

Skipulags- og umferðarnefnd Rangárþings ytra - 42 : 2504026 - Tindasel. Tilkynning til ákvörðunar um matsskyldu.

Til : Skipulagsstofnun - SLS

Frá : Jón Ragnar Örlygsson <jonragnar@ry.is>

Heiti : Skipulags- og umferðarnefnd Rangárþings ytra - 42 : 2504026 - Tindasel. Tilkynning til ákvörðunar um matsskyldu.

Málsnúmer : 202502075

Málsaðili : Deluxe Lodges ehf.

Skráð dags : 16.04.2025 13:32:48

Höfundur : Jón Ragnar Örlygsson <jonragnar@ry.is>

Viðhengi : [image003.png](#)
[image002.jpg](#)
[image001.jpg](#)

You don't often get email from jonragnar@ry.is. [Learn why this is important](#)

Góðan dag

Erindi þitt var tekið fyrir á fundi Skipulags- og umferðarnefndar Rangárþings ytra í morgun, með neðangreindri afgreiðslu, birt með fyrirvara um staðfestingu sveitarstjórnar en fundur þeirra verður þann 14.maí nk.

2504026 - Tindasel. Tilkynning til ákvörðunar um matsskyldu. Skipulagsstofnun leitar umsagna umsagnaraðila vegna tilkynninga til ákvörðunar um matsskyldu á grundvelli 20. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Deluxe Lodges ehf. fyrirhugar uppbyggingu á hóteli og gistihúsum á jörðinni Tindaseli í Rangárþingi ytra. Gert er ráð fyrir gistingu fyrir allt að 200 manns á þremur aðskildum uppbyggingarsvæðum á samtals um 12,7 ha svæði og er heildar byggingamagn áætlað um 5000 m². Í samræmi við 20. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 hefur Skipulags- og umferðarnefnd Rangárþings ytra farið yfir tilkynningu framkvæmdaraðila, þar sem Deluxe Lodges ehf fyrirhugar uppbyggingu hótels og gistihúsa. Niðurstaða nefndarinnar er að bygging hótels og gistihúsa á lóðinni Tindaseli sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif, sbr. viðmið í 2. viðauka laga nr. 111/2021. Því skal framkvæmdin ekki háð mati á umhverfisáhrifum.

Mbk,



RANGÁRÞING YTRA

**Jón Ragnar
Örlygsson**

**Aðstoðarmaður
byggingafulltrúa**

Sími4887000

Heimasíða
www.ry.is

Facebook
[/rangarthing-ytra](https://www.facebook.com/rangarthing-ytra)

Suðurlandsvegi 1-
3, 850 Hella



Skipulagsstofnun
Jóhanna Hrund Einarsdóttir
Borgartúni 7b
105 REYKJAVÍK

Garðabær, 2.5.2025
Málsnúmer: 202504-0011
MH/BK/OKV

Efni: Hótel á Tindaseli – matskyldufyrirspurn

Vísað er til erindis Skipulagsstofnunar sem barst í gegnum Skipulagsgátt þann 3. apríl 2025 þar sem óskað er eftir umsögn Náttúrufræðistofnunar um matskyldufyrirspurn vegna uppbyggingar á hóteli og gistihúsum á jörðinni Tindaseli í Rangárþingi ytra.

Náttúrufræðistofnun hefur farið yfir greinargerð framkvæmdaraðila, Deluxe Lodges ehf., sem lögð var fram til ákvörðunar Skipulagsstofnunar um matsskyldu. Gert er ráð fyrir gistingu fyrir allt að 200 manns á þremur aðskildum uppbyggingarsvæðum á samtals um 12,7 ha svæði og er heildar byggingamagn áætlað um 5000 m².

Fyrirhugað framkvæmdasvæði er að hluta til á ræktuðu landi, skilgreindu sem tún og akurlendi samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar. Graslandi á svæðinu er að líkindum aðallega língresis- og vingulsvist, en einnig kemur þar fyrir grasengjavist þótt hún sé síður líkleg. Báðar þessar vistgerðir hafa hátt verndargildi og eru á lista Bernarsamningsins yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Á svæðinu er einnig að finna minni bletti með grasengjavist, víðimóavist, víðimelavist, hraungambravist, melagambravist og grasmelavist.

Framkvæmdasvæðið er innan svæðis sem skilgreint hefur verið sem mikilvægt fuglasvæði, Suðurlandsundirlendið, meðal annars vegna gífurlega mikils þéttleika vaðfugla sem flestir flokkast sem ábyrgðartegundir Íslands. Með því er átt við að um eða yfir 20% af Evrópastofni viðkomandi tegundar verpi hér eða komi hér við á ferðum sínum. Umrætt svæði er einnig það dreifbýli sem er undir hvað mestu álagi á Íslandi og eru ýmsar hættur sem steðja að vaðfuglum á svæðinu, einkum landnotkun sem leiðir til þess að búsvæði þeirra skerðast en langflestar vaðfuglategundir eru háðar opnum, fremur snöggglendum búsvæðum.

Fuglatalningar á Suðurlandi benda til þess að ör fækkun sé að eiga sér stað hjá vaðfuglum, sem líklega má rekja til aukinna umsvifa mannsins.¹ Svipuð þróun hefur einnig sést annars staðar á landinu og er gert ráð fyrir að við næstu uppfærslu válista fugla muni tegundum vaðfugla í hættuflokkum fjölga (Náttúrufræðistofnun, í vinnslu).

Á framkvæmdasvæðinu má reikna með að töluvert sé um vaðfugla, einkum spóa, en þéttleiki hans á þessum slóðum er mikill. Spói er ein þeirra vaðfuglategunda sem hefur farið fækkandi á undanförunum árum og mun færast í flokk tegunda í nokkurri hættu á uppfærðum válista.

Samkvæmt loftmyndum virðist vera búið að planta trjám í u.þ.b. 30 ha lands á næstu jörð vestan framkvæmdasvæðisins. Enn vestar, í landi Minna-Hofs, hefur verið skilgreind íbúðarbyggð á 110 ha svæði. Þetta er dæmi um hvernig samlegðaráhrif margra minni framkvæmda geta leitt til verulegs búsvæðataps, þótt einstakar framkvæmdir virðist hafa takmarkað vægi hver fyrir sig.

Ísland er aðili að alþjóðlegum samningum um verndun lífríkis og þar ber hæst Samningur Sameinuðu Þjóðanna um líffræðilega fjölbreytni (Convention on Biological Diversity), Bernarsamningurinn um



verndun tegunda og vistgerða í Evrópu og AEWA-samningurinn um farfugla. Með aðild sinni hefur Ísland skuldbundið sig að tryggja verndun tegunda.

Að mati Náttúrufræðistofnunar er ekki þörf á að framkvæmdin fari í umhverfismat samkvæmt lögum nr. 106/2000. Stofnunin telur þó mjög brýnt að reynt verði við að lágmarka neikvæð áhrif framkvæmda á búsvæði vaðfugla. Hægt væri að draga úr slíkum áhrifum með því að takmarka uppbyggingu við eitt svæði innan jarðarinnar í stað þriggja. Þannig væri hægt að lágmarka neikvæð jaðaráhrif mannvirkja á vaðfugla, sem lýsa sér þannig að þéttleiki fugla er minni nær mannvirkjunum en fjær.^{2 3} Uppbygging á einu svæði myndi einnig hafa minni áhrif á heildarstærð og samfellu búsvæða en uppbygging á þremur aðskildum svæðum af sambærilegri stærð.

Æskilegt væri að kortleggja fuglalíf innan jarðarinnar á varptíma og taka ákvörðun um staðsetningu uppbyggingar út frá þeim niðurstöðum. Einnig ætti að forðast mikla truflun á varptíma við skipulagningu afþreyingar innan svæðisins.

Að lokum vekur stofnunin athygli á að vallendi með þykkum jarðvegi er áberandi einkenni gamalgróins þurrlands á Hekluslóðum. Því er líklegt að uppbygging á Tindaseli raski slíkum svæðum að hluta. Til að draga úr neikvæðum áhrifum á gróður og jarðveg er æskilegt að velja til framkvæmda minna gróin svæði og græða land í kjölfarið.

Virðingarfyllt,

María Harðardóttir

María Harðardóttir
líffræðingur

¹ Pálsdóttir, A. E., Alves, J. A., Gill, J. A., Pálsson, S., Méndez, V. og Gunnarsson, T. G. (2024). Introduction of summer houses into semi-natural habitats: impacts on ground-nesting birds. *Animal Conservation* 27(5), 648–658. <https://doi.org/10.1111/acv.12938>

² Tómas Grétar Gunnarsson. (2020). Búsvæði og vernd íslenskra vaðfugla. *Náttúrufræðingurinn* 90(2–3), 145–162.

³ Pálsdóttir, A. E., Alves, J. A., Gill, J. A., Pálsson, S., Méndez, V. og Gunnarsson, T. G. (2024). Introduction of summer houses into semi-natural habitats: impacts on ground-nesting birds. *Animal Conservation* 27(5), 648–658. <https://doi.org/10.1111/acv.12938>



Skipulagsstofnun

Borgartúni 7b

105 Reykjavík

Umsögn Vegagerðarinnar um tilkynningu til ákvörðunar um matsskyldu vegna uppbyggingar hótels á Tindaseli í Rangárþingi ytra

Yðar tilvísun: Mál nr. 447/2025

Vegagerðin hefur mótttekið tilkynningu til ákvörðunar um matsskyldu vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar hótels og ferðaþjónustu á jörðunum Tindasel 1 og 2 í Rangárþingi ytra, dags. 3. apríl 2025.

Tilkynningin hefur verið rýnd af Vegagerðinni á grundvelli 20. gr. laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana, með hliðsjón af hlutverki stofnunarinnar sem felst í að stuðla að öruggum, sjálfbærum, greiðum og hagkvæmum samgöngum. Athugasemdir stofnunarinnar lúta fyrst og fremst að aðgengi að ferðaþjónustusvæðinu og tengingu þess við þjóðvegi í umsýsni Vegagerðarinnar.

Í greinargerðinni *Hótel á Tindaseli* kemur fram að fyrirhuguð sé uppbygging hótels og annarrar ferðaþjónustu ásamt veitingasölu. Gert er ráð fyrir gistirými fyrir allt að 200 manns í hótélbyggingu og minni gistihúsum, auk starfsmannahúsnæðis. Á jörðinni er þegar rekið hótél með heimild fyrir 16 gestum. Þá kemur fram að verkefnið muni skapa allt að 70 ársverk, en ekki liggja fyrir upplýsingar um hve margir starfsmenn muni dvelja á svæðinu.

Aðkoma að svæðinu er fyrirhuguð frá Rangárvallavegi nr. 264, sem er tengivegur í umsýsni Vegagerðarinnar og tengist hringveginum austan Helli. Ekki liggja fyrir upplýsingar um hvort öryggi tengingarinnar hafi verið metið eða hvort ráðgert sé að bæta aðkomuna vegna aukinnar umferðar.

Með hliðsjón af umfangi fyrirhugaðrar uppbyggingar telur Vegagerðin mikilvægt að fram fari mat á umferðaraukningu, dreifingu umferðar og mögulegum áhrifum akandi umferðar á nærliggjandi tengingar og gatnamót. Þá þarf að meta hvort gera þurfi breytingar á gatnamótum til að tryggja öryggi vegfarenda. Vegagerðin áréttar að uppbygging er ekki heimil innan veghelgunarsvæðis og samkvæmt grein 5.3.2.5 í skipulagsreglugerð skal ekki staðsetja íbúðir eða frístundahús nær stofn- og tengivegum en 100 metra, og ekki nær öðrum þjóðvegum eða almennum vegum en 50 metra, eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi.

Virðingarfyllt

f.h. Vegagerðarinnar

Undirskrift

Hólmfríður Bjarnadóttir

Síða 1/1

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

vegagerdin
@vegagerdin.is



Austurvegur 65a - 800 Selfoss

Sími 480 8250 – Veffang www.hsl.is – Netfang hsl@hsl.is – Kennitala 480284-0549

**Skipulagsstofnun
Borgartúni 7b
105 Reykjavík**

Selfossi, 5. maí 2025
2504026HS SHJ

Efni: Hótel á Tindaseli, nr. 0477/2025 - Umsögn um tilkynningu um framkvæmd

Þann 3. apríl sl. móttók Heilbrigðiseftirlit Suðurlands erindi Skipulagsstofnunar í gegnum Skipulagsgáttina þar sem óskað er eftir umsögn embættisins um tilkynningu vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar hótels og ferðapjónustu tengdri útivist að á jörðunum Tindaseli 1 (L234039) og Tindaseli 2 (L234038) í Rangárþingi ytra.

Á jörðinni er þegar rekið hótel með gístiaðstöðu fyrir allt að 16 gesti, en fyrirhuguð framkvæmd felst í stækkun hótelsins og byggingu allt að 15 gistihúsa, starfsmannahúsnæðis og þjónustuhúsnæðis í tengslum við uppbyggingu innan svæðisins. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á fimm aðskildum svæðum innan jarðarinnar. Fullbyggt hótel verður fyrir allt að 120 gesti, en auk þess er gert ráð fyrir gistingu í allt að fimmtán 50 m² gistihúsum og einbýlishúsi með gistingu fyrir allt að 16 gesti. Þá er gert ráð fyrir 10-15 smáhýsum sem hvert um sig er allt að 15 m² að stærð fyrir fuglaskoðun auk 1-2 einbýlishúsa fyrir starfsmenn. Núverandi neysluvatnsból við Stokkalæk verður aflagt, en fyrirhugað er að bora nýja holu norðan við fyrirhugaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins. Fráveita verður leidd í sameiginleg hreinsivirki, en gert er ráð fyrir að losun skólps frá starfsemiinni og búsetu starfsmanna sé um 323 persónueiningar. Vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús verður miðlað beint í jarðveg, t.d. í gegnum malarpúða undir yfirborði.

Við mat á helstu umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar voru athuguð áhrif hennar á umhverfispættina landnotkun og landslag, gróður og dýralíf, heilbrigði og öryggi, samfélag, minjar og vatnshlot. Að teknu tilliti til grunnástands, viðmiða, mögulegra umhverfisáhrifa og mótvægisáðgerða voru áhrif framkvæmdarinnar talin óveruleg á alla umhverfispætti, nema samfélag þar sem áhrifin voru metin nokkuð jákvæð. Þá voru áhrif framkvæmdarinnar metin óveruleg/óviss á vatnshlot.

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

1. Embættið telur að magn persónueininga vegna losunnar skólps sé vanreiknað og bendir á að skv. 19. gr. rg. nr. 798/1999 um fráveitur og skólp skulu



skólphreinsi- og dælustöðvar byggðar, starfræktar og haldið við þannig að nægjanlega tryggt sé að þær starfi sem skyldi við öll veðurskilyrði á staðnum. Taka skal tillit til árstíðabundinna magnsveiflna, en persónueiningar í skólpi skulu reiknaðar út á grundvelli mesta meðalmagns á viku sem fer um hreinsistöðina á ári að frádregnu því sem fellur til við óvenjulegar aðstæður, t.d. stórrigningar. Í tilkynningunni er fjöldi persónueininga reiknaður út frá 78,2% meðalnýtingu allra gististaða á Suðurlandi á ársgrundvelli, en ekki mesta meðalmagni sem áætlað er að fari um hreinsistöðina fyrir þennan tiltekna gististað á viku.

Embættið telur að tilkynningin geri að öðru leyti nægjanlega grein fyrir eðli, umfangi og umhverfi framkvæmdarinnar, sem og mótvægisáðgerðum en ekki er gert ráð fyrir sérstakri vöktun umhverfisþátta hvorki á framkvæmda- né rekstrartíma. Embættið telur að varanleg umhverfisáhrif framkvæmdarinnar önnur en sjónræn og staðbundin í næsta nágranni hennar séu óveruleg og mögulegt að milda þau með góðri umgengni á framkvæmdatíma og vönduðum frágangi umhverfis og mannvirkja að framkvæmdum loknum. Embættið metur málið því sem svo að framkvæmdin kalli ekki á mat á umhverfisáhrifum að teknu tilliti til þeirra viðmiða sem koma fram í 2. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

HSL bendir framkvæmdaraðila á leiðbeiningar Umhverfisstofnunar (nú Umhverfis- og orkustofnunnar) um mat á áhrifum framkvæmda og starfsemi á vatnshlot, útg. desember 2024, en þar kemur fram að á skipulagsstigi þurfi að liggja fyrir hvort gera þurfi áhrifamat framkvæmdar og/eða starfsemi á vatnshlot samkvæmt ákvæðum laga nr. 36/2011 um stjórn vatnamála.

Embættið telur fyrrséð að sú framkvæmd og starfsemi sem tilkynningin gerir ráð fyrir hafi bein eða óbein áhrif á vatn, t.a.m. vegna losunnar skólps og vatnstöku úr nýju vatnsbóli. Því skal gera mat á áhrifum hennar á öll viðkomandi vatnshlot, sbr. lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála. Á þetta við um allt yfirborðsvatn og grunnvatn (heitt eða kalt), vistkerfi þeirra og vistkerfi sem tengjast þeim að vatnsbúskap og burtséð frá því hvort það vatn sem verður fyrir áhrifum tilheyrir afmörkuðu vatnshloti eða ekki, sbr. kafla. 1.3 í ofangreindum leiðbeiningum. Mikilvægt er að mat á áhrifum fyrirhugaðrar framkvæmdar og starfsemi á vatn sé gert eins snemma í undirbúningsferlinu og hægt er.

Bent er á að umhverfismarkmið vatnshlota, sbr. III. kafla laga nr. 36/2011 um stjórn vatnamála, eru lagalega bindandi og má ástandi vatnshlota aldrei hningna miðað við þau umhverfismarkmið sem sett hafa verið fyrir þau, hvorki tímabundið né varanlega. Jafnframt er bent á að óheimilt er að veita leyfi fyrir framkvæmd/starfsemi sem hefur bein eða óbein áhrif á vatnshlot sem leiða til þess að lögbundnum umhverfismarkmiðum þeirra verður ekki náð, nema að undanþága frá umhverfismarkmiðunum hafi verið veitt.

Heilbrigðiseftirlit Suðurlands veitir gististöðum, veitingastöðum og hreinsivirkjum fráveitu sem meðhöndla meira en 50 pe 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, fyllingu þar sem hentugur úrgangur sem ekki er spilliefni er nýttur á tæknilegan hátt við landmótun og eftir atvikum verktakaaðstöðu skv. rg. nr. 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnareftirlit auk starfsmannabúða skv. reglugerð nr. 903/2024 um hollustuhætti.

F.h. Heilbrigðiseftirlits Suðurlands,

Stella Hrönn
Stella Hrönn Jóhannsdóttir,
heilbrigðisfulltrúi



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Minjavarðarsvið Suðurgötu
39 101 Reykjavík
(354) 570 13 14
www.minjastofnun.is
Kennitala: 440113-0280

Skipulagsstofnun
Jóhanna Hrund Einarsdóttir
Borgartúni 7b
105 Reykjavík

Reykjavík, 14. maí 2025
MÍ202504-0065/ 6.07 / Þ.H.

Efni: Hótel á Tindaseli í Rangárþingi ytra (nr. 0477/2025) – tilkynning til ákvörðunar um matsskyldu.

Minjastofnun Íslands hefur móttengið erindi Skipulagsstofnunar í Skipulagsgáttinni, þar sem óskað er eftir umsögn um matsskyldu-fyrirspurn vegna áforma Deluxe Lodges ehf um uppbyggingu á hóteli og gistihúsum á jörðinni Tindaseli í Rangárþingi ytra. Þar stóð áður bærinn Stokkalækur en gamla lögbýlið færðist vestur fyrir Rangárvallaveg fyrir nokkrum árum. Fyrirhugað er að auka heimildir til gistingar úr 16 manns í allt að 200 með byggingu hótels og minni gestahúsa auk veitingasölu og afþreyingaþjónustu. Gert er ráð fyrir fastri búsetu á staðnum með tilheyrandi starfsmannahúsnæði. Alls er gert ráð fyrir um 12,7 ha verslunar- og þjónustusvæði undir uppbygginguna en jarðirnar Tindasel 1 og Tindasel 2 eru samtals 124,4 ha að stærð. Greinargerð með matsskyldufyrirspurn var unnin af Eflu Verkfræðistofu, dagsett 3. apríl 2025.

Stokkalækur er forn bújörð og ná ritaðar heimildir um bæinn aftur á miðaldir. Þar er því að vænta mikilla minja í jörðu frá búsetu á staðnum, jafvel aftur til landnámsaldar – huldar undir grassverði. Minjastofnun hefur áður gefið umsögn um breytingu á aðalskipulagi (nr. 246/2024) og nýtt deiliskipulag fyrir Tindasel (nr. 1107/2024), dagsett 7. október 2024. Þar er farið fram á að fyrirbyggjandi fornleifaskráning sem gerð var árið 2007 vegna aðalskipulags í Rangárþingi ytra, verði uppfærð með tilliti til nógildandi staðla fyrir gerð deiliskipulags. Sú skráing liggur enn ekki fyrir. Í greinargerð Eflu um matsskyldufyrirspurnina segir um fornminjar á bls. 8: „Í umsögn Minjastofnunar við deiliskipulagstillögu kom fram að skráning minja væri ekki fullnægjandi, sérstaklega ekki varðandi heimasvæði jarðarinnar og verður skráning uppfærð af fornleifafræðingi áður en byggt verður á núverandi bæjarstæði, þar sem nýtt hótél mun rísa“. Jafnframt segir um minjar á bls. 20, að:

Þór Hjaltalín
Sviðsstjóri
thor@minjastofnun.is

„sett hafa verið inn ákvæði í deiliskipulagi um að uppbygging verði ekki heimil á ákveðnum reitum fyrr en fullnægjandi minjaskráning liggur fyrir. Endanleg hönnun kemur til með að taka mið af þeirri minjaskráningu“.

Hér er rétt að undirstrika mikilvægi þess að vönduð fornleifaskráning liggi fyrir **áður** en eiginleg skipulagsvinna fer fram á viðkomandi svæði. Tilgangur fornleifaskráningar í skipulagsvinnu er ekki aðeins að forðast skemmdir á minjum heldur oft einnig til þess að nýta megi minjaarfinn með markvissum hætti í hönnunar- og skipulagsvinnu. Stokkalækur er í hjarta Njáluslóða þar sem sagan drýpur af hverju strái. Fyrir uppbyggingu ferðapjónustu getur verið verðmætt að hlúa að sögulegri dýpt svæðisins og ummerkjum fyrri kynslóða á reitnum, jafnvel með því að gera minjar aðgengilegar og skiljanlegar fólki sem nýtur útivistar í fallegu menningarlandslagi. Í töflu 1, bls. 15 er m.a. fjallað um þau umhverfisviðmið sem hafa skal til hliðsjónar varðandi vernd landslags, en þar er vitnað í Landsskipulagsstefnu 2024-2038, þar sem segir: „Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag og skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi“. Orð þessi eru sannarlega raunhæf markmið sem hægt er að ná í vandaðri skipulagsvinnu. Tilvitnuð orð hér að ofan um að endanleg hönnun muni taka mið af minjaskráningu sem á eftir að koma ber ekki merki þess að vernd og nýting minja og landslags sé hugsuð heildstætt eða af metnaði fyrir minjaarfinum.

Minjar, 100 ára og eldri, flokkast til fornleifa og eru friðaðar og er óheimilt að spilla þeim eða fjarlægja nema með leyfi Minjastofnunar Íslands, sbr. 3. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Fyrirhugaðar framkvæmdir dreifast vítt um jörðina, en fyrir utan ofangreindar byggingar mun önnur innviðauppbbygging valda verulegu jarðraski, m.a. vega- og stígagerð, bílastæði, veitulagnir, rotþrær og skólp, o.fl. (Greinargerð bls. 10-12). Í Greinargerðinni á bls. 20 og 23 segir jafnframt að áhrif á minjar séu talin óveruleg/óviss. Hið forna býli Stokkalækur hefur að geyma miklar minjar í jörðu. Hvort áhrif fyrirhugaðra framkvæmda á minjar verða mikil eða lítil veltur á því hvernig skipulagið mun á endanum líta út. Í ofangreindri umsögn Minjastofnunar frá 7. október 2024 um skipulagið er stuttlega fjallað um þær rannsóknarkröfur sem stofnunin gerir vegna framkvæmda í fornum heimatúnunum. Þar segir um svæðið sem fer undir byggingarreit B2:

...sem liggur að mestu yfir hið gamla heimatún Stokkalæks, þar sem gert er ráð fyrir byggingarmagni upp á allt að 4000 m². Minjastofnun horfir til minjaheilda innan heimatúna, á eða fast við bæjarhóla. Þar verða að teljast talsverðar líkur á að óþekktar minjar geti leynst víða undir sverði til viðbótar við þær sem skráðar eru. ... Af þessum sökum er einsýnt að grípa þurfi til séstakra mótvægisáðgerða, hugsanlega í formi fornleifarannsókna, áður en framkvæmdir geta hafist. Kemur Minjastofnun til með að fjalla nánar um mótvægisáðgerðirnar í sérstakri umsögn og er mikilvægt að kallað verði eftir henni með góðum fyrirvara áður en framkvæmdaleyfi er gefið út.

Fyrirliggjandi gögn eru ekki fullnægjandi til að leggja raunhæft mat á áhrif fyrirhugaðra framkvæmda á fornleifar. Úr þessu þarf að bæta, sbr. 16. gr. laga um menningarminjar, *um skráningu vegna skipulags og undirbúnings framkvæmda* og 23. gr. þar sem fjallað er um áður ókunnar fornleifar. Sjá einnig reglur nr. 620/2019 um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda.

Þegar umbeðin gögn liggja fyrir þarf framkvæmdin að koma inn á ný til umsagnar Minjastofnunar, hvort sem það er gert í tengslum við mat á umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar eða á grundvelli 16. og 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Ef spurningar vakna um efni bréfs þessa má snúa sér til undirritaðs.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands


Þór Ingólfsson Hjaltalín
Sviðstjóri minjavarðasviðs



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Minjavarðarsvið
Suðurgötu 39 101 Reykjavík

Sími: (354) 570 13 14
www.minjastofnun.is

Skipulagsstofnun
Borgartúni 7b
105 Reykjavík

Reykjavík, 12. ágúst 2025
MÍ202504-0065/ 6.07 / Þ.H.

Efni: Hótel á Tindaseli í Rangárþingi ytra (nr. 0477/2025) - tilkynning til ákvörðunar um matsskyldu.

Þann 14. maí 2025 gaf Minjastofnun umsögn um matsskyldufyrirspurn vegna áforma Deluxe Lodges ehf um uppbyggingu á hóteli og gistihúsum á jörðinni Tindaseli í Rangárþingi ytra. Þar var gerð athugasemd um að fyrirbyggjandi fornleifaskráning á áætluðu framkvæmdasvæði væri ekki fullnægjandi til að leggja mat á áhrif framkvæmdanna á fornleifar. Úr þessu hefur verið bætt og liggur nú fyrir skráning sem unnin var af Fornleifastofnun Íslands ses, Kristjana Vilhjálmsdóttir et. al: *Deiliskráning fornleifa á Stokkalæk á Rangárvöllum*. (Rv. 2025, FS1039-25021). Skráning þessi uppfyllir staðla Minjastofnunar um fornleifaskráningar vegna skipulags og framkvæmda og hefur verið staðfest, sbr. 15. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Þór Hjaltalín
Sviðsstjóri
thor@minjastofnun.is

Alls voru skráðar 59 fornleifar innan fyrirhugaðs deiliskipulags-svæðis og eru 12 þeirra metnar í mikilli hættu en 47 í hættu. Í greinargerð með matsskyldufyrirspurn segir á bls. 14 að ekkert deiliskipulag sé í gildi fyrir skipulagssvæðið, en að skipulagið sé enn í vinnslu. Minjastofnun hefur áður fengið tillögu að deiliskipulagi til skoðunar og gaf umsögn um hana með bréfi dagsett 7. október 2024. Þar er gerð grein fyrir 5 byggingarreitum (B1-B5), fyrir utan aðra innviðaupbyggingu eins og vegagerð, skólplögnum, göngustígum o.fl.

Ljóst er að viðkvæmasta svæðið er byggingareitur B2, sem er hið forna bæjarstæði Stokkalækjar. Snýr það ekki aðeins að beinum byggingarframkvæmdum vegna stækkunar hótelsins á þessum stað heldur ekki síður að gerð vega og bílastæða og öðru jarðraski. Þar má búast við minjum í jörðu sem ekki eru sýnilegar á yfirborði. Þar er viðbúið að grípa þurfi til sérstakra mótvægisáðgerða, hugsanlega í

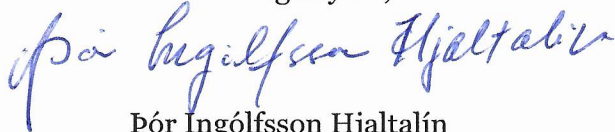
Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnvöldum og ekki kærarlegar til æðra stjórnvalds. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

formi fornleifarannsóknna. Þegar fullnaðar hönnun liggur fyrir á reitnum, þar sem tekið er tillit til þekktra minja, má reikna með að gerð verði krafa um forkönnun á þeim svæðum sem verða fyrir raski – hugsanlega í formi könnunarskurða. Þegar þær niðurstöður liggja fyrir þarf svo að meta hvort þörf sé á frekari rannsóknum.

Hvað aðra byggingarreiti varðar, þá ætti að vera nokkuð auðvelt að komast hjá raski á fornleifum vegna þeirra. Reitur B1 hefur tekið nokkrum breytingum frá deiliskipulagstillögunni (dagsett 30.08.2025) og hvernig hann er kynntur í skráningarskýrslunni (bls. 59). Stofnunin hefur ekki athugasemdir við þann reit. Á næsta reit, B5 eru skráðar einar minjar í námunda við hann, en ætti ekki að þurfa að raska. Sunnan við reit B3 liggur gömul gata (nr. RA-281:055) sem taka þarf tillit til og í námunda við reit B4 liggur gömul gata (nr. RA-281:021-B) og varða (nr. RA-281:042) sem gæta þarf að.

Frá sjónarhóli fornminjavörslu telur Minjastofnun Íslands ekki þörf á að framkvæmdir þessar fari í umhverfismat. Mikilvægt er að við fullnaðarhönnun og gerð deiliskipulags verði tillit tekið til fornleifa eins og frekast er kostur. Minjastofnun mun svo fá uppfærða skipulagstillögu til umsagnar þegar þar að kemur og meta þá hvort ástæða sé til að grípa til einhverra mótvægisáðgerða til verndar minjum.

Virðingarfyllst,



Þór Ingólfsson Hjaltalín
Sviðsstjóri minjavarðasviðs