

Tindasel – Matsfyrirspurn var kynnt og óskað umsagna frá 03.04.2025 til 02.05.2025. - Umsagnir um búrast frá 4 aðilum á auglýsingartíma tillögu - Engar athugasemdir búrast. Umsögn barst frá Minjastofnun síðar (14 maí), en við gerð deiliskipulags var búið að vera nokkuð ítarlegt samráð og unnin hefur verið nákvæm minjaskráning fyrir Tindasel.

	UMSÖGN	VIÐBRÖGÐ
1	Heilbrigðiseftirlit Suðurlands 5.maí	
1.1	Telur að magn persónueininga vegna losunar skólps sé vanreiknað. 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 meðalmagn sem áætlað er að fari um hreinsistöðina fyrir þennan tiltekna gististað á viku.	Við útreikninga var miðað við leiðbeiningar frá Umhverfisstofnun varðandi útreikninga á magni skólps. Í leiðbeiningunum kemur fram: “Þar sem vitað er hver meðaltalsnýting er yfir árið, má setja í innsláttarskjalið nýtingarhlutfall í samræmi við það.” Einnig kemur fram að nýting gistirúma á Suðurlandi sé 78,2%. Nánar hefur verið fjallað um fráveitumál í deiliskipulagi fyrir svæðið. Ákvæði eru sett um að fráveita skuli vera í samræmi við lög og reglugerðir þar að lútandi og kemur starfsemin til með að vera með starfsleyfi frá Heilbrigðiseftirliti Suðurlands. Unnið er að bestu mögulegu útfærslu á fráveitu málum við nánari hönnun á mannvirkjum
1.2	Ekki er gert ráð fyrir sérstakri vöktun umhverfisþátta hvorki á framkvæmdar- né rekstrartíma. Telur að varanleg umhverfisáhrif framkvæmdarinnar önnur en sjónræn og staðbundin í næsta nágrenni hennar séu óveruleg og mögulegt að milda þau með góðri umgengi á framkvæmdartíma og vönduðum frágangi að framkvæmdum loknum. 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.	Ekki þörf á viðbrögðum.
1.3	Bendir framkvæmdaraðila á leiðbeiningar Umhverfisstofnunar 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.	Verður komið áfram til framkvæmdaraðila en ekki liggur fyrir áhrifamat framkvæmdar umfram það sem greint er frá í umhverfismati skipulags. Ekki er talið að framkvæmdir utan borunar eftir vatni og fráveitu hafi mögulega áhrif á vatnshlot. Staða vatnshlots er óþekkt og staða þess skráð sem óviss. Mikið grunnvatn er í hraunum og víða koma stórir lækir beint undan hraunum s.s. Stokkalækur og Keldnalækur. Því er langsótt að ætla að borun eftir vatni og notkun þess fyrir ferðaþjónustu hafi áhrif á stöðu vatnshlots og krefjist þess að unnið verði nánara

		áhrifamat heldur en það sem kemur fram í matsfyrirspurn og því sem kemur fram í breytingu aðalskipulags og deiliskipulags fyrir svæðið.
1.4	Telur fyrirséð að sú framkvæmd og starfsemi sem tilkynningin gerir ráð fyrir hafi þeim eða óþeim áhrif á vatn, t.a.m. vegna losunnar skólps og vatnstöku út nýju vatnsbóli. Því skal gera mat á áhrifum hennar á öll viðkomandi vatnshlot, sbr. lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála. Mikilvægt er að mat á áhrifum fyrirhugaðrar framkvæmdar og starfsemi á vatn sé gert eins snemma í undirbúningsferlinu og hægt er.	Ekki verður gert ráð fyrir sérstöku áhrifamati á áhrifum öll viðkomandi vatnshlot, m.a. þar sem staða þeirra er óþekkt og gert er ráð fyrir góðri hreinsun fráveitukerfa. Ef gerð verður krafa um áhrifamat skal það liggja fyrir, fyrir veitingu byggingaleyfis fyrir meginuppbygginguna á B2, það er við byggingu hótels.
1.5	Bent er á að umhverfismarkmið vatnshlota, sbr. III. kafla laga nr. 36/2011 um stjórn vatnamála, eru lagalega bindandi og má ástandi vatnshlota aldrei hnigna miðað við þau umhverfismarkmið sem sett hafa verið fyrir þau, hvorki tímabundið né varanlega. Óheimilt er að veita leyfi fyrir framkvæmd/starfsemi sem hefur þeim eða óþeim áhrif á vatnshlot sem leiða til þess að lögbundnum umhverfismarkmiðum þeirra verður ekki náð, nema að undanþága frá umhverfismarkmiðunum hafi verið veitt.	Skv. Vatnavefsjá er umhverfismarkmið grunnvatnshlotsins að magnstaða sé góð og efnafræðilegt ástand sé gott. Eins og fram kemur í matsskyldufyrirspurn er það mat framkvæmdaraðila að framkvæmdin mun ekki leiða til þess að ástand grunnvatnshlotsins <i>Tungnaárhraun (103-308-G)</i> hnigni né að það nái ekki umhverfismarkmiðum sínum.
1.6	Heilbrigðiseftirlit Suðurlands veitir gististöðum, veitingastöðum og hreinsivirkjum fráveitu sem meðhöndla meira en 50 þe 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 standur, s.s. efnisnámi, fyllingu þar sem hentugur úrgangur sem ekki er spilliefni er nýttur á tæknilegan hátt við landnotkun og eftir atvikum verktakaðstöðu skv. rg. nr. 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnareftirlit auk starfsmannabúða skv. reglugerð nr. 903/2024 um hollustuhætti.	6. Þakkað er ábendinguna.
2	<i>Minjastofnun 14. maí</i>	
2.1	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, jafnvel aftur til landnámsaldar – huldar í grassverði. Undirstrikar mikilvægi þess að vönduð fornleifaskráning liggja fyrir áður en eiginleg skipulagsvinna fer fram á viðkomandi svæði.	Búið að vera í samráð við MÍ varðandi deiliskipulag. Fyrir liggur deiliskipulag, þar sem fram kemur að ekki verði veitt heimild til uppbyggingar (byggingarleyfi) á heimasvæði jarðarinnar – B2, fyrr en fyrir liggur fullnægjandi minjaskráning og samþykkt MÍ fyrir endanlegri afmörkun framkvæmdar.
2.2	Í töflu 1, bls. 15 er m.a. fjallað um þau umhverfisáhrif sem hafa skal til hliðsjónar varðandi vernd landslags, en þar er vitað í Landskipulagsstefnu 2024-2038. Tilvitnuð orð (úr landskipulagsstefnu) 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 minjaarfinn.	Fram kemur umsögn MÍ um tillögu að deiliskipulagi að „ <i>Minjastofnun gerir ekki athugasemdir við fyrirhugaða uppbyggingu á reitum B1, B3, B4 og B5, enda eru engar fornleifar skráðar innan þeirra</i> “. MÍ geri ekki athugasemdir við uppbyggingu nema á byggingareit B2. „ <i>Af þessum sökum er einsýnt að grípa þurfi til sérstakra mótvægisáðgerða, hugsanlega í formi fornleifarannsóknar 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 verður gefið út</i> “.
2.3	Fyrirhugaðar framkvæmdir dreifast vítt um jörðina, en fyrir utan ofangreindar byggingar mun önnur innviðaupbygging valda verulegu jarðraski. Í greinargerði segir 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.	Skráning minja hefur nú farið fram og munu framkvæmdir taka mið af þeim. Gert er ráð fyrir að endanleg skýrsla liggja fyrir í byrjun sumars. Meðfylgjandi er vinnuuppdráttur sem sýnir þær minjar sem skráðar voru hjá Fornleifastofnun.
2.4	Fyrirliggjandi gögn eru ekki fullnægjandi til að leggja raunhæft mat á áhrif fyrirhugaðra framkvæmda á fornleifar. Úr því þarf að bæta.	Framkvæmdaleyfi og byggingaleyfi vegna uppbyggingar á heimasvæði jarðarinnar munu koma til umsagnar MÍ, í samræmi við skilmála deiliskipulags, sbr. kafla 3 – innangangi og kafla 3.1.2. og 3.3.5

	Þegar umbeðin gögn liggja fyrir þarf framkvæmdin að koma inn á ný til umsagnar Minjastofnunar.	
3	Náttúrufræðistofnun 2. maí	
3.1	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 vingulvist, 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.	Fyrirhuguð framkvæmd mun raska þeim vistgerðum sem fara undir mannvirki. Að hluta til er uppbyggingu beint að þeim svæðum sem þegar hafa verið byggð og eru því þegar röskuð. Við gerð deiliskipulags hefur tillit verið tekið til útbreiðslu vistgerða eftir besta móti og mun framkvæmdaraðili vanda til verka og draga úr óþarfa raski eins og mögulegt er.
3.2	Framkvæmdarsvæðið er innan svæðis sem skilgreint hefur verið sem mikilvægt fuglasvæði, Suðurlandsundirlendið, meðal annars vegna gífurlega mikils þéttleika vaðfugla sem flestir flokkast sem ábyrgðartegundir Íslands. Fuglatalning á Suðurlandi benda til þess að ör fækkun sé að eiga sér stað hjá vaðfuglum, sem líklega má rekja til aukinna umsvifa mannsins. Samkvæmt loftmyndum virðist vera búið að planta trjám í u.þ.b. 30 ha lands á næstu jörð vestan framkvæmdarsvæðisins. Enn vestar, í landi Minni-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.	Eins of fram kemur í matsskyldufyrirspurn er allt Suðurlandsundirlendið skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði. Áætlaðar framkvæmdir taka yfir lítinn hluta jarðar en umferð og breytt landnotkun hefur alltaf áhrif á gróður og þar með búsvæði fugla. Það er hagr framkvæmdaraðila að raska búsvæðum fugla sem minnst þar sem mikið fuglalíf dregur að ferðamenn. Framkvæmdaraðili mun því lágmarka rask eins og mögulegt er.
3.3	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.	Engin viðbrögð – en bent á að það er hagsmunamál ferðaþjónustu að halda í náttúrulegt yfirbragð í og við ferðaþjónustustaði.
3.4	Æskilegt væri að kortleggja fuglalíf innan jarðarinnar á varptíma og taka ákvörðum um staðsetningu uppbyggingar út frá þeim niðurstöðum. Einnig ætti að forðast mikla truflun á varptíma við skipulagningu afþreyingar innan svæðisins.	Framkvæmdaraðili bendir á svarlið 3.2 en skoðað verður hvort varp í næsta nágrenni sé það mikið að það þarfnist sérstakrar verndunar á varptíma
3.5	Vekur athygli á að vallendi með þykkum jarðvegi er áberandi einkenni gamalgróins þurrlendis 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.	Fyrir liggur að allnokkur hluti uppbyggingar verður á lítt grónu landi en margir þættir hafa áhrif á staðarval uppbyggingar. Gróðurtorfur sem falla til á framkvæmdartíma verða nýttar til frágangs.
4	Rangárþing ytra 16. apríl	
4.1	Telur að framkvæmdin sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif. Því skal framkvæmdin ekki háð mati á umhverfisáhrifum.	Engin viðbrögð
5	Vegagerðin 2.maí	
	Í greinagerðinni kemur fram að verkefnið muni skapa allt að 70 ársverk, en ekki liggja fyrir upplýsingar um hve margir starfsmenn muni dvelja á svæðinu.	Gerð er grein fyrir fjölda starfsmanna en vegalegndir eru um 15 km. að Hvolsvelli og svipað að Hellu, þar sem eðlilegast er að megin fjöldi starfsmanna muni búa. Þó verður gert ráð fyrir fastri búsetu lítils hluta starfsfólks á svæðinu.
	Aðkoma að svæðinu er fyrirhugað frá Rangárvallavegi nr. 264, sem er tengivegur í umsjón Vegagerðarinnar og tengist hringveginum austan Hellu. Ekki liggja upplýsingar	Aðkoma verður lagfærð en veglína mun að mestu halda sér óbreytt. Ekki er gert ráð fyrir að breyta vegtengingum sérstaklega með tilliti til fyrirhugaðra framkvæmda.

	fyrir um hvort öryggi tengingarinnar hafi verið metið eða hvort ráðgert sé að bæta aðkomuna vegna aukinnar umferðar.	
	Telur 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.	Ekki er ráðgert að vinna sérstakt umferðamat, vegna aukinnar umferðar í tengslum við stækkun hótels og aukinnar þjónustu. Talsverð umferð ferðafólks er nú þegar um veginn, bæði upp að Keldum og inn á Fjallabak en mun stærri hluti umferðar kemur upp vesturlegg vegar þar sem ÁDU er skráð allt að 270 bílar þar sem mest er (Umferð og slysatiðni – Vegagerðin). Rangárvallavegur ((264) er skráður sem tengivegur, umferð (ÁDU) er um 64 neðan afleggjara Stokkalækur og Tindasels en um 46 ofan þeirra.
	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 metrar, eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi.	Engar byggingar eru fyrirhugaðar innan helgunarsvæðis. Helgunarsvæði er sýnt í deiliskipulagi.



