

Hótel í Hveradölum

Ákvörðun um matsskyldu

1 Inngangur

Þann 12. febrúar 2024 barst Skipulagsstofnun tilkynning frá Heklubbyggð ehf. um hótél í Hveradölum í Sveitarfélaginu Ölfusi, samkvæmt 19. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana, sbr. lið 12.04 í 1. viðauka laganna.

Skipulagsstofnun leitaði umsagna Sveitarfélagsins Ölfuss, Minjastofnunar Íslands, Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, Náttúrufræðistofnunar Íslands, Umhverfisstofnunar, Orkuveitu Reykjavíkur og Vegagerðarinnar.

2 Gögn lögð fram

Tilkynning til Skipulagsstofnunar: Hótel í Hveradölum, greinargerð með tilkynningu til ákvörðunar um matsskyldu. 7. febrúar 2024.

Umsagnir um tilkynninguna bárust frá:

- Minjastofnun Íslands dags. 12. mars 2024
- Vegagerðinni dags. 13. mars 2024
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands dags. 14. mars 2024
- Náttúrufræðistofnun Íslands dags. 14. mars 2024
- Sveitarfélaginu Ölfusi dags. 26. mars 2024
- Orkuveitu Reykjavíkur 12. mars 2024

Ekki barst umsögn frá Umhverfisstofnun.

Frekari upplýsingar bárust frá framkvæmdaraðila 4. apríl 2024.

3 Fyrirhuguð framkvæmd

Forsaga

Hveradalir ehf. áforma uppbyggingu á 6.000 m² baðlóni og 4.000 m² baðhúsi í dalbotni Stóradals, norðvestan við Skíðaskálann í Hveradölum auk 10.000 m² bílastæðis og fór sú framkvæmd í gegnum umhverfismat árið 2022. Í áliti Skipulagsstofnunar kemur fram að áhrif útblásturs brennisteinsvetnis frá Hellisheiðavirkjun á loftgæði í Hveradölum sé einn veigamesti þáttur umhverfismatsins en niðurstaða matsins var að hættan á of háum styrk brennisteinsvetnis í andrúmsloftinu á framkvæmdasvæðinu sé lítil miðað við núverandi ástand.

Í gildandi deiliskipulagi fyrir svæðið sem var samþykkt í ágúst 2023 er heimiluð uppbygging tengd ferðaþjónustu; baðlón, baðhús, gróðurhús, þjónustuhús, stækkun á gamla skíðaskálanum, skíða- og útivistarbyggingar, skíðasvæði og klifurgarður (zipline). Nú áformar Heklubbyggð ehf. að byggja hótél sem ekki er gert ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi og þarf því að breyta því. Færa þarf staðsetningu bílastæða frá því sem er í gildandi deiliskipulagi til að koma fyrir hótelinu.



Framkvæmdir

Fyrirhuguð framkvæmd felst í uppbyggingu á 6.000 m² hóteli við Skíðaskálann í Hveradölum með allt að 150 herbergjum á 2-3 hæðum auk mögulegs kjallara. Gert er ráð fyrir 100 tveggja manna herbergjum og 50 þriggja manna herbergjum, alls verður því hægt að taka á móti allt að 350 gestum. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 100 bílastæðum við skíðaskálann í Hverdölum en til að koma fyrirhuguðu hóteli fyrir eru bílastæðin færð nær Suðurlandsvegi og gert ráð fyrir nýju malbikuðu plani fyrir 154 einkabíla og 5 rútur, og verður það með niðurföllum tengdum við olíuskilju. Svæðið þar sem fyrirhugað er að reisa hótelið er á þegar röskuðu svæði sem í dag er að hluta til nýtt sem bílplan en hluti svæðisins er slétt grasflöt.

Í umsögn Vegagerðarinnar kemur fram að sérstakt samráð þurfi að vera við Vegagerðina vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar bílastæða og tengingu við Suðurlandsveg, Hringveg.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að bílastæði munu tengjast við aðkomuveg Hveradala, ekki við Suðurlandsveg. Engar breytingar séu fyrirhugaðar á núverandi tengingum við Suðurlandsveg.



Mynd 1: Líkanmynd sem sýnir mögulegt útlit bygginga á svæðinu og hugmyndir um framtíðarabreytingu fyrir gesti, ekki endanleg hönnun. Efst á myndinni sést fyrirhugað baðlón í hægra horni og bílastæði sem fylgja því. Fyrir miðju myndarinnar er fyrirhugað hótél og lengst til vinstri eru bílastæðin sem áformað er að bæta við. Gamli skíðaskálinn í Hveradölum er hægra megin við fyrirhugað hótél. Á myndinni eru einnig fleiri byggingar sem heimild er fyrir í gildandi deiliskipulagi s.s. þjónustuhús/gróðurhús og skíða- og útivistabyggingar (tölvugerð mynd úr greinargerð).

Fráveita

Fráveita frá hótelinu kemur til með að fara um þriggja þrepa hreinsun sem gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi fyrir allt svæðið. Fram kemur í skilmálum gildandi deiliskipulags að hreinsun fráveitu fari fram á reit sem sé skilgreindur innan bílastæðis baðlónsins og að endanleg staðsetning, frágangur og stærð skuli vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands en á deiliskipulagsupprætti sé sýndur 300 m² reitur fyrir fráveitumannvirki. Í deiliskipulagi sé gert ráð fyrir að hreinsivirkið verði hannað til að geta annað 800 persónueiningum frá gestum baðlónsins. Framkvæmdaraðili áætlar að 288 persónueiningar (pe) komi frá 150 herbergja hóteli. Fram kemur að gera þurfi breytingar á fyrirhugaðri hreinsistöð og stækka hana sem því nemur.

Í umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands kemur fram að magn skólps frá fyrirhuguðu hóteli sé vanmetið og virðist sem útreikningurinn byggi á fjölda herbergja en ekki fjölda gesta. Einnig kemur fram í umsögn að skoða eigi betri lausn fyrir meðhöndlun affallsvatns af bílastæðum þar sem mikið



vatnsflæði á stuttum tíma geti haft neikvæð áhrif á virkni mengunarvarnarbúnaðar á borð við olíuskilju.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að framkvæmdaraðili telji útreikningana rétta í greinargerð og að þeir hafi verið gerðir í samræmi við leiðbeiningar Umhverfisstofnunar þar sem miðað sé við fjölda gistirýma en ekki gesta. Framkvæmdaraðili hafi notast við hæsta mögulega nýtingarhlutfall sem sé 0,95 fyrir höfuðborgarsvæðið en hefði getað notast við 0,9 sem sé fyrir Suðurland og því sé gert ráð fyrir hæsta mögulega álagi. Varðandi bílastæði og val á meðhöndlun affallsvatns svara framkvæmdaraðili því til að malbikað bílastæði hafi verið valið því það sé endingargott og með burðarþol til að geta tekið á móti rútum og stærri fólksflutningarbílum. Óski Heilbrigðiseftirlit Suðurlands þess að skoðaðar séu aðrar lausnir þá sé framkvæmdaraðili tilbúinn til þess í samráði við embættið.

4 Umhverfisáhrif

Hér er fjallað um umhverfisáhrif framkvæmdarinnar eins og þeim er lýst í framlögðum gögnum Heklubyggðar ehf. og umsögnum umsagnaraðila.

Áhrif á landslag og ásýnd

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að mestu ásýndaráhrifin verði fyrir vegfarendur á Suðurlandsvegi sem keyri fram hjá Hveradölum, einkum á austurleið. Þegar litið er til núverandi uppbyggingar og þeirrar uppbyggingar sem fyrirhuguð er og búið að samþykkja þá muni uppbygging hótelsins auka byggingarmagn umtalsvert en breyta litlu um landslag svæðisins og ásýnd. Framkvæmdaraðili telur að áhrifin verði óveruleg.

Í umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands kemur fram að ásýndaráhrif verði talsverð en mögulegt sé að draga úr þeim við hönnun hótels og bílastæða.

Í umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands kemur fram að í umhverfismati fyrir baðlón frá 2022 sé niðurstaðan að sú framkvæmd komi til með að hafa varanleg neikvæð sjónræn áhrif á afmörkuð svæði og þá helst þegar horft sé yfir svæðið úr hlíðum Reykjafells eða úr lofti.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að í umhverfismati fyrir baðlón sé verið að meta áhrif uppbyggingar á óröskuðu svæði. Hins vegar sé hér að um ræða svæði sem þegar sé raskað og búið sé að heimila mikla uppbyggingu á. Framkvæmdaraðili telji að með því að bæta við hótélbygginu við það byggingarmagn sem nú þegar sé heimilað og standi til að byggja þá muni það hafa óveruleg áhrif á landslag og ásýnd, sérstaklega þar sem stefnt sé að því að ný hótélbygging verði samhæfð við aðrar byggingar á svæðinu hvað varði lit, byggingarstíl og hæð.

Áhrif á verndarsvæði og jarðhitasvæði

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að með uppbyggingu hótels verði fleiri gestir sem dvelji lengi á svæðinu og því sé hætt við auknu álagi á jarðhitasvæðið við Hveradali austan gamla Skíðaskálans. Jafnframt kemur fram að innviðir séu góðir og göngustígur sé í gegnum allt hverasvæðið sem geti vel annað aukinni umferð. Framkvæmdin er öll á þegar röskuðu svæði og mun ekki hafa áhrif á jarðmyndanir sem njóti verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga og áhrif því talin óveruleg.

Í umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands kemur fram að það þurfi að vera gert sérstaklega ráð fyrir mótvægisáðgerðum eða vöktun umhverfis vegna aukins straums ferðamanna að t.a.m. viðkvæmum jarðmyndunum og hverasvæði í næsta nágrenni framkvæmdanna.

Í umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands kemur fram að framkvæmdasvæðið sjálft sé ekki á náttúruminjasrá en svæði 752, Hengilssvæðið, sé austan við það og svæði 753, Eldborgir og Lambafell, sé vestan við það. Þá er svæðið að hluta á nútímahrauni en þar sem því hafi þegar verið



raskað hafi verndargildi hraunsins rýrnað. Einnig bendir stofnunin á að rétt austan við framkvæmdasvæðið sé jarðhiti á yfirborði og að undanfarin ár hafi hann verið að færast til suðurs. Í ljósi nýtingar jarðhitans og þeirra umbrota sem nú séu í gangi á Reykjanesskaga sé mögulegt að jarðhitavirkni á yfirborði geti breyst frekar og ætti að hafa það í huga ef farið verði í framkvæmdir.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að lagt hafi verið mikið í uppbyggingu göngustíga á viðkvæmum svæðum og við hveru. Komi í ljós að ferðamenn séu að fara út fyrir merktar gönguleiðir eða valda raski á svæðinu á einhvern hátt þá verði gripið til viðeigandi aðgerða. Það sé hagur framkvæmdaraðila að svæðið líti vel út og verði áfram aðdráttarafli fyrir ferðamenn. Framkvæmdaraðili þakkar Náttúrufræðistofnun Íslands fyrir ábendingu varðandi jarðhitavirkni og mun taka tillit til jarðhita á yfirborði og mögulegra breytinga á jarðhita við hönnun svæðisins.

Áhrif á loftgæði

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að ein af ástæðum þess að uppbygging baðlóns hafi verið matsskyld hafi verið vegna áhyggja af útblæstri brennisteinsvetnis frá Hellisheiðarvirkjun og að styrkur útblásturs gæti farið yfir heilsuverndarmörk í Hveradölum. Fram kemur að það sé vöktun á loftgæðum við starfmannahús Orku náttúrunnar, sem sé í 1 km fjarlægð frá virkjununni og að þar sé styrkur brennisteinsvetnis mældur á 10 mínútna fresti. Síðustu ár hafi verið unnið að uppfærslu á hreinsun brennisteinsvetnis úr útblæstri Hellisheiðavirkjunar og að styrkurinn hafi sjaldan farið yfir heilsuverndarmörk og verið vel innan þeirra viðmiða sem getið er um í reglugerð. Einnig kemur fram að Reykjafell sé á milli virkjunarinnar og Hveradala og að í ríkjandi vindátt blási mengun frá virkjuninni að mestu í burtu frá Hveradölum. Framkvæmdaraðili metur að áhrif mengunar frá Hellisheiðarvirkjun komi til með hafa óveruleg áhrif á loftgæði svæðisins.

Áhrif á gróður og fuglalíf

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að svæðið sem fyrirhugað sé að byggja hótelið á sé þegar raskað, annars vegar sem malarbílaplan og hins vegar sem grasflöt þar sem búið sé að jafna út leifar af eldri mannvirkjum. Helst megi búast við að þúfuttlingur og hrossagaukur og mögulegt sé að stelkur og heiðlóa nýti sér svæðið sem búsvæði til varps og fæðuöflunar en að það séu afar fáir einstaklingar og allt algengar tegundir bæði svæðisbundið og á landsvísu. Framkvæmdaraðili telur að áhrif framkvæmdanna á gróður og fuglalíf komi til með að vera óveruleg.

5 Skipulag og leyfi

Fyrirhuguð framkvæmd er í samræmi við Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfus 2020-2036 en breyta þarf deiliskipulagi Hveradala.

Framkvæmdin er háð framkvæmda- og byggingarleyfi Sveitarfélagsins Ölfus samkvæmt skipulagslögum og lögum um mannvirki og reglugerð um framkvæmdaleyfi. Einnig ýmsum starfsleyfum Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.

6 Niðurstaða

Um er að ræða uppbyggingu hótels í Hveradölum. Framkvæmdin er tilkynningarskyld til ákvörðunar um matsskyldu samkvæmt 19. gr. og lið 12.04 í 1. viðauka í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Eðli framkvæmdar, staðsetning og eiginleikar hugsanlegra áhrifa framkvæmdar

Við mat á því hvort tilkynningarskyld framkvæmd skuli háð umhverfismati skal taka mið af eðli framkvæmdar, svo sem stærð og umfangi framkvæmdar, samlegðar með öðrum framkvæmdum, úrgangsmýndunar, mengun og ónæði, sbr. 1. tl. 2. viðauka laga nr.



111/2021. Einnig skal taka mið af staðsetningu framkvæmdar og hversu viðkvæm þau svæði eru sem líklegt er að framkvæmd hafi áhrif á, svo sem með tilliti til landnotkunar. Einnig ber að líta til álagspóls náttúrunnar, svo sem með tilliti til sérstæðra jarðmyndana og landslagsheilda sbr. 2 tl. 2. viðauka laga nr. 111/2021. Að endingu ber að skoða áhrif framkvæmdar í ljósi gerðar og eiginleika hugsanlegra áhrifa hennar, svo sem með tilliti til: umfangs, eðlis og fjölbreytileika áhrifa, hverjar líkur séu á áhrifum og afturkræfni þeirra og samlegðaráhrifa með áhrifum annarra framkvæmda og möguleika á að draga úr áhrifum, sbr. 3. tl. 2. viðauka laga nr. 111/2021.

Um er að ræða nokkuð umfangsmikla uppbyggingu fyrir ferðamenn en svæðið er að mestu leyti nú þegar raskað. Áform eru um talsvert mikla uppbyggingu á Hveradalasvæðinu í formi baðlóns og baðhúss á vegum annarra aðila en hér er um nátengdar framkvæmdir að ræða. Helstu áhrif fyrirhugaðra framkvæmda munu verða á ásýnd Hveradalasvæðisins með talsvert auknu byggingarmagni miðað við núverandi Skíðaskála og munu að einhverju marki verða samlegðaráhrif með fyrrnefndum baðlónsframkvæmdum sem koma til með að gera yfirbragð Hveradalasvæðisins mun manngerðara miðað við núverandi aðstæður. Að einhverju leyti á að vera hægt að draga úr neikvæðum ásýndaráhrifum við hönnun hótelsins og bílastæða. Uppbygging ferðapjónustu í Hveradölum mun verða til þess að ferðamenn munu dvelja lengur á svæðinu sem mun auka álag á jarðmyndanir og einkum hverasvæði í nágrenni hótelsins en með göngustígum og stýringu ferðamanna innan svæðisins er hægt að lágmarka þetta álag. Skipulagsstofnun áréttar mikilvægi þess að styrkur brennisteinsvetnis verði vaktaður og að í starfsleyfi þurfi að setja skilyrði um hámarksstyrk brennisteinsvetnis í andrúmsloftinu á svæðinu í samræmi við viðeigandi reglugerð, auk tímamarka. Auk þess kann að vera tilefni til þess að setja upp mæla við hótelið þar sem gestir munu koma til með dvelja lengur á svæðinu en áður hafi verið gert ráð fyrir þegar eingöngu var gert ráð fyrir baðlóni. Skipulagsstofnun telur að áhrif framkvæmdanna á gróður og fuglalíf verði líklega óveruleg þar sem framkvæmdasvæðið sé nú þegar raskað og nú þegar sé nokkur umferð ferðamanna um svæðið. Að mati Skipulagsstofnunar kalla þættir sem falla undir eðli, staðsetningu og eiginleika hugsanlegra áhrifa framkvæmdarinnar ekki á að framkvæmdin undirgangist mat á umhverfisáhrifum.

Ákvörðunarorð

Á grundvelli fyrirbyggjandi gagna er það niðurstaða Skipulagsstofnunar að fyrirhuguð framkvæmd sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif, sbr. þau viðmið sem tilgreind eru í 2. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Því skal framkvæmdin ekki háð mati á umhverfisáhrifum.

Samkvæmt 30. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana má kæra ákvörðunina til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Kærufrestur er til 20. maí 2024.

Reykjavík, 15. apríl 2024

Jakob Gunnarsson

Jóhanna Hrund Einarsdóttir

