfsmannahúsum og bílastæðum eru ekki tilgreindar og umfang svæðisins, 25 ha, ber ekki saman við fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi, 20,3 ha.

Þriggja hæða hótélbygging kemur til með að breyta útsýni og ásýnd svæðisins.

Náttúrufræðistofnun telur að út frá náttúruferi sé framkvæmdin ekki háð mati á umhverfisáhrifum.

Virðingarfyllt,

Lovísa Ásbjörnsdóttir

Lovísa Ásbjörnsdóttir  
Jarðfræðingur, Náttúruverndarsvið



Hvolsvöllur 30.apríl 2024  
Tilvísun: 2404216

Skipulagsstofnun  
Borgartún 7b  
105 Reykjavík

**Efni: Umsögn um mat á umhverfisáhrifum vegna fyrirhugaðri uppbyggingu á ferðamannaáðstöðu við Eystra-Seljaland F7.**

Sveitarfélagið Rangárþing eystra hefur mótttekið erindi frá Skipulagsstofnun, dags. 26. apríl 2024 þar sem óskað er eftir umsögn um mat á umhverfisáhrifum vegna uppbyggingu á ferðamannaáðstöðu við Eystra-Seljaland F7. Fyrirhugað er að byggja 150 herbergja hótél við Þjóðveg 1 ásamt áðstöðu fyrir starfsfólk.

Í skýrslunni kemur fram að eftirspurn eftir gistingu í sveitarfélaginu sé mikil, fjöldi ferðamanna er að aukast mikið á milli ára en framboð hótélherbergja er af skornum skammti. Aðalskipulagsbreyting fyrir svæðið ásamt tillögu að deiliskipulagi er á loka metrunum en svæðið var áður skilgreint sem úrvals landbúnaðarland. Sveitarstjórn Rangárþings eystra hefur fjallað um að staðsetning er ákjósanleg hvað varðar nálægð frá Þjóðvegi 1 og fjarlægð frá helstu ferðamannastöðum suðurlands.

Sveitarfélagið Rangárþing eystra gerir ekki athugasemd við skýrsluna um mat á umhverfisáhrifum vegna fyrirhugaðri uppbyggingu við Eystra-Seljaland F7.

Velkomið er að hafa samband við skipulags- og byggingarembætti Rangárþings eystra

Virðingarfyllst, f.h. Rangárþings eystra



Þóra Björg Ragnarsdóttir