

Rangárþing ytra
Haraldur Birgir Haraldsson
Suðurlandsvegur 1-3
850 Hella

Reykjavík, 24. september 2024
UST202408-123/A.B.
10.04.02

Efni: Tillaga- Breyting - Aðalskipulag Rangárþings ytra 2016-2028 - Tindasel 1 og 2

Vísað er til erindis skipulags- og byggingarfulltrúa í Rangárþingi ytra er barst 15. ágúst sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um breytingu á aðalskipulagi Rangárþings ytra 2016-2028 fyrir Tindasel 1 og 2.

Í greinargerð kemur fram breytingin gengur út á að skilgreint er um 2 ha verslunar - og þjónustusvæði (VP9) á Tindaseli 1 sem er stækkað í um 5 ha. Auk þess er áætluð uppbygging á hóteli og ferðaþjónustu 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 reitsins eða á skilgreindu landbúnaðarsvæði. Uppbygging kemur til með að verða áfangaskipt og verður gerð nánar grein fyrir því í deiliskipulagi.

Vatnamál

Umhverfisstofnun bendir á að þar sem tillagan gerir ráð fyrir hótelluppbyggingu og tengda starfsemi sem krefst nokkuð öflugss fráveitukerfi þarf að fjalla um áhrif tillögunnar á vatn í samræmi við lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála og vatnaáætlun 2022-2027¹ í greinargerð. Lögin ná yfir grunnvatn og allt yfirborðsvatn (þ.e. straumvötn, stöðuvötn, árósavatn og strandsjó).

Fram kemur í 28. gr. laganna þar sem fjallað er um réttaráhrif vatnaáætlunar, að opinberar áætlanir á vegum stjórnvalda, svo sem vegna skipulagsmála, náttúruverndar, orkunýtingar og samgangna, skulu vera í samræmi við þá stefnumörkun um vatnsvernd sem fram kemur í vatnaáætlun og lögum nr. 36/2011 um stjórn vatnamála. Jafnframt kemur fram að við afgreiðslu umsóknar um leyfi til nýtingar vatns og við aðra leyfisveitingu til framkvæmda á grundvelli vatnalaga, laga um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu og um leyfi á grundvelli skipulagslaga og laga um mannvirki skal leyfisveitandi tryggja að leyfið sé í samræmi við þá stefnumörkun um vatnsvernd sem fram kemur í vatnaáætlun.

¹ [Vatnaáætlun 2022-2027](#).

Við endurskoðun eða breytingu skipulagsáætlunar sveitarfélags skal, þegar við á, samræma skipulagsáætlunina vatnaáætlun innan sex ára frá staðfestingu vatnaáætlunar. Sveitarfélagið þarf að fjalla um og meta áhrif skipulagsins á vatnshlot þar sem það á við (þar sem fyrrséð er álag á vatn).

Eins og fram kemur í greinargerð hafa fyrirhugaðar breytingar áhrif á grunnvatnshlotið Tungnaárhraun (103-308-G) en umhverfismarkmið vatnshlotsins er að vera með góða magnstöðu og gott efnafræðilegt ástand. Ástand vatnshlotsins er óþekkt og er því óflokkað vegna skort sá gögnum. Einnig er straumvatnshlotið Stokkalækur (103-684-R) á skipulagssvæði en umhverfismarkmið þess er að vera í mjög góðu vistfræðilegu ástandi og góðu efnafræðilegu ástandi. Vistfræðilegt ástand vatnshlotsins hefur verið metið út frá líkindum en þörf er á gögnum til að staðfesta ástandið, efnafræðilegt ástand vatnshlotsins er óþekkt og er því óflokkað vegna skorts á gögnum.

Gera þarf áhrifamat til þess að meta áhrif fyrirhugaðra framkvæmda á þá gæðapætti sem skilgreindir hafa verið fyrir þau vatnshlot sem verða fyrir áhrifum vegna framkvæmdarinnar og hvort framkvæmdirnar munu valda því að vatnshlotið nái ekki umhverfismarkmiðum. Sjá nánar á vefsíðu stjórnar vatnamála.² Slíkt áhrifamat skal m.a. innihalda upplýsingar um:

- Áhrif vegna framkvæmdarinnar og hvernig hún hefur áhrif á gæðapætti sem eru notaðir til að ástandsmeta vatnshlotin (sjá töflu á vefsíðu stjórnar vatnamála³). Ef greind eru líkleg neikvæð áhrif, bein eða óbein, á gæðapættina vegna framkvæmdarinnar þarf að gera sérstaklega grein fyrir þeim tengslum og umfangi áhrifanna.
- Mat á því hvort framkvæmdin valdi því að umhverfismarkmið sem sett hafa verið fyrir vatnshlotin nái ekki.
- Hugsanlegar mótvægisáðgerðir til að koma í veg fyrir neikvæð áhrif (þ.e. ef kemur í ljós að umhverfismarkmiðin nái ekki).
- Samlegðaráhrif allrar starfsemi (núverandi og fyrirhugaðri) sem hafa eða geta haft áhrif á vatnshlotið.

Umhverfisstofnun bendir á að mikilvægt er að framkvæmdaraðilar séu upplýstir um að ítarlegra áhrifamat þarf að liggja fyrir áður en leyfi fyrir framkvæmdir og/eða starfsemi er veitt. Þau framkvæmdaleyfi sem sveitarfélagið gefur út þurfa að vera í samræmi við stefnumörkun vatnaáætlunar og lög um stjórn vatnamála.

Umhverfisstofnun bendir einnig á að ef áhrifamatið leiðir í ljós hnignun eða mögulega hnignun á vatnshloti skv. 18 gr. laga nr. 36/2011 um stjórn vatnamála getur framkvæmdaraðili óskað eftir heimild stofnunarinnar til breytingar á vatnshloti.

Landslag

Þar sem tillagan gerir ráð fyrir töluverðum framkvæmdum á óröskuðu landi er mikilvægt að halda raski í lágmarki.

² [Umhverfisstofnun | Stjórn vatnamála](#)

³ [Umhverfisstofnun | Vöktunaráætlanir og skipulagning vöktunar \(vatn.is\)](#)

Að mati Umhverfisstofnunar er mikilvægt að allar byggingar falli vel að svipmóti og einkenni lands eins og kostur er. Í umfjöllun um umhverfis- og menningargæði í landsskipulagsstefnu segir að mikilvægt sé að huga að ásýnd og yfirbragði nýrra mannvirkja í dreifbýli og hvernig þau falla að umhverfi sínu. Einstök mannvirki geta orðið áberandi í landi því að oft sést vítt yfir til sveita.

Umhverfisstofnun bendir einnig á að í 69. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd segir: „Við hönnun vega, virkjana, verksmiðja og annarra mannvirkja skal þess gætt að þau falli sem best að svipmóti lands. Við mat á umhverfisáhrifum og afgreiðslu leyfisumsókna vegna slíkra framkvæmda skal taka afstöðu til þessa atriðis.“

Í greinargerð segir að landið mun raskast að hluta vegna uppbyggingar. Skilmálar verða settir í deiliskipulagi til að halda í dreifbýlisyfirbragð og fella byggingar sem best að landslagi.

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að það sé útskýrt hvað er átt er við dreifbýlisyfirbragð, en í greinargerð segir að svæðið er alls 12,7 ha og er í þrennu lagi.

Þar sem tillagan gerir ráð fyrir töluverðri uppbyggingu telur Umhverfisstofnun að tillagan geti haft neikvæð áhrif á landslag og ásýnd og því mikilvægt að settir séu skýrir skilmálar varðandi hæð bygginga, litaval og aðra þætti til að milda ásýndarbreytingar.

Fuglalíf

Umhverfisstofnun bendir á að þar sem að mikilvægt fuglasvæði er þar sem skipulagsbreytingin nær til þarf að fjalla um stefnu sveitarfélagsins um vernd fuglasvæðisins, grunnástand og áhrif tillögunnar á fuglasvæðið.

Um allan heim hnignar fjölbreytileika lífríkisins því miður stöðugt og hratt. Megin orsakir eru umsvif mannsins, þar sem á sér stað yfirtaka búsvæða, mengun, útbreiðsla ágengra tegunda, ofnýting náttúrunnar, loftslagsbreytingar, fjölgun mannkyns og aðrar mannlegar athafnir.⁴⁵

Skipulagsáætlanir sveitarfélagsins gegna veigamiklu hlutverki, sem verkfæri, í verndun og endurheimt á líffræðilegum fjölbreytilega, bæði innan sveitarfélagsins og utan. Í skipulagsáætluninni er hægt að setja fram stefnu og markmið um rannsóknir, vöktun og skráningu, vernd og endurheimt tegunda og svæða, endurheimt og vernd votlendis, eyðingu ágengra tegunda svo eitthvað sé nefnt.

⁴ <https://www.ni.is/is/frettir/2022/05/liffraedileg-fjolebreytni-til-framtidar>

⁵ [Mófuglar | moi.hi.is](#)

Virðingarfyllt,

Axel Benediktsson

sérfræðingur

Sverrir Aðalsteinn Jónsson

teymisstjóri