

## MINNISBLAÐ

### DAGS.

04.04.2024

### SENDANDI

Grettir Rúnarsson (Heklubýggð)  
Snævarr Örn Georgsson (EFLA)

### MÁLEFNI

Hótel í Hveradölum – Svör við umsögnum um matsskyldufyrirspurn

### DREIFING

Skipulagsstofnun

## Inngangur

Þann 12. febrúar 2024 skilaði Heklubýggð ehf. inn matsskyldufyrirspurn til Skipulagsstofnunar vegna áforma um hótélbyggingu í Hveradölum. Umsagnarfrestur umsagnaraðila var til 14. mars og þegar þetta er ritað 18. Mars hafa borist umsagnir frá eftirfarandi aðilum:

- Minjastofnun Íslands
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Orkuveitan
- Vegagerðin
- Sveitarfélagið Ölfus

Allar eftirfarandi stofnanir gáfu jákvæða umsögn og telja ekki þörf á að farið sé í nýtt umhverfismat vegna þeirra framkvæmda sem skýrslan fjallar um: Minjastofnun Íslands, Náttúrufræðistofnun Íslands, Orkuveitan, Vegagerðin og Sveitarfélagið Ölfus.

Engar athugasemdir komu frá Umhverfisstofnun.

Hér á eftir eru svör við þeim umsögnum sem kalla á viðbrögð framkvæmdaraðila.

## Heilbrigðiseftirlit Suðurlands

- „HSL telur að magn skólps frá fyrirhuguðu hóteli, mælt í persónueiningum, sé vanmetið. Í greinargerðinni er gert ráð fyrir að losun skólps frá hótelinu nemi 288 pe við allra mesta álag. Útreikningurinn virðist byggja á fjölda herbergja á hótelinu en ekki fjölda gesta.“

Framkvæmdaraðili telur útreikninga rétta í greinargerð. Útreikningar voru gerðir eftir leiðbeiningum Umhverfisstofnunar í reikniskjali stofnunarinnar sem má finna á eftirfarandi vefslóð:

- <https://ust.is/haf-og-vatn/fraveitumal/leidbeiningar/>

Hér á eftir er nánari útskýring á útreikningunum, en skv. leiðbeiningum Umhverfisstofnunar þá á að nota fjölda gistirýma, ekki fjölda gesta. Framkvæmdaraðili valdi einnig að nota hæsta mögulega nýtingarhlutfall sem er 0,96 fyrir höfuðborgarsvæðið. Framkvæmdaraðili hefði getað valið nýtingarhlutfallið 0,9 fyrir Suðurland en valdi hæsta mögulega nýtingarstuðul til að gera ráð fyrir mesta mögulega álagi.

Frá ferða- þjónustu	Fristunda- eða hótél kjarni	Fjöldi gistirýma á hótélum	Hámarks nýtingarhlutfall gistirýmis. Sjá töflu hér til hliðar um nýtingarhlutfall í hverjum landshluta	Losun skólps [PE]	Tölurnar í töflu hér til hliðar lýsa hámarksnýtingu (þ.e. Júlí mánuð eða ágúst oftast) á gistirýmum frá 2017.
		150	0,96	288	
				-	
				-	
				-	

Landshluti	Nýtingarhlutfall, hámark (Heimild frá Ferðamálastofu og Hagstofu Íslands)	Heildarfjöldi gistirýma (Heimild frá Ferðamálastofu og Hagstofu Íslands)
<b>Höfuðborgar-svæðið</b>	0,96	6080
<b>Suðurnes</b>	0,9	929
<b>Vesturland</b>	0,79	1054
<b>Vestfirðir</b>	0,79	594
<b>Norðurland vestra</b>	0,83	502
<b>Norðurland eystra</b>	0,83	2049
<b>Austurland</b>	0,86	920
<b>Suðurland</b>	0,9	3314

**MYND 1** Úrklippa úr reikniskjali Umhverfisstofnunar til að áætla persónueiningar vegna hótélgistingar.

Í reikniskjali Umhverfisstofnunar er sérstaklega beðið um fjölda gistirýma á hótélum, ekki fjölda gesta. Í reglugerð 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald þá er gistirými skilgreint á eftirfarandi hátt:

„Gistirými er herbergi, rými eða svefnskáli sem tilheyrir gististað og boðið er til gistingar.“

<https://www.reglugerd.is/reglugerdir/eftir-raduneytum/mvr/nr/20409>

Gististaðir.
2. gr.
<i>Almennt.</i>
<i>Gisting</i> er leiga á húsnæði gististaðar til gesta gegn endurgjaldi í að hámarki 30 daga samfleytt í senn. Samfelld leiga til lengri tíma til sama gests fellur undir húsaleigulög.
<i>Gististaður</i> er hvert það hús eða húshluti sem notaður er til gistingar og dvalið er í til skamms tíma, að hámarki til 30 daga samfleytt, gegn endurgjaldi.
<i>Gistirými</i> er herbergi, rými eða svefnskáli sem tilheyrir gististað og boðið er til gistingar.

**MYND 2** Skilgreining á gistirými.

Það er því ljóst að miða skal útreikning á persónueiningum við fjölda herbergja. Framkvæmdaraðili hafnar þar af leiðandi fullyrðingum um vanmat persónueininga.

- **„Þá kemur áætlaður fjöldi starfsmanna ekki fram í tilkynningunni né heldur hvort veitingastaður verði á hótelinu, kaffihús, bar eða önnur þjónusta sem aðrir en næturgestir á hótelinu koma til með að nýta sér, en taka þarf tillit til slíks þegar losun skólps frá rekstrinum í heild sinni er umreiknuð í persónueiningar.“**

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram í kafla 2.4 að veitingastaður og veitingasala verður áfram í gamla Skíðaskálanum eins og verið hefur um áraraðir. Ekki verður slíkt í hótélbyggingunni.

Í leiðbeiningum og útreikningum Umhverfisstofnunar er aldrei fjallað um fjölda starfsmanna. Starfsmenn eru öllu jafna svo hlutfallslega fáir miðað við fjölda gesta að hlutur þeirra í losun en óverulegur. Líklega er hlutur þeirra sjálfkrafa inni í nýtingarhlutfallinu eða reikniformúlu Umhverfisstofnunar.

Fjöldi persónueininga er því eftir bestu vitund framkvæmdaraðila í samræmi við leiðbeiningar Umhverfisstofnunar, það yfirvald sem fer fyrir fráveitumálum á Íslandi.

Ef fram kemur á einhverjum tímapunkti að persónueiningar séu vanmetnar þá mun stærð hreinsistöðvar verða aðlöguð að þeirri tölu áður en hún verður keypt. Að mati framkvæmdaraðila fellur slík endurskoðun undir fagleg vinnubrögð og kallar ekki á nýtt og fullt mat á umhverfisáhrifum.

- **„Gert er ráð fyrir malbikuðu bílastæði með niðurföllum tengdum við olúskilju, en ekki er gerð grein fyrir því hvers vegna sú lausn varð fyrir valinu.“**

Malbikað bílastæði var valið af því að það er snyrtilegt, endingargott og með burðarþol til að geta tekið á móti rútum og öðrum stærri fólksflutningabílum. Í stórrígingum skolast efni af bílastæðinu það er rétt, en það eru þá bara dropar og smáóhreinindi. Framkvæmdaraðili telur mikilvægara að geta gripið mikið magn olíu ef til kemur mengunarslys, t.d. gat á olíutank á rútu, og þar er malbik betra þar sem það grípur mestalla olíuna og beinir í olúgildru.

Í umhverfismati baðlóns er eftirfarandi lýsing á útfærslu bílastæða og ekki væri óeðlilegt að samræma útfærslu bílastæða á svæðinu:

*„Bílastæði verða fyrir allt að 300 bíla og 10 hópferðabíla, um 10.000 m<sup>2</sup> að flatarmáli. Við hönnun bílastæðanna verður notast við blágrænar ofanvatnslausnir sem hafa það markmið að fanga og fjarlægja mengunarvalda og koma í veg fyrir að mengun berist í viðtaka. Annars vegar er hægt að gera uppbyggt bílastæði með gegndræpu yfirborðsefni en undir því er haft viðeigandi undirlag sem fangar mengunarvalda. Þetta fyrirkomulag gerir mengunarföldum kleift að sitra niður í undirlagið sem fangar þá og geymir þar til þeir eru fjarlægðir á öruggan hátt. Hins vegar kemur einnig til greina að malbika bílastæðið með rennslishalla í átt að svokölluðum síunarræmum. Síunarræmur eru undirbyggðir grasfláar sem hannaðir eru til að fanga og geyma mengunarvalda. Með ofangreindri hönnun myndast svokallaðir „heitir reitir“ þar sem staðsetning mengunarvalda er þekkt og mögulegt að fjarlægja, sem annars er ekki hægt.“*

Framkvæmdaraðili minnir á að framkvæmdarsvæðið er utan vatnsverndarsvæða. Umferð innan bílastæðisins er mjög hæg og líkur á alvarlegu mengunarslysi hverfandi.

Óski Heilbrigðiseftirlit Suðurlands þess að skoðaðar séu aðrar lausnir þá er framkvæmdaraðili tilbúinn og viljugur til þess í samráði við embættið. Breyta þarf deiliskipulagi svæðisins og í uppfærðu skipulagi er hægt að setja inn skilmála um yfirborð bílaplansins. Útfærsla á yfirborði bílaplans kallar þó ekki á fullt mat á umhverfisáhrifum.

- **„Heilbrigðiseftirlit Suðurlands telur að varanleg umhverfisáhrif framkvæmdarinnar á umhverfisþættina gróður og fuglalíf, jarðmyndanir og landslag og ásýnd séu vanmetin, sérstaklega í ljósi samlegðaráhrifa með öðrum fyrirhuguðum framkvæmdum á svæðinu.“**

Framkvæmdaraðili er alls ekki sammála þessari fullyrðingu og telur að hér sé komið út fyrir svið Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Sú stofnun sem fer með þennan málaflokk, Náttúrufræðistofnun Íslands, hefur skilað umsögn um framkvæmdina og gerir ekki athugasemdir um áhrif á gróður, fuglalíf eða jarðmyndanir. Enda er búið að heimila rask á stærstum hluta framkvæmdasvæðisins, svæðinu verður því raskað óháð þessari framkvæmd, það kemur bara önnur bygging í stað núverandi áforma.

Í greinargerð er fjallað um samlegðaráhrif bæði hvað varðar fráveitu og heildargestafjölda á svæðinu. Í umfjöllun um landslag og ásýnd eru auk þess allar byggingar, baðlón, skíðalyfta og öll bílastæði sýnd á líkanmyndum, einmitt til þess að sýna samlegðaráhrif allra framkvæmda á svæðinu á landslag og ásýnd.

- **„Embættið bendir í þessu samhengi á álit Skipulagsstofnunar á mati á umhverfisáhrifum baðhúss og baðlóns frá 27. júní 2022, en þar kemur fram að stofnunin telji áhrif þeirrar framkvæmdar nokkuð neikvæð á ofangreinda umhverfisþætti og að hún komi til með að hafa varanleg neikvæð sjónræn áhrif á afmörkuðu svæði og þá helst þegar horft er yfir svæðið úr hlíðum Reykjafells eða úr lofti.“**

Í umhverfismatinu frá 2022 var að mestu verið að meta uppbyggingu á mikið til óröskuðu svæði. Í þessari greinargerð og matsskyldufyrirspurnarferli er verið að skoða hvaða áhrif það hefur að bæta við hótélbyggingu á svæði þar sem er búið að heimila mikla uppbyggingu og fjölda bygginga.

Grunnástand þessara tveggja framkvæmda er mjög ólíkt svo ekkert bendir til þess að niðurstaðan um sjónræn áhrif verði sjálfkrafa sú sama.

Framkvæmdaraðili telur að með því að bæta við hótélbyggingu við það byggingarmagn sem nú þegar er heimilað og stendur til að byggja þá hafi það óveruleg áhrif á landslag og ásýnd. Sérstaklega þegar horft er til þess að ný hótélbygging verður samhæfð við aðrar byggingar á svæðinu hvað varðar lit, byggingarstíl og hæð.

- **„HSL telur jafnframt að tilkynningin geri ekki fullnægjandi grein fyrir mögulegum samlegðaráhrifum hótélbyggingarinnar, annarra fyrirhugaðra framkvæmda innan sömu lóðar og uppbyggingu baðlóns og þjónustuhúss á lóð Hveradala ehf. á þá umhverfisþætti sem tilkynningin fjallar um. Að mati HSL eru töliverðar líkur á samlegðaráhrifum þar sem framkvæmdirnar eru staðsettar í mikilli nálægð við hverja aðra innan sömu landslagsheildarinnar í Hveradölum, auk þess sem gert er ráð fyrir að mannvirkin nýti sömu neysluvatnsveitu og fráveitu innan svæðisins.“**

Framkvæmdaraðili getur ekki tekið undir þessa fullyrðingu HSL um að ekki hafi verið gerð fullnægjandi grein fyrir samlegðaráhrifum og telur að það sé ekki nægilegur rökstuðningur á bak við þessa fullyrðingu. Það eru engin dæmi nefnd um hvaða neikvæðu áhrif gæti verið um að ræða.

Hvað vatnsveitu varðar þá er búið að fjalla um vatnsbólið bæði í umhverfismati og deiliskipulagi sem HSL hafði aðkomu að. Vatnsnotkun hótelsins er af stærðargráðunni um 2 l/s að meðaltali. Búið er að fjalla ítarlega um fráveitu, bæði í greinargerð og fyrir í þessu skjali. Einnig í umhverfismati og deiliskipulagi og er það útfærsla sem HSL hefur samþykkt.

- **„Jafnframt er bent á að möguleg umhverfisáhrif annarra framkvæmda, sem eru heimilar skv. gildandi deiliskipulagi innan sömu lóðar og fyrirhugað hótél, voru ekki metin í matsferli vegna baðlóns og þjónustuhúss. Þessar framkvæmdir eru heldur ekki til umfjöllunar nú, en um er að ræða 1.500 m<sup>2</sup> gróðurhús/þjónustuhús, 500 m<sup>2</sup> stækkun á gamla skíðaskálanum, 650 m<sup>2</sup> skíða- og útivistabyggingar, 3 ha skíðasvæði og klifurgarð/zip-line.“**

Um þessar byggingar var fjallað í skipulagsferlinu og þar fékk Heilbrigðiseftirlit, ásamt öðrum umsagnaraðilum, tækifæri til að fjalla um þær og hafa áhrif á útfærslu. Þau uppbyggingaráform hafa verið heimiluð.

Búið er að heimila umræddar byggingar og það rask og áhrif sem þeim fylgir, í þessari greinargerð er einungis verið að meta viðbótaráhrif hótélbyggingarinnar á svæði sem búið er að ákveða að raska, og telur framkvæmdaraðili viðbótaráhrif vera hverfandi. Þess vegna eru allar byggingar, baðlón, skíðalyfta og öll bílastæði sýnd á líkanmyndum í greinargerð.

- **„Ekki er gert sérstaklega gert ráð fyrir mótvægisáðgerðum eða vöktun umhverfis í tengslum við framkvæmdina, en HSL telur að huga þurfi að slíku vegna aukins straums ferðamanna að t.a.m. viðkvæmum jarðmyndunum og hverasvæði í næsta nágrenni framkvæmdanna og að það sé á sameiginlegri ábyrgð framkvæmdaáðila í Hveradölum.“**

Framkvæmdaraðili hefur lagt mikið í uppbyggingu göngustíga á viðkvæmum svæðum og við hveru, þær framkvæmdir fengu Umhverfisverðlaun Ferðamálastofu árið 2022 og þykja vel heppnaðar. Þessir margverðlaunuðu stígar eru upplýftir til að skemma ekki undirlagið og koma sérstaklega í veg fyrir að gengið sé út af þeim. Komi í ljós að ferðamenn séu að fara út fyrir merktar gönguleiðir eða valda raski á svæðinu á einhvern hátt þá verður gripið til viðeigandi aðgerða. Það er hagur rekstraraðila að svæðið líti vel út og verði áfram aðdráttarafli fyrir ferðamenn um ókomna tíð.

- **„Í ljósi framangreinds metur embættið málið sem svo að framkvæmdin kalli á mat á umhverfisáhrifum.“**

Framkvæmdaraðili telur að hann hafi svarað skýrt og greinilega athugasemdum HSL og miðað við þessar athugasemdir þá getur hann ekki séð að framkvæmdin kalli á fullt mat á umhverfisáhrifum. Óvíst er hverju slíkt mat ætti að skila. Svæðinu verður raskað, hótelið breytir engu þar um og Náttúrufræðistofnun Íslands gerði engar athugasemdir við umfjöllun um umhverfisþætti sem falla undir stofnunina. Ítarlega var fjallað um fráveitumál og það þarf ekki heilt umhverfismat til að finna út fjölda persónueininga. Í greinargerðinni var að finna líkanmyndir sem sýna öll fyrirhuguðu mannvirki á svæðinu og þar af leiðandi mestu mögulegu samlegðaráhrif, umhverfismat myndi litlu eða engu við það bæta.

Í 18. gr. laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana segir orðrétt „framkvæmdir sem tilgreindar eru í flokki B í 1. viðauka við lög þessi skulu háðar umhverfismati þegar þær eru taldar líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif“

Það er ekkert sem bendir til þess að hótélbygging til viðbótar við aðra uppbyggingu sem þegar hefur verið heimiluð hafi í för með sér slík umtalsverð umhverfisáhrif og þurfi að gangast undir fullt mat á umhverfisáhrifum með öllu sem því fylgir.

### Náttúrufræðistofnun Íslands

- „**Framkvæmdasvæðið er innan háhitasvæðis Hengilsins, þar sem undirsvæðin Hellisheiði og Hverahlíð liggja saman. Rétt austan við framkvæmdasvæðið er jarðhiti á yfirborði og undanfarin ár hefur hann færst til suðurs og nær nú m.a. undir hringveginn. Í ljósi nýtingar jarðhitans og þeirra umbrota sem nú eru í gangi á Reykjaneskaga er mögulegt að jarðhitavirkni á yfirborði geti breyst frekar og ætti að hafa það í huga ef farið verður í framkvæmdir.**“

Framkvæmdaraðili þakkar þessa ábendingu, tekið verður tillit til jarðhita á yfirborði og mögulegra breytinga á jarðhita þegar ráðist verður í hönnun.

### Orkuveitan

- „**Í greinagerðinni sem er til kynningar er staðreyndavilla í kafla 1.2 en þar kemur fram að Heklubyggð ehf. sé landeigandi en eins og tilgreint hefur verið hér að ofan þá er fyrirtækið leigutaki en ekki landeigandi og óskar Orkuveitan eftir lagfæringu á því.**“

Þetta er rétt og framkvæmdaraðili afsakar að hafa farið með rangt mál. Hið rétta er vissulega að framkvæmdaraðili er með lóðina á leigu til ársins 2064.

### Vegagerðin

- „**Vegagerðin bendir á að sérstakt samráð skal vera vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar bílastæða og tengingu við Suðurlandsveg, Hringveg (1-d8)**“

Framkvæmdaraðili bendir á að bílastæði munu tengjast við aðkomuveg Hveradala, ekki við Suðurlandsveg. Engar breytingar eru fyrirhugaðar á núverandi tengingum við Suðurlandsveg.

Framkvæmdaraðili vonast til að hafa svarað öllum athugasemdum sem ollu áhyggjum Heilbrigðiseftirlits Suðurlands. Álit Minjastofnunar Íslands og Náttúrufræðistofnunar sýna að framkvæmdaraðilum er treyst til gera góða hluti og engin hættu sé á að náttúrulegar og menningarlegar minjar verði ekki vel varðveittar og þeim gert hátt undir höfði. Jákvæð álit annarra stofnanna staðfesta það.