



HÓTEL Á TINDASELI

Greinargerð með tilkynningu til ákvörðunar um matsskyldu

03.04.2025



SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL

108478-SKY-001-V03

SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

01/20

VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Sigurður Sindri Magnússon

VERKEFNISSTJÓRI EFLA

ÁJ

LYKILORÐ

Tilkynning, matsskylda, mat á umhverfisáhrifum, Tindasel, hótél

TITILL SKÝRSLU

Hótél á Tindaseli

VERKHEITI

Tindasel Rang. Ytra - deiliskipulag

VERKKAUPI

Deluxe Lodges ehf.

HÖFUNDUR

BRE

HB

ÚTDRÁTTUR

Áætluð er uppbygging á hóteli og ferðapjónustu tengd útiveru. Fyrirhugað er að auka heimildir til gistingar úr 16 manns í allt að 200. Einnig verður gert ráð fyrir fastri búsetu á svæðinu fyrir starfsmenn. Starfsmannahús verður eftir atvikum innan VP reits eða á skilgreindu landbúnaðarsvæði. Uppbygging kemur til með að verða áfangaskipt og verður gerð nánar grein fyrir því í deiliskipulagi.

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.

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
2	FORSENDUR FRAMKVÆMDA	7
2.1	Framkvæmdaraðili, tilgangur og markmið	7
2.2	Staðhættir og landnotkun	7
2.3	Fornminjar	8
2.4	Ferðapjónusta	9
2.5	Helstu framkvæmdarþættir	10
2.6	Veitur	11
2.6.1	Rafmagn	11
2.6.2	Vatnsveita	11
2.6.3	Fráveita	11
2.7	Aðkoma að svæði	12
3	SKIPULAG	13
3.1	Fyrirliggjandi skipulag	13
3.1.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	13
3.1.2	Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028	13
3.1.3	Deiliskipulag	14
3.1.4	Vatnaáætlun Íslands 2022-2027	14
3.1.5	Stefnumótun í ferðapjónustu	14
3.2	Leyfisveitingar	14
4	HELSTU UMHVERFISÁHRIF FRAMKVÆMDARINNAR	15
4.1	Matskylda framkvæmdar	15
4.2	Umhverfisþættir	15
4.2.1	Landnotkun og landslag	18
4.2.2	Gróður og dýr	19
4.2.3	Heilbrigði og öryggi	20
4.2.4	Samfélag	20
4.2.5	Minjar	20
4.2.6	Vatnshlot	21
5	SAMANTEKT	22
6	HEIMILDARSKRÁ	23

1 INNGANGUR

Deluxe Lodges ehf., landeigandi jarðanna Tindasels 1 (L234038) og Tindasels 2 (L234039) í Rangárþingi ytra fyrirhugar uppbyggingu á hóteli og ferðaþjónustu tengdri útiveru. Gert er ráð fyrir að hótelið rúmi allt að 200 manns í hótél byggingu og minni gestahúsum, ásamt veitingasölu og afþreyingaþjónustu. Einnig verður gert ráð fyrir fastri búsetu starfsmanna með tilheyrandi starfsmannahúsnæði. Gert er ráð fyrir að ársverk verði allt að 70 starfsmenn þegar starfsemi er að fullu hafin. Unnið er að breytingu aðalskipulags Rangárþings ytra 2015-2026 þar sem gert er ráð fyrir um 12,7 ha verslunar- og þjónustusvæði undir uppbygginguna. Samhliða er unnið að gerð deiliskipulags fyrir skipulagssvæðið. Skipulagsáætlanir hafa verið auglýstar og bíða eftir staðfestingu í B-deild.

Á jörðinni er nú þegar skilgreint Verslunar- og þjónustusvæði (Hótel Stokkalækur Vb9) þar sem rekið er hótél, með heimild fyrir allt að 16 gesti.

Framkvæmdin er tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matsskyldu samkvæmt tölulið 1.01, 11.05 og 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.

TAFLA 1 Matsskyldar framkvæmdir skv. lögum nr. 111/2010 um umhverfismat framkvæmda og áætlana

1.01	Framkvæmdir til endurskipulagningar á landareignum í dreifbýli sem taka til 20 ha svæðis eða stærra	B
11.05	Skolphreinsivirki frá íbúðarbyggð eða atvinnustarfsemi, þ.m.t. stöðvum með þaulnýtnum landbúnaði með afkastagetu a.m.k. 2.000 persónueiningar utan þess sem tilgreint er í tölul. 11.04. Sams konar framkvæmdir á verndarsvæðum og þar sem losað er í viðkvæman viðtaka ef afkastageta nemur a.m.k. 100 persónueiningum.	B
12.04	Framkvæmdir við uppbyggingu orlofsþorpa eða hótela og tengdra framkvæmda utan þéttbýlis þar sem heildarbyggingarmagn er a.m.k. 5.000 m ² eða gestafjöldi (gistirúm) a.m.k. 200.	B



MYND 1 Yfirlitsmynd sem sýnir fyrirhugaða staðsetningu hótels í landi Tindasels 1 og Tindasels 2 (rauður hringur).
Mynd: map.is/ry

2 FORSENDUR FRAMKVÆMDA

2.1 Framkvæmdaraðili, tilgangur og markmið

Framkvæmdaraðili er Deluxe Lodges ehf. Tilgangur og markmið framkvæmdarinnar er að auka framboð á hótélherbergjum á suðurlandi, og enn frekar í Rangárþingi ytra. Töluverð aukning hefur orðið á fjölda gistinguáttum 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.

2.2 Staðhættir og landnotkun

Jarðirnar Tindasel 1 (L234039) og Tindasel 2 (234038) eru samtals um 124,4 ha að stærð og þar af er áætluð uppbygging á um 12,7 ha verslunar- og þjónustusvæði. Fyrirhugað er uppbygging á hóteli, ferðaþjónustu og tengdri útivist. Aðkoma að svæðinu er um Rangárvallaveg (nr. 264). Gert er ráð fyrir möguleikum til heilsársbúsetu í starfsmannahúsum og einnig fastri búsetu í íbúðarhúsum á jörðinni.



MYND 2 Yfirlit yfir fyrirhugað framkvæmdasvæði. Rauðu línurnar afmarka jarðirnar Tindasel 1 og Tindasel 2. Mynd frá geo.fasteignaskra.is © Loftmyndir ehf.

Unnið er að aðalskipulagsbreytingu þar sem gert er ráð fyrir að VP9 svæði stækki úr 2 ha í 12,7 ha. Jörðin er stór og vilja rekstraraðilar einnig bjóða upp afþreyingar s.s. útivist, gönguleiðir, skíðagöngu, reiðhjól o.fl. Horft er til þess að vera með gönguferðir eða ferðir á buggy-bílum og/eða hjólum innan eignarlands eða út frá skipulagssvæði. Þá er einnig skipulagt akstursíþróttasvæði rétt utan við Hellu, í um 10 km fjarlægð.

Jörðin er nokkuð grasi gróin, sérstaklega heimasvæði jarðarinnar sunnan til en norðar, upp með Stokkalæknum eru lítt grónir melar með vel grónum svæðum inn á milli og við lækinn. Allmikið lindarvatn kemur undan Hekluhraunum ofan skipulagssvæðis, m.a. Stokkalækur og Eystri-Rangá. Samkvæmt vistgerðarkortlagningu NÍ er svæðið skilgreint að hluta sem tún og akurlendi en einnig má finna grasengjavist sem er með hátt verndargildi á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Grasengjavist er með talsvera útbreiðslu á landsvísu. Einnig er að finna aðrar vistgerðir, s.s. víðimóavist, víðimelavist, hraungambravist, melagambravist, grasmelavist o.fl. sem hafa lágt eða miðlungs verndargildi. Fyrirhugað framkvæmdarsvæði liggur á jaðri mikilvægs fuglasvæðis, nefnt Suðurlandsundirlendi, sem inniheldur votlendi eða önnur svæði inn til landsins. Svæðið nær frá Markarfljóti í austri að Hellsisheiði í vestri og teygir sig frá ströndinni í suðri, norður að hálendisbrúninni. Stærð svæðisins í heild sinni eru um 340.000 ha.

Tindasel var áður bújörð, Stokkalækur, en svæðinu var fyrir allmörgum árum skipt upp til reksturs á ferðapjónustu sem rekin var á gamla bæjarsvæðinu en Stokkalækur, lögbýlið, færðist vestur fyrir Rangárvallaveg. Á Tindaseli 1 er gamalt fjós, sem áður tilheyrði jörðinni Stokkalækur og hefur því var breytt í hótél, er nú rekið sem Deluxe Lodge, með gistingu fyrir allt að 16 gesti.

2.3 Fornminjar

Aðalskráningu fornleifa í Rangárþingi ytra er lokið. Þó nokkrar minjar eru á svæðinu en Tindasel var áður hluti hinnar fornu bújarðar Stokkalæks. Fornleifaskráning fór fram á svæðinu árið 2007 sem hluti af heildarskráningu Rangárþings ytra og var hún unnin af Fornleifastofnun Íslands. Á deiliskipulagstillögu er gert grein fyrir 26 minjum, af þessum minjum eru 18 minjastaðir með sýnilegum fornleifum (mynd 3). Alls eru átta minjar skilgreindar í hættu vegna ábúðar. Eftirfarandi minjar í hættu vegna ábúðar eru: RA-281:029 heimild / Kálgarður, RA-281:026. Áletrun, RA-281:001-B Bæjarhóll. RA-281:037-A til C Túngarður. RA-281:033 Þúst. RA-281:034 Þúst.

Gert er ráð fyrir 15 m helgunarsvæði umhverfis fornminjarnar skv. 22. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laganna. 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.



MYND 3. Yfirlitskort af fornminjum 1:50 000.

2.4 Ferðapjónusta

Ferðapjónusta í Rangárvíngi ytra 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%¹. Svæðið er vel staðsett, nálægð við Þjóðveg 1, Suðurlandsveg og fremur stutt í marga vinsæla ferðamannastaði á suðurlandi s.s. Landmannalaugar, Landmannahellir, Veiðivötn, Þjófafoss, Fossabrekkur, Þykkvibær, Hekla, Þórsmörk, Seljalandsfoss, Skógafoss, Vík og Vestmannaeyjar. Nú þegar er rekin ferðapjónusta í næsta nágrenni og stöðugt aukin eftirspurn eftir þjónustu á sama tíma og nægt framboð er af landi til landbúnaðar og segja má að takmörkuð eftirspurn sé eftir landi til landbúnaðar. Uppbygging gistingar og afþreyingar á svæðinu er til þess fallið að dreifa

¹ [Hótel og gistiheimili | Mælaborð ferðapjónustunnar \(maelaboridferdathjonustunnar.is\)](https://maelaboridferdathjonustunnar.is)

betur ferðamönnum og lengja dvöl þeirra, sem styður jafnframt við aðra ferðaþjónustu á svæðinu og styrkir atvinnulíf og byggð í sveitarfélaginu í heild sinni.

2.5 Helstu framkvæmdarþættir

Á svæðinu er nú þegar rekið hótél (mynd 4) með gístaðstöðu fyrir allt að 16 manns. Fyrirhugað er frekari uppbygging á ferðaþjónustu sem felur í sér stækkun hótels, allt að 15 gistihús, starfsmannahúsnæði og þjónustuhús í tengslum við afþreyingu innan svæðisins. Heildarstærð svæðis er um 124,4 ha en gert er ráð fyrir uppbyggingu ferðaþjónustu á fimm aðskildum svæðum innan jarðarinnar, á samtals um 12,7 ha svæði. Gert er ráð fyrir gistingu fyrir allt að 200 manns á þremur aðskildum uppbyggingarsvæðum innan skilgreinds verslunar- og þjónustusvæðis jarðarinnar. Heildarbyggingamagn til ferðaþjónustu er allt að 5000m².

Nú þegar er hótélbygging um 498,5 m² að stærð og íbúðarhúsnæði sem er um 83 m² að stærð. Gert er ráð fyrir að núverandi byggingum verði eftir atvikum viðhaldið og/eða rífið. Gert er ráð fyrir stækkun hótels ásamt þjónustuhúsum með afþreyingastarfsemi ásamt starfsmannahúsnæði. Fullbyggt hótél gerir ráð fyrir gistingu fyrir allt að 120 manns ásamt fastri búsetu starfsfólks. Heildarbyggingamagn hótels ásamt starfsmanna aðstöðu og þjónusturýma er 4000 m², hús verða á einni til tveimur hæðum, mest allt að 11 metrar á hæð.

Vestan við hótelsvæði er gert ráð fyrir uppbyggingu á 10-15 gistihúsum. Slík hús verða á einni hæð, og hvert um sig ekki meira en 50 m² að stærð með mænishæð allt að 5 metra miðað við gólfkóta jarðhæðar. Heildarbyggingamagn svæðis er allt að 750 m².

Gert er ráð fyrir 10-15 smáhúsum, hvert um sig um 15 m² að stærð, á syðsta hluta jarðarinnar. Slíkar byggingar eru ætlaðar fyrir norðurljósaskoðun og aðra náttúruskoðun. Gert verður ráð fyrir rafmagni og hita í húsum en ekki verður þörf á vatni eða fráveitukerfi. Heildarbyggingamagn svæði er allt að 150 m².

Einnig er gert ráð fyrir einbýlishúsi, með vandaðri aðstöðu og þjónustu, með gistingu fyrir allt að 16 gesti. Heimilt að byggja heitapotta og sauna ásamt skemmu eða geymsluhúsi. Einbýlishús til útleigu verður á einni til tveimur hæðum. Heildarbyggingamagn svæðis er allt að 600 m².

Á landbúnaðarlandi jarðarinnar er heimilt að byggja eitt til tvö einbýlishús fyrir starfsmenn/ráðsmann til fastrar búsetu ásamt bílskúr/skemmu/hesthúsi/geymsluhúsi. Einbýlishús til fastrar búsetu verður á einni til tveimur hæðum, með mænishæð allt að 8 metra miðað við gólfkóta jarðhæðar. Heildarbyggingamagn svæðis er allt að 1500 m².



MYND 4 Yfirlitsmynd af núverandi byggingum og starfsemi.

2.6 Veitur

2.6.1 Rafmagn

Byggingar verða tengdar dreifikerfi frá RARIK og tengjast ljósleiðarakerfi innan sveitarfélagsins. Lagnir verða lagðar með vegum eftir því sem kostur er. Gróf áætlun af raforkuþörf fyrir hótelsstarfsemi af þessari stærðargráðu getur verið um 500 kW.

2.6.2 Vatnsveita

Núverandi vatnsból Stokkalækjar er við Stokkalæk og kemur það til með að verða aflagt sem neysluvatnsból. Stefnt er á að bora nýja holu norðan meginstarfseminnar innan skipulagssvæðisins. Borhola verður fóðruð ofan til svo tryggt sé að nálægt yfirborðsvatn/grunnvatn berist ekki inn í vatnsból. Fyrirhuguð staðsetning vatnsbóls ásamt brunnsvæði og grann- og fjarsvæði vatnsverndar hafa verið sett inn í aðalskipulag og eru afmörkuð á deiliskipulagi. Samráð verður haft við Heilbrigðiseftirlit Suðurland um staðsetningu vatnsbóls og starfsleyfi þessi. Tilhögun borholu verður nánar lýst við leyfisumsóknarferli.

2.6.3 Fráveita

Gert er ráð fyrir að fráveita verði leidd í sameiginleg hreinsivirki. Á fullbókuðu hóteli verða allt að 200 gestir og ofan á það kemur frárennsli frá starfsmannaíbúðum á svæðinu. Þar sem persónueiningafjöldi hótelsins verður yfir 50 verður kröfum um hreinsun skólps ekki mætt með hefðbundinni rotþró og siturbeði. Gert er ráð fyrir að meðal vatnsnotkun hér á landi er 270 L/dag pr. íbúa ef ekki liggja fyrir mælingar eða rökstuddar upplýsingar um annað. Miðað við fjölda gesta á hóteli og við að

notkunarstuðull fyrir útreikning á stærð rótpróar sé 2,0 fyrir hótél og gististaði þarf rúmmál fráveitu lausnar að vera að minnsta kosti 82.000².

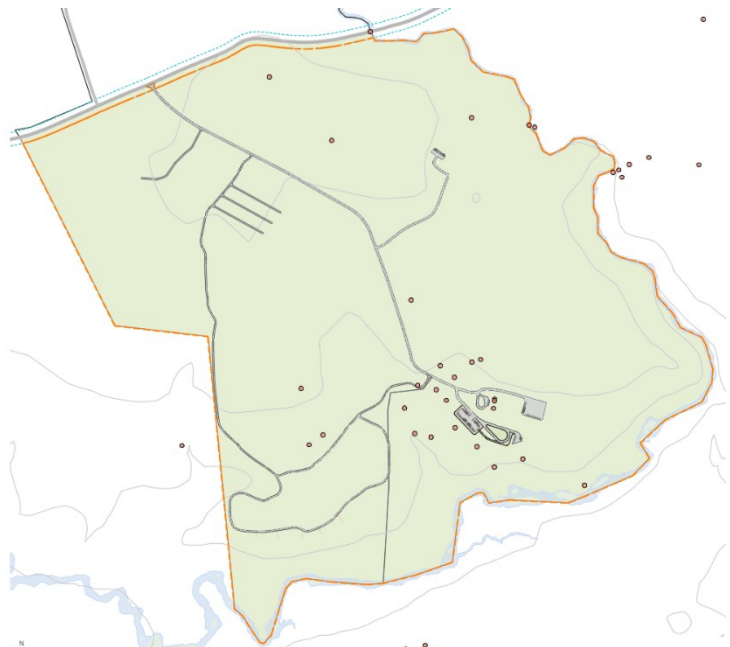
Áætlaður heildarfjöldi á persónueiningum er 323. Persónueiningafjöldi er reiknaður út í samræmi við leiðbeiningar Umhverfisstofnunar³. Gert er ráð fyrir að PE fjöldi 200 manna hótels mv. 78,2% nýtingarhlutfall á hótélum á Suðurlandi sé 312 PE. Gert er ráð fyrir allt að tveimur einbýlishúsum fyrir starfsmenn ásamt fjölskyldum og því er heildarfjöldi persónueininga fyrir starfsmannaíbúðir 8. Sé gert ráð fyrir allt að 10 starfsmönnum sem búa utan svæðisins og reiknað er með 1/3 persónueiningu fyrir hvern starfsmann, þá er það u.þ.b. 3 persónueiningar.

Gert er ráð fyrir að notast verði við hreinsivirki og með eftirhreinsun í siturbeðum. Affall frá eldhúsi verður leitt í gegnum fitugildru áður en afrennsli fer til hreinsunar í hreinsivirki. Stærð og staðsetning fituskilju verður í samræmi við ákvæði staðlana ÍST-EN-1825-1 og ÍST-EN 1825-2. Nánari útfærsla og ákvörðun um staðsetningu hreinsivirkis verður ákvörðuð á seinni stigum hönnunar. Gerð og staðsetning hreinsivirkja verður í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998 m.s.br. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999, m.s.br. Hreinsivirki skulu staðsett þannig að auðvelt sé að komast að þeim til viðhalds og tæmingar. Skv. 11. gr. rg. nr. 803/2023 um meðhöndlun úrgangs skal úrgangur sem fellur til við hreinsun skólps, s.s. salernisúrgangur, síu- eða ristarárgangur og seyra, fluttur til móttökustöðvar sem hefur starfsleyfi.

Vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús verður 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.

2.7 Aðkoma að svæði

Aðkoma að svæðinu er af Rangárvallavegi nr. 264 um núverandi aðkomuveg. Vegur hefur þegar verið lagður en gert er ráð fyrir tengivegum innan svæðis. Efni undir byggingar og í vegi verður tekið úr skilgreindu efnistökusvæði úr aðalskipulagi sveitarfélagsins. Áætluð vegagerð ásamt u.þ.b. 150 bílastæðum innan svæðis gerir ráð fyrir u.þ.b. 8.000 m³ heildarefnispörf.



Mynd 4 Fyrirhugaðir vegir og bílastæði innan svæðis

²https://ust.is/library/sida/haf-og-vatn/Litlar%20fr%C3%A1veitur%20-%20lei%C3%B0beiningar_uppf%C3%A6rsla%20des2024.pdf

³ Leiðbeiningar Umhverfisstofnunar varðandi skólp magn: <https://ust.is/haf-og-vatn/fraveitumal/leidbeiningar/>

3 SKIPULAG

3.1 Fyrirliggjandi skipulag

3.1.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í Landsskipulagsstefnu er sett fram samræmd stefna ríkisins um skipulagsmál sem byggir á þeirri framtíðarsýn „að skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum, styðji við samkeppnishæfni og sveigjanleika og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags og umhverfisbreytingum“.

Í stefnunni eru sett fram markmið um að *vernd umhverfis og náttúru* skuli stuðla að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna, landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni. Stuðla skal að almennri *velsæld samfélagsins* og gæðum í hinu byggða umhverfi með jafnvægi í nýtingu lands í þéttbýli og dreifbýli þar sem vöxtur samfélaga gengur ekki um of á náttúrulegt umhverfi. Þá skal skipulag stuðla að *samkeppnishæfu atvinnulífi* með því að auka samkeppnishæfni samfélags og efla atvinnulíf með hagkvæmri uppbyggingu innviða og sjálfbærri nýtingu auðlinda.

3.1.2 Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028

Í gildandi aðalskipulagi eru svæðin sem breytingin nær til skilgreind sem landbúnaðarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði en fyrirhugað er að breyta stærð VP9 úr 2 ha í 12,7 ha.

Eftirfarandi stefna gildir um notkun **landbúnaðarlands**:

- Góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaður verði áfram stundaður á bújörðum, með eðlilegum þróunarmöguleikum ýmissa atvinnugreina sem henta á slíkum svæðum.
- Landbúnaður verði efldur sem atvinnugrein og leitað verði leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.
- Áfram verði stuðlað að uppbyggingu í dreifbýli sem m.a. styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa.

Á landbúnaðarsvæðum er heimilt að byggja stök frístundarhús og íbúðarhús og tengdar byggingar til frístundabúskapar á rúmum landspildum.

Í kafla 2.3.4 í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna um **verslunar- og þjónustusvæði**:

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á svæði verslunar- og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði efld, afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðarlag. Dregið verði úr álagi af völdum ferðamanna þar sem þess er þörf.
- Við skipulag þjónustusvæða verði hugað sérstaklega að öryggi ferðamanna ásamt greiðum samgöngum og upplýsingagjöf.

3.1.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðið. Innan skipulagssvæðis er áætluð uppbygging á hóteli og ferðapjónustu tengd útiveru. Gert er ráð fyrir hóteli/uppbyggingu gestahúsa fyrir allt að 200 gesti. Uppbygging verður áfangaskipt. Á fyrrestigum framkvæmda verður farið í uppbyggingu á minni gestahúsum og einbýlishúsum. Á seinni stigum verður farið í framkvæmdir við nýja hótél byggingu. Starfsmannahús verða innan VP reits og einnig verður gert ráð fyrir fastri búsetu á svæðinu fyrir starfsmenn. Boðið verður upp á afþreyingar í útivist, þá s.s., gönguleiðir, skíðagöngu, reiðhjól, ferðir á buggy-bílum o.fl. innan eignalands eða út frá skipulagssvæðinu. 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.

3.1.4 Vatnaáætlun Íslands 2022-2027

Fyrsta vatnaáætlun Íslands var staðfest árið 2022 á grunni laga um stjórn vatnamála nr. 36/2011. Markmið laganna er að vernda allt vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa. Opinberar áætlanir stjórnvalda, svo sem vegna skipulagsmála, skal vera í samræmi við lög um stjórn vatnamála og þá stefnumörkun um vatnsvernd sem kemur fram í vatnaáætlun.

Gera þarf grein fyrir mögulegum áhrifum á vatnshlot sem tiltekin framkvæmd getur haft í för með sér. Skýrt þarf að koma fram hvort framkvæmd og/eða starfsemi muni valda því að ástand vatns hnigni eða að umhverfismarkmiðum vatnshlotsins verði ekki náð. Mikilvægt er að áhrifamat vegna mögulegra áhrifa á vatn sé gert eins snemma í ferlinu og hægt er og getur sveitarfélagið sem leyfisveitandi óskað eftir nákvæmu áhrifamati af hálfu framkvæmdar- og rekstraraðila sé þess talin þörf. Ekki skal gefa út leyfi fyrir framkvæmd eða starfsemi sem leiðir til þess að umhverfismarkmiðum vatnshlota sé ekki náð.

Skipulagssvæðið er innan grunnvatnshlotsins Tungnaárhraun nr. 103-308-G og rennur Stokkalækur nr. 103-684-R austan og sunnan við svæðið. Umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins er að tryggja góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Þar sem ekki eru til upplýsingar um stöðu vatnshlots, er staða þess ákvörðuð óviss.

3.1.5 Stefnumótun í ferðapjónustu

Sveitarstjórn Rangárbings ytra fengu Samtök sunnlenskra sveitarfélaga (SASS) til að vinna að stefnumótun í ferðapjónustu sveitarfélagsins í samvinnu með sveitarstjórn og fulltrúum ferðapjónustu 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.

3.2 Leyfisveitingar

Starfsemin er háð eftirfarandi leyfum:

- Byggingarleyfi Rangárbings ytra skv. lögum um mannvirki.
- Framkvæmdaleyfi Rangárbings ytra skv. skipulagslögum og reglugerð um framkvæmdaleyfi.
- Starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits Suðurlands skv. lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir.

- Rekstrarleyfi sýslumanns skv. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

4 HELSTU UMHVERFISÁHRIF FRAMKVÆMDARINNAR

4.1 Matskylda framkvæmdar

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

4.2 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	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Landnotkun og landslag <i>Landslag. Ásýnd og sjónræn áhrif. Landnotkun.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> - Leitast skal við að halda í dreifbýlisfirbragð í sveitarfélaginu og mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað. - Stuðla að fjölbreyttri landnýtingu í samræmi við landgæði og ástand lands. - Standa vörð um að góð landbúnaðarsvæði verði nýtt til landbúnaðar. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> - Skipulag miði að því að varðveita fjölbreytt og verðmætt landslag og skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efli þau gæði sem felast í menningarlandslagi.	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis? Hefur stefnan áhrif á landnotkun?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi. Búsvæði dýra.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> - Huga skal að því að gróðursvæði verði fyrir sem minnstum áhrifum vegna framkvæmda. <i>Vistgerðarkortlagning NÍ.</i> - VOT-S 3 Suðurlandsundirlendi. <i>60/2013 lög um náttúruvernd.</i> - Stuðla að verndun líffræðilegrar fjölbreytni og búsvæði dýra. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Stuðla skal að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu víðerna landslags, náttúru og líffræðilegrar fjölbreytni.	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Heilbrigði og öryggi <i>Mengun og hávaði. Grunnvatn. Öryggi.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbings ytra 2016-2028.</i> - Öll mannvirki skulu hafa fráveitu sem viðurkennd er af heilbrigðiseftirliti. - Leitast skal við að vera með sameiginlega fráveitu og tryggja gott aðgengi að hreinsivirkjum. <i>Vatnaáætlun 2022-2027 og lög um stjórn vatnamála nr. 36/2011.</i>	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins?

UMhverfisÞáttur	UMhverfisViðmið	Matsspurningar
	- Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa. - Öll vatnshlot ná umhverfismarkmiðum sínum. <i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</i> <i>Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.</i> <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsmeðhöndlun, hljóðvist og loftgæði.	
Samfélag <i>Atvinnulíf.</i> <i>Þjónusta við ferðamenn.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbíngs ytra 2016-2028.</i> - Stuðlað verður að áframhaldandi uppbyggingu í dreifbýli sem styrkir rekstur núverandi veitu- og dreifikerfa. - Styrkja ferðaþjónustu og auka gistirými á svæðinu í samræmi við fjölgun ferðamanna. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á. - Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands. <i>Stefnuramma íslenskrar ferðaþjónustu til 2030.</i> - Markmið um sjálfbæra þróun greinarinnar með arðsamri og samkeppnishæfni ferðaþjónustu í sátt við land og þjóð.	Hefur stefnan áhrif á atvinnu-tækifæri? Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu við ferðamenn?
Náttúru- og menningarminjar <i>Hverfisvernd.</i> <i>Fornminjar.</i>	<i>Aðalskipulag Rangárbíngs ytra 2016-2028.</i> - Landnotkun stuðli að heilnæmu umhverfi og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi. <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru- og menningarminja.	Hefur stefnan áhrif á verndar-svæði? Hefur stefnan áhrif á forn-minjar?
Vatnshlot <i>Ár, vötn, grunnvatn, sjór</i>	<i>Landsskipulagsstefna 2024-2038.</i> - Við skipulagsgerð verði heilnæmt umhverfi í dreifbýli tryggt með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu og fráveitu. <i>Vatnaáætlun 2022-2027</i> - Vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa. - Stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns og langtímavernd vatnsauðlindarinnar. - Öll vatnshlot eigi að ná umhverfismarkmiðum sínum. <i>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</i> <i>Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.</i>	Hefur stefnan áhrif á ástand vatns, vistkerfi vatns eða vatns-verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á vatnshlot?

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

VÆGI ÁHRIFA / VÆGISEINKUNN	SKÝRING
Veruleg jákvæð	- 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	- 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	- 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	- 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	- 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	- 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	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	• Engin áhrif af framkvæmd eða áætlun á umhverfispátt/-þætti.
Óvissa	• 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.

4.2.1 Landnotkun og landslag

Svæðið var áður bújörð en hefur nú um alllangt skeið verið nýtt undir ferðaþjónustu og hafa byggingar verið reistar eða gerðar upp í tengslum við starfsemina. Gert er ráð fyrir að frekari uppbygging hótels eigi sér stað í nágrenni við núverandi mannvirki en landið kemur til með að raskast vegna uppbyggingar innan jarðarinnar þar sem gert er ráð fyrir gestahúsum, starfsmannahúsum, einbýlishúsum o.fl. Talsvert byggingarmagn kemur til með að vera á full byggðu svæði. Breyting verður á ásjón nærumhverfis þar sem byggingar rísa á áður óbyggðu landi. Umfang áhrifanna er þó óverulegt þar sem svæðið er staðsett í töluverði fjarlægð frá öðrum býlum en mannvirki koma til með að vera að hluta til sýnileg frá Rangárvallavegi. 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. Unnin hefur verið breyting á aðalskipulagi þar sem landbúnaðarland hefur verið skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði. Áfram er þó gert ráð fyrir að hægt verði að stunda landbúnað innan jarðarinnar og uppbygging kemur ekki til með að skerða möguleika nærliggjandi jarða til að stunda landbúnað. Þá er heildarstærð jarðarinnar um 124,4 ha að stærð en skv. aðalskipulagi verður uppbygging þjónustubygginga afmörkuð við um 12.7 ha svæði. Áhrifin eru talin **óveruleg og staðbundin**.



MYND 5 Hluti af fyrirhugaðri uppbyggingu hluta svæðis.

4.2.2 Gróður og dýr

Jörðin er nokkuð grasi gróin, sérstaklega á heimasvæði jarðarinnar sunnan til en norðar, upp með Stokkalæknum eru lítt grónir melar með vel grónum svæðum inn á milli við lækinn. Fyrirhugað framkvæmdarsvæði er að hluta til á ræktuðu landi sem er skilgreint sem tún og akurlendi samkvæmt vistgerða kortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands. Hinsvegar má finna grasengjavist, víðimóavist, víðimelavist, hraungambravist, melagambravist, grasmelavist o.fl. í litlu mæli innan svæðisins. Framkvæmdin hefur við enginn eða takmörkuð áhrif á vistkerfi sem njóta verndar.



MYND 6 Vistgerðakort Náttúrufræðistofnunar Íslands

Svæðið er í jaðri á skilgreindu mikilvægu fuglasvæði, *Suðurlandsundirlendið* sem er flokkað sem votlendi eða önnur væði innan landsins. Stærð svæðis er um 340.000 ha og nær frá Markarfljóti vestur að Hellisheið. Ekki er talið líklegt að umtalsvert rask verði á mikilvægum búsvæðum fugla þar sem svæðið er fyrst og fremst tún og akurlendi og melar. Áhrif á gróður og dýr eru því talin **óveruleg**.

4.2.3 Heilbrigði og öryggi

Fyrirhugaðar framkvæmdir og þjónusta við ferðamenn kemur til með að auka umferð.. Takmörkuð umferð er nú um svæðið eða að meðal tali 63 bílar/dag yfir árið, 92 yfir sumarið og 38 yfir veturinn⁴. Gera má ráð fyrir að fyrirhuguð framkvæmd komi til með að auka umferð, bæði á uppbyggingartíma og rekstartíma. Aukin umferð eykur alltaf hættu á umferðaslysum. 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. Aukin umferð hefur í för með sér aukna loftmengun. Ekki er þó talið að umferð verði það mikil að loftgæði spillist svo einhverju nemi, miðað við núverandi ástand eða fari yfir heilsuverndarmörk. Heildaráhrif á heilbrigði og öryggi eru metin **óveruleg**.

4.2.4 Samfélag

Framkvæmdin er í góðu samræmi við stefnu sem sett er fram í Landsskipulagsstefnu um að uppbygging stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og jafnvægi í nýtingu lands samhliða því að stuðla að samkeppnishæfni atvinnulífi með hagkvæmari nýtingu innviða og að ganga ekki um of á náttúrulegt umhverfi. Þá er stefna í aðalskipulagi að þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyinga möguleikum fjölgað. Uppbygging kemur til með að vera atvinnuskapandi með allt að 70 ársverk á rekstrar tíma, ásamt tímabundnum störfum á framkvæmdartíma. Svæðið er nú þegar nýtt fyrir ferðaþjónustu og því verið að stuðla að hagkvæmri nýtingu á landi og þeirra innviða sem eru þegar til staðar. Boðið verður upp á ýmsa afþreyinga möguleika tengda útivist sem getur leitt af sér lengri dvalartíma ferðamenna á svæðinu og aukið samkeppnishæfni sveitarfélagsins samanborið við önnur sveitarfélög.

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 neysluvörum. Á framkvæmdartíma munu tímabundin störf skapast við framkvæmdir og uppbyggingu svæðisins. Áhrif á samfélag eru talin **nokkuð jákvæð**.

4.2.5 Minjar

Minjar eru víða innan svæðis og þær sýndar á deiliskipulagsupprætti. Ákvæði eru sett um að ekki sé heimilt að raska minjum né hrófla við helgunarsvæði þeirra nema í samráði við Minjavörð Suðurlands. Minjar verða teiknaðar upp til fullnægjandi skráningar. Ekki verður heimiluð uppbygging innan heimasvæðis gamla Stokkalækjar fyrr en þeirri vinnu er lokið og/eða í nánú samstarfi við Minjastofnun. 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. Ef hrófla þarf við minjum verður það gert í samráði við minjavörð. Áhrif á minjar eru talin óviss/**óveruleg**.

⁴ <https://umferd.vegagerdin.is/>

4.2.6 Vatnshlot

Gert er ráð fyrir að borað verði eftir neysluvatni innan jarðarinnar. Stefnt er á að bora nýja vatnstöku holu innan svæðis og hefur brunnsvæði og grann- og fjarsvæði vatnsverndar verið skilgreint á skipulagi. Við vinnslu deiliskipulags var tekið tillit til umsagna Heilbrigðiseftirlits Suðurlands um staðsetningu vatnsbóls. Borhola verður fóðruð að ofan til að tryggja að mengun berist ekki í vatnsból. Framkvæmdaraðili hyggst leita sérfræðilits til þess að meta grunnvatnsstöðuna og hvernig best verður staðið að vatnstöku þannig að hún samræmist þeim skilyrðum sem sett eru fram í Vatnaáætlun. Þegar sótt verður um nýtingarleyfi fyrir grunnvatnstöku munu framkvæmdaraðili eftir atvikum afla nánari gagna um grunnvatnsstöðu svæðisins og útfærslu dælingar. Samráð verður haft við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands við nánari útfærslu borholu og sótt verður um starfsleyfi til stofnunarinnar. Nánar er gert grein fyrir fráveitumálum og skilmálar settir í deiliskipulagi til að tryggja að vatnshlot verði ekki fyrir neikvæðum áhrifum af uppbyggingu. Skortur er á gögnum á núverandi stöðu vatnshlotsins. Grunnvatnshlotið Tungnaárhraun 103-308-G er um 1942 km² að stærð og nær frá Rangárvöllum upp að Vatnajökli. Stór hluti þess svæðis er skilgreint sem óbyggt svæði og landbúnaðarland en innan vatnshlotsins eru víða staðsett vatnsból og þar að auki eru skilgreind íbúða- og frístundabyggðir og ætla má að fráveita frá þeim geti haft áhrif á ástand vatnshlotanna. Ekki er talið líklegt að umfang uppbyggingarinnar sé þess eðlis að hún hafi áhrif á umhverfismarkmið vatnshlotanna ef vel er staðið af öllum lögum og reglugerðum við framkvæmdir og rekstur svæðisins. Áhrif á vatnshlot eru talin **óveruleg** þrátt fyrir óvissu.



MYND 7 Skjástot af Vatnavefsjá – Grunnvatnshlotið Tungnaárhraun 103-308-G.

5 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	- Fyrirhuguð uppbygging hótels og minni gistihúsa fyrir allt að 200 manns á um 12.7 ha svæði, ásamt útivistartengdri afþreyingu og þjónustu við gesti. - Hótelbygging ásamt starfsmannaaðstöðu og þjónusturými. Heildarbyggingamagn allt að 4000 m², á einni til tveimur hæðum. Hótel gerir ráð fyrir um 120 gestum. - Gistihús og þjónustuhús. Allt að 15 um 50 m² stakstæð hús ásamt móttöku- og þjónustuhúsi fyrir allt að 50 gesti. Heildarbyggingamagn allt að 750 m², á einni hæð. - Norðurljóshús. Alls 10-15 talsins, hvert um 15 m² að stærð. Heildarbyggingamagn allt að 150 m². - Einbýlishús til útleigu ferðamanna. Fyrir allt að 16 gesti. Heildarbyggingamagn allt að 600 m², á einni til tveimur hæðum. - Uppbygging á landbúnaðarlandi til fastrar búsetu. Heildarbyggingamagn allt að 1500 m². - Borað verður eftir vatni innan jarðar og gert er ráð fyrir hreinsivirki með eftirhreinsun í siturbeðum.
2. Staðsetning framkvæmdar	- Jarðirnar Tindasel 1 og Tindasel 2 eru um 124,4 ha að stærð. Skilgreint sem landbúnaðarland og verslunar- og þjónustusvæði. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á ferðaþjónustu á um 12,7 ha svæði. - Svæðið er með aðkomu frá Rangárvallaveg nr. 264.
3. Eiginleikar hugsanlegra áhrifa framkvæmdar	- Eflir ferðaþjónustu og stuðlar að fjölgun atvinnutækifæra. - Útvikkar núverandi starfsemi og fjölgar gistiplássum og afþreyingamöguleikum innan sveitarfélagsins. - Ný mannvirki hafa áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðis. - Hefur í för með sér meiri vatnsnotkun á svæðinu. - Meiri umferð verður í nærumhverfi.

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
Landnotkun og landslag	Óveruleg.
Gróður og dýralíf	Óveruleg.

UMHVERFISÞÁTTUR	NIÐURSTÖÐUR
Heilbrigði og öryggi	Óveruleg.
Samfélag	Nokkuð jákvæð.
Minjar	Óveruleg/óviss.
Vatnshlot	Óveruleg/Óviss .

Framkvæmdaraðili metur það svo að með uppbyggingu ferðapjónustu 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 afþreyingapjónusta þróist samhliða lengri dvöl ferðafólks á svæðinu. Fyrirhuguð framkvæmd fellur vel að stefnu í Landsskipulagsstefnu og í stefnu sveitarfélagsins í Aðalskipulagi.

Óskað er eftir ákvörðun Skipulagsstofnunar um hvort fyrirhuguð framkvæmd, sem lýst er í þessari skýrslu, sé matsskyld framkvæmd.

6 HEIMILDARSKRÁ

Rangárþing ytra. (2019). *Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028*. Skipulagsstofnun.

Umhverfisstofnun. (5.feb 2025). Útreikningar á magni skólps frá þéttbýlum- fjöldi persónueininga. Sótt frá Umhverfisstofnun: <http://co2.ust.is/haf-og-vatn/fraveitumal/leidbeiningar/>

Umhverfisstofnun. (5.feb 2025). Leiðbeiningar um litlar fráveitur. Sótt frá Umhverfisstofnun: https://ust.is/library/sida/haf-og-vatn/Litlar%20fr%C3%A1veitur%20-%20lei%C3%B0beiningar_uppf%C3%A6rsla%20des2024.pdf

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

N. Íslands, „Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi,“ [Á neti]. Available: <https://vistgerdakort.ni.is/>. [Skoðað 14 10 2024].

Stjórn Vatnamála, „Vatnavefsjá,“ Umhverfisstofnun, Reykjavík, 2020.