

Skipulagsstofnun
Borgartúni 7b,
105 Reykjavík

Garðabær, 12. september 2025
202508-0046/A.B.
08.03

Efni: Umsögn - Mat á umhverfisáhrifum - Matskyldufyrirspurn - Verslunar- og þjónustusvæði í landi Eystra-Seljalands og Seljakots - Skipulagsstofnun.

Inngangur

Vísað er í erindi Skipulagsstofnunar, dags. 11. ágúst 2025, þar sem leitað er umsagnar Náttúruverndarstofnunar vegna tilkynningar um matskyldu vegna uppbyggingar nýs verslunar- og þjónustusvæðis í landi Eystra-Seljalands og Seljakots. Framkvæmdin felur í sér byggingu hótels með allt að 150 svefnrýmum, starfsmannahúsnæði fyrir allt að 40 manns og sex útleiguhúsa með heildarrúmastærð fyrir allt að 238 gesti. Samhliða munu verða reistir vegir, bílastæði og veitumannvirki.

Rannsóknir og gögn um fuglalíf

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að framkvæmdasvæðið sé raskað land, skilgreint sem tún og akurlendi, og að þar séu búsvæði fugla takmörkuð. Af því leiðir að áhrif á fuglalíf séu talin hverfandi. Engin sérstök fuglarannsókn hefur þó verið framkvæmd á sjálfu framkvæmdasvæðinu né í næsta nágrenni þess, hvorki með talningum á varptíma né á fartímum.

Í erindi Skipulagsstofnunar kemur fram að umsagnaraðilar skuli sérstaklega fjalla um hvort nægjanlega sé gerð grein fyrir framkvæmdinni, umhverfi hennar, umhverfisáhrifum, mótvægisáðgerðum og vöktun. Jafnframt skuli tekið afstöðu til þess hvort og þá hvaða atriði þurfi frekari skýringar og hvort framkvæmdin kalli að mati stofnunar á mat á umhverfisáhrifum skv. viðmiðum í 2. viðauka laga nr. 111/2021.

Að mati Náttúruverndarstofnunar er sú umfjöllun sem fram kemur í greinargerð framkvæmdaraðila um fuglalíf ekki nægilega góð. Sérstaklega vantar:

- **Staðbundnar rannsóknir:** Engar fuglatalningar eða rannsóknir á varpi, fæðuöflun eða viðkomu fugla hafa verið framkvæmdar á framkvæmdasvæðinu sjálfu.
- **Greining á áhrifasvæði:** Ekki er fjallað um hvernig aukin mannvirkjagerð, umferð og ljósamengun geti haft áhrif á fugla í nágrenni svæðisins.
- **Mótvægisáðgerðir og vöktun:** Engar útfærðar tillögur eru settar fram um mótvægisáðgerðir til verndar fuglum, né hvernig fylgst verði með áhrifum á fugla á rektstartíma.

Í þessu tilviki liggja ekki fyrir nægar upplýsingar til að meta áhrif framkvæmdarinnar á fuglalíf, hvorki á svæðisbundnum né á alþjóðlegum mælikvarða.

Náttúruverndarstofnun bendir á allir fuglar eru friðaðir samkvæmt lögum nr. 64/1994 um vernd, friðun og veiðar á villtum fuglum og villtum spendýrum nema friðun þeirra hafi verið aflétt með

reglugerð nr. 456/1995. Þegar rætt er um friðun tekur hún einnig til eggja og hreiðra þeirra fugla sem njóta algerrar eða tímabundinnar friðunar.

Mófuglar nýta tún og framræst land í verulegum mæli, bæði sem fæðusvæði og jaðra þeirra til varps. Þannig gegna tún mikilvægu hlutverki fyrir tegundir á borð við spóa, heiðlóu, jaðrakan, stek og hrossagauk, þótt þau séu manngerð búsvæði. Þar sem framkvæmdasvæðið er kjörið búsvæði margra mófugla er mikilvægt að halda framkvæmdum — ef af þeim verður — í lágmarki á varptíma.

Stofnunin bendir á góða samantekt Tómasar Grétars Gunnarssonar, forstöðumanns Rannsóknaseturs HÍ á Suðurlandi, um hvernig skal taka tillit til mófugla á varptíma og bera sig að við framkvæmdir.¹

Náttúruverndarstofnun bendir á að Náttúrufræðistofnun uppfærði valista fyrir stöðu fuglategunda árið 2025², en síðasti valisti hafði verið birtur árið 2018. Mófuglar hafa átt undir högg að sækja síðustu ár og voru flestar tegundir þeirra færðar um einn eða tvo flokka í nýrri uppfærslu valista. Heiðlóa, spói og lóupræll færðust um tvo flokka, úr því að vera metnar ekki í hættu árið 2018 yfir í að vera metnar í nokkurri hættu árið 2025. Helsta hættan sem steðjar að þeim er búsvæðaeýðing, en á síðustu 10-15 árum hafa stofnar þessara tegunda minnkað um allt að 30-40%. Ísland ber alþjóðlega ábyrgð á þessum tegundum sökum þess hve stór hluti Evrópustofnanna verpur hér á landi. Því er nauðsynlegt að athuga stöðu þessara tegunda á framkvæmdasvæðum sem eru algeng búsvæði þeirra.

Auk mófugla nýta stórir hópar gæsa og álfta tún og akurlendi á Suðurlandsundirlendi, einkum til beitar og hvíldar á fartíma. Þar má nefna álft, en talið er að allt að 400 þör verpi á svæðinu og um 11.000 fuglar dvelji þar á fartíma; heiðagæs, með allt að 25.000 einstaklinga á fartíma; blesgæs, með um 6.158 fugla á fartíma; og grágæs, sem getur numið yfir 40.000 fuglum á fartíma (talningar frá 2012-2016³). Taka má fram að grágæsastofninn hefur minnkað undanfarnin ár og árið 2023 var sett sölubann á grágæs og afurðir hennar til þess að draga úr veiðum og afföllum. Blesgæsastofninn er mjög hætt kominn — hann telur nú undir 15.000 fugla í heildina og var friðaður fyrr á þessari öld sökum válegrar stöðu hans. Þá nýta einnig máfar (s.s. silfur máfur og hvítmáfur) og stari tún og akurlendi, sérstaklega eftir slátt, þegar aðgengi að fæðu verður mikið.

Tún og akurlendi gegna því lykilhlutverki fyrir fjölbreytt fuglalíf á Suðurlandsundirlendi, bæði sem beitilönd, fæðusvæði og viðkomustaðir á fartíma, þrátt fyrir að vera manngerð vistkerfi.

Landslag og ásjúnd

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að uppbygging hótels og tengdra mannvirkja muni breyta ásjúnd svæðisins. Fram kemur að hótélbyggingin verði takmörkuð við tvær hæðir og að í skilmálum deiliskipulags verði settar skorður um efnis- og litaval til að draga úr sjónrænum áhrifum. Þá verði kveðið á um að ekki megi raska meira landi en nauðsyn krefur við uppbyggingu mannvirkja og samgöngutenginga.

Náttúruverndarstofnun bendir á að svæðið er staðsett á túnnum við rætur Eyjafjalla, í nálægð við Seljalandsfoss sem er einn fjölsóttasti ferðamannastaður landsins. Áhrif framkvæmdarinnar á ásjúnd verða því ekki aðeins staðbundin heldur geta haft áhrif á upplifun ferðamanna og heildaryfirbragð landslags á svæðinu.

¹ Tómas Grétar Gunnarsson, 7. maí 2025. Að taka tillit til mófugla á varptíma, *Þoka*. Sótt 28. ágúst

² Náttúrufræðistofnun – Valisti fugla 2025

³ Náttúrufræðistofnun - Suðurlandsundirlendi

Samkvæmt 69. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd skal við skipulag og framkvæmdir gæta að vernd landslags og ásýndar, og tryggja að mannvirki falli sem best að umhverfi sínu. Að mati stofnunarinnar vantar frekari gögn til að leggja fullnægjandi mat á sjónræn áhrif, m.a. sýnileikagreiningu eða líkanmyndir frá mismunandi sjónarhornum. Þá telur stofnunin rétt að sérstaklega verði metið hvort hótélbyggingin ætti að vera takmörkuð við eina hæð til að draga úr sjónrænum áhrifum og tryggja betri aðlögun mannvirkisins að landslagi svæðisins.

Að auki bendir stofnunin á að framkvæmdin felur í sér grundvallarbreytingu á landslagi sem hingað til hefur verið mótað af sveitabæjum, túnnum og landbúnaðarnýtingu. Með uppbyggingu hótels, starfsmannabústaða og útleiguhúsa er í raun verið að umbreyta hefðbundnu sveitalandslagi í orlofsbyggð, sem hefur veruleg áhrif á byggðahæfð, ásýnd og landslagsupplifun á svæðinu.

Fráveita

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að fráveita verði leidd í hreinsivirkjum með tveggja þrepa hreinsun, þar sem áætlað er að allt að 330 persónueiningar falli til á svæðinu. Þar sem persónueiningafjöldinn er yfir 50 verður kröfum laga og reglugerða ekki mætt með hefðbundnum rotþróum, heldur er gert ráð fyrir hreinsivirkjum með siturbeðum. Vegna hárra grunnvatnsstöðu er áformað að hreinsivirki verði staðsett í nágrenni bygginga, auk þess sem sérstakt hreinsivirki verði fyrir starfsmannabyggingar.

Í greinargerð kemur jafnframt fram að framkvæmdasvæðið sé innan grunnvatnshlots 103-252-G Landeyjar og að staða þess sé góð, bæði hvað varðar vatnsmagn og efnasamsetningu. Vísað er í lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála, þar sem markmið 1. gr. er að vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og stuðla að sjálfbærri nýtingu vatnsauðlindarinnar.

Náttúruverndarstofnun bendir á að ekki liggja fyrir nákvæmar upplýsingar um útfærslu, staðsetningu eða burðargetu fyrirhugaðra hreinsivirkja. Í ljósi staðsetningar svæðisins við Markarfljót og hárra grunnvatnsskilyrða er mikilvægt að tryggt verði að fráveita valdi ekki mengun á vatnshlotum og álagi á lífríki.

Að mati stofnunarinnar er jafnframt mikilvægt að tryggt sé gott samstarf og samráð við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, bæði á hönnunarstigi og í rekstri fráveitunnar, til að uppfylla kröfur laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.

Náttúruminjaskrá

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að framkvæmdasvæðið liggja utan friðlýstra svæða.

Náttúruverndarstofnun bendir á að í nágrenni framkvæmdasvæðisins er að finna svæði á náttúruminjaskrá undir aðrar náttúruminjar, skráð sem nr. 719, Tjarnir og Tjarnanes, V-Eyjafjallahreppi, Rangárvallasýslu. Svæðið afmarkast að austan af Markarfljóti og að vestan af Ála. Í lýsingu þess kemur fram að þar séu víðáttumikil mólendi og votlendi sem hýsa mikið fuglavarpi.

Framkvæmdir við hótél og tengd mannvirki í landi Eystra-Seljalands og Seljakots hafa ekki bein áhrif á þetta svæði, þar sem þær fara ekki fram innan marka svæðisins. Hins vegar er ljóst að framkvæmdirnar eiga sér stað í mikilli nálægð við svæðið og því þarf að huga að hugsanlegum óbeinum áhrifum, svo sem aukinni umferð, truflun frá ljósmengun eða hljóðvist og hugsanlegum áhrifum á vatnafar við Markarfljót.

Mat á eðli framkvæmdarinnar

Framkvæmdin er stór á mælikvarða svæðisins og felur í sér hótélbyggingu, starfsmannahúsnæði og útleiguhús fyrir alls 238 gesti, auk umfangsmikilla vega, bílastæða og veitumannvirkja. Hún tengist annarri uppbyggingu ferðaþjónustu í nágrenni og getur þannig aukið samlegðaráhrif á náttúru og innviði. Með framkvæmdinni er landnotkun breytt úr landbúnaðarlandi í ferðaþjónustusvæði, gróður tapast, og nýtt verður grunnvatn allt að 1,7 l/sek. Úrgangur verður nokkur, þar með talið fráveita sem samsvarar um 330 persónueiningum. Framkvæmdin mun valda mengun, hávaða og ónæði bæði á framkvæmdatíma og í rekstri, og hætta á mengun grunnvatns getur fylgt ef fráveitulausnir reynast ófullnægjandi.

Mat á staðsetningu framkvæmdar

Framkvæmdin er á viðkvæmu svæði þar sem ræktuð tún og akurlendi tengjast mólendi og votlendi með hátt verndargildi. Hún liggur á jaðrisvæðis á náttúruminjaskrá nr. 719, Tjarnir og Tjarnanes, og er innan Suðurlandsundirlendis, sem er alþjóðlega mikilvægt fuglasvæði (IBA) og nýtur verndar samkvæmt Bernarsamningnum. Þá er svæðið hluti af grunnvatnshloti 103-252-G Landeyjar, sem nýtur verndar samkvæmt lögum nr. 36/2011 um stjórn vatnamála.

Að mati Náttúruverndarstofnunar hefur staðsetning framkvæmdarinnar í för með sér að hún snertir beint eða óbeint náttúruauðlindir, fuglalíf og vatnsauðlindir sem eru viðkvæmar gagnvart álagi, og hún felur í sér umbreytingu hefðbundins landbúnaðarlands í ferðaþjónustusvæði.

Gerð og eiginleikar hugsanlegra áhrifa framkvæmdar

Framkvæmdin tekur til 28,5 ha svæðis með byggingum, vegum og bílastæðum og snertir mikilvægt fuglasvæði á Suðurlandsundirlendi sem hefur alþjóðlega verndarstöðu. Áhrifin ná því bæði til staðbundinna búsvæða og geta haft víðtæk áhrif á fuglastofna og upplifun ferðamanna. Þau felast í beinu raski á landi og vatnsnotkun, en einnig í óbeinum þáttum eins og ljósmengun, hávaða og aukinni umferð.

Líkur á áhrifum vegna framkvæmda, sérstaklega á fuglalíf, þar sem framkvæmdin er stór á mælikvarða svæðisins og staðsett á tünnum og við viðkvæmt vistkerfi. Rask á landi verður varanlegt og óafturkræft, en mengun og ónæði í framkvæmdum eru tímabundin; í rekstri verða þó lítil en varanleg áhrif af aukinni umferð, ljósmengun og hljóðvista. Samlegðaráhrif við aðra ferðaþjónustuuppbyggingu í grennd eru líkleg. Þótt áhrif yfir landamæri séu ólíkleg hafa þau alþjóðlega þýðingu vegna verndarskuldbindinga Íslands gagnvart farfuglum.

Framkvæmdaraðili leggur aðeins til mótvægisáðgerðir varðandi ásýnd, en ekki liggja fyrir útfærðar áðgerðir fyrir fuglalíf, vatn eða hljóðvist. Nauðsynlegt er að bæta við mótvægisáðgerðum, m.a. framkvæmdir verða utan varptíma, áðgerðum gegn ljósmengun, jafnvel vöktun fuglastofna og grunnvatns, og nánari útfærslu á hreinsivirkjum og fráveitu.

Virðingarfyllt,

Axel Benediktsson

teymisstjóri

Fróði Guðmundur Jónsson

sérfræðingur

