

Skipulagsstofnun
Borgartún 7b
105 Reykjavík

12. janúar 2026
UOS2511147/V.L.J.

Umsögn - Umhverfismatsskýrsla - ferðapjónusta við Holtsós undir Eyjafjöllum

Vísað er til erindis Skipulagsstofnunar, dags. 20. nóvember 2025, þar sem óskað var umsagnar Umhverfis- og orkustofnunar vegna umhverfismatsskýrslu fyrir ferðapjónustu við Holtsós undir Eyjafjöllum til ákvörðunar um matsskyldu á grundvelli 23. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Framkvæmdarlýsing

Í greinargerð kemur fram að Steinar Resort ehf., landeigandi Steina 1 og Hvassafells 2 undir Eyjafjöllum í Rangárþingi eystra, áformar uppbyggingu ferðamannaaðstöðu með 1040 gistirýmum, veitingapjónustu og baðtengdri afþreyingu við Holtsós undir Eyjafjöllum. Verkefnið felur í sér byggingu á 200 herbergja hóteli við Þjóðveg 1, 120 herbergja hóteli með baðlóni og 100 gistiskálum. Gert er ráð fyrir fastri búsetu starfsmanna í núverandi byggingum á svæðinu sem munu hýsa 15 starfsmannaíbúðir. Við Þjóðveg 1 er einnig áformað að setja upp fjölorkustöð ásamt verslunar- og þjónusturými. Vatn verður sótt í borholu norðarlega á fyrirhuguðu framkvæmdarsvæði fyrir neysluvatn og baðlón.

Framkvæmdin var tilkynningarskyld til ákvörðunar um matsskyldu samkvæmt töluliðum 1.01, 11.05 og 12.04 í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Framkvæmdin var háð umhverfismati í samræmi við ákvörðun Skipulagsstofnunar, sem gefin var út í kjölfar matsskyldufyrirspurnar framkvæmdarinnar.

Leyfi Umhverfis- og orkustofnunar

Samkvæmt 6. gr. laga um rannsóknir og nýtingu auðlinda í jörðu, nr. 57/1998 er nýting auðlinda úr jörðu háð leyfi Umhverfis- og orkustofnunar hvort sem það er til nýtingar auðlinda í eignarlöndum eða í þjóðlendum með þeim undantekningum sem greinir í lögum. Slíkt leyfi þarf að liggja fyrir áður en nýting hefst.

Einnig er bent á 22. gr. laga nr. 57/1998 þar sem fram kemur að við jarðboranir skuli færa dagbók og skylt er að láta Umhverfis- og orkustofnun í té afrit af dagbókinni eigi síðar en einum mánuði eftir að borun er lokið. Gefnar hafa verið út [reglur er varða skráningu, hönnun og frágang borholna](#), sem og skil á upplýsingum sem má nálgast á vefsetri Umhverfis- og orkustofnunar.

Vatnstaka og vatnshlot

Fyrirhugað er að afla vatni fyrir ferðamannaaðstöðu úr borholu norðan Þjóðvegs 1 vestan Steinalækjar, endanleg staðsetning liggur ekki fyrir. Áætluð meðalvinnsla er 10 l/s og að hámarki 15 l/s.

Umhverfis- og orkustofnun telur mjög jákvætt að búið sé að framkvæma mat á áhrifum framkvæmdarinnar á þau vatnshlot sem framkvæmdin nær til, þ.e. grunnvatnshlotanna Landeyjar (103-252-G) og Eyjafjallajökull (103-301-G) og árósavatnshlotsins Holtsós (103-1576-T). Umhverfis- og orkustofnun bendir á að hægt er að endurskoða áhrifamatið síðar í ferlinu eftir því sem gögn um framkvæmdina verða nákvæmari og skýrari. Umhverfis- og orkustofnun leggur áherslu á að óheimilt er að gefa út leyfi fyrir framkvæmd eða starfsemi sem hefur þau áhrif að umhverfismarkmið viðkomandi vatnshlots náist ekki. Áður en framkvæmdir hefjast þurfa leyfisveitendur að taka skýra afstöðu til áhrifamats á vatnshlot og tryggja að fyrirhuguð leyfi séu í samræmi við lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála og þá stefnumörkun um vatnsvernd sem fram kemur í Vatnaáætlun Íslands 2022-2027.

Umhverfis- og orkustofnun vill einnig benda á mikilvægi þess að vanmeta ekki heildarmagn vatns sem þarf fyrir hótél, gistiskála, starfsmannaíbúðir, baðlón og annan daglegan rekstur. Stofnunin telur nauðsynlegt að vatnspörf verði metin á grundvelli hámarksstarfsemi með hliðsjón af mögulegri fjölgun gesta og notkunar baðlóns til lengri tíma. Þá er brýnt að slík nýting valdi ekki hnignun á ástandi vatnshlota og að markmið vatnaáætlunar um að öll vatnshlot séu í góðu eða mjög góðu ástandi standi.

Fráveita og raforkupörf

Fram kemur í gögnum að framkvæmdir vegna fráveitu á framkvæmdarsvæði við Holtsós séu krefjandi vegna lítils landhalla og hárrar grunnvatnsstöðu. Gert sé ráð fyrir að fráveita verði í fyrstu áföngum leidd um rotþrær og siturlagnir við fyrirhugaðar dælustöðvar en síðar um miðlæga hreinsistöð við baðlón þar sem fráveituvatn fer í forþró, lífræna hreinsun og geislun áður en því er veitt í skurðakerfi sem rennur til Holtsóss (103-157-T). Umhverfis- og orkustofnun telur jákvætt að gert sé ráð fyrir hreinsun fráveituvatns en ítrekar að vegna aðstæðna á fyrirhuguðu framkvæmdarsvæði, einkum hárrar grunnvatnsstöðu og notkunar rotþróa og siturlagna, sé mikilvægt að tryggja að hreinsunin sé fullnægjandi.

Í umhverfismatsskýrslu kemur fram að í fyrstu áföngum sé gert ráð fyrir rotþróum og siturlögnum áður en miðlæg hreinsistöð verður komin í gagnið. Einnig kemur fram að ef virkni þeirra gæti reynst takmörkuð hvað varðar lækkun næringarefna og að slíkt geti leitt til ofauðgunar í skurðakerfinu, líklegt er að frárennsli frá siturlögnum renni til skurða. Umhverfis- og orkustofnun telur því sérstaklega mikilvægt að vakta skurðakerfið í fyrstu áföngum verkefnisins og bregðast tafarlaust við ef merki sjást um aukna næringarefnabyrði eða hnignun á ástandi vatnshlota.

Kröfur um hreinsun á fráveituvatni frá bæði dreifbýli og þéttbýli eru settar fram í reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ en stofnunin bendir einnig á að Umhverfis- og orkustofnun hefur gefið út ýmsar leiðbeiningar varðandi fráveitumál, þar á meðal [Leiðbeiningar um eftirlitsmælingar og vöktun vegna fráveitu](#) sem hægt er að hafa til hliðsjónar.

Í greinargerð Vatnaskila og umhverfismatsskýrslu Eflu kemur fram að fyrirhugað fráveitukerfi byggji á fjölda dælustöðva og að rekstur þeirra sé háður stöðugu rafmagni. Í ljósi þess leggur Umhverfis- og orkustofnun áherslu á að tryggt verði nægjanlegt varaafli fyrir fráveitukerfið og að komið verði upp viðeigandi neyðaryfirföllum frá dælustöðvum, í söfnunartanka sem hægt er að tæma, komi til rafmagnsleysis eða annarra ófyrirsjáanlegra bilana. Lögð er áhersla á að losun megi ekki leiða til hnignunar vatnshlota samkvæmt vatnaáætlun, öll vatnshlot skulu vera í góðu eða mjög góðu ástandi.

Baðlón

Umhverfis- og orkustofnun tekur undir það sem fram kemur í umhverfismatsskýrslu um að baðlónið falli í A-flokk lauga samkvæmt reglugerð nr. 814/2010 um hollustuhætti á sund- og baðstöðum. Samkvæmt reglugerðinni ber laugum í þessum flokki að hafa fullnægjandi hreinsibúnað með sjálfvirkri stjórnun og vöktun á hleypiefnum, klórskömmtun og sýrustigi, auk viðeigandi endurnýjunar vatns, sem hefur bein áhrif á kröfur um hönnun, rekstur og eftirlit með baðlóninu.

Ef síðar yrði ákveðið að reka baðlón með ómeðhöndluðu vatni í náttúrulegu lóni gæti það jafnframt fallið undir reglugerð nr. 460/2015 um baðstaði í náttúrunni og verið starfsleyfisskilt á þeim grundvelli.

Samantekt

Að mati Umhverfis- og orkustofnunar þarf að liggja skýrt fyrir að vatnstaka, fráveita og rekstur baðlóns samræmist lögum nr. 36/2011 um stjórn vatnamála og umhverfismarkmiðum Vatnaáætlunar 2022–2027 þannig að ekki verði hnignun á vatnshlotum vegna framkvæmdarinnar. Stofnunin leggur áherslu á að vatnspörf verði metin út frá

hámarksstarfsemi til lengri tíma og að gerð verði fullnægjandi vöktun á skurðakerfi og viðkomandi vatnshlotum einkum á fyrstu áföngum auk þess sem fráveitukerfi verði hannað með fullnægjandi hreinsun, varaafli og viðeigandi neyðaryfirföllum til að bregðast við ófyrirsjáanlegum bilunum eða rekstrarstoppi.

Virðingarfyllst,

Vigdís Louise Jónsdóttir

Sérfræðingur

Edda Sigríður Freysteinsdóttir

Sérfræðingur