



HÓTEL Í HVERADÖLUM

Greinargerð með tilkynningu til ákvörðunar um matsskyldu

07.02.2024



SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL

103946-SKY-001-V02

SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

01 / 28

VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Grettir Rúnarsson

VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Snævarr Örn Georgsson

LYKILORÐ

Hveradalir, hótél, ferðapjónusta, matsskyldufyrirspurn, Ölfus, mat á umhverfisáhrifum

STAÐA SKÝRSLU

- Í vinnslu
- Drög til yfirlstrar
- Lokið

DREIFING

- Opin
- Dreifing með leyfi verkkaupa
- Trúnaðarmál

TITILL SKÝRSLU

Hótél í Hveradölum

Greinargerð með tilkynningu til ákvörðunar um matsskyldu.

VERKHEITI

Hveradalir – Hótél - Matsskyldufyrirspurn

VERKKAUPI

Heklubyggð ehf.

HÖFUNDUR

Snævarr Örn Georgsson

ÚTDRÁTTUR

Eigandi Skíðaskálans í Ölfusi (Heklubyggð ehf.) hyggst efla ferðapjónustu á staðnum og byggja þar um 6.000 m² og um 150 herbergja hótél. Gildandi deiliskipulag og umhverfismatferli sem lauk 2022 gerir hins vegar ekki ráð fyrir hótelinu, og skv. tl. 12.04 í 1. viðauka laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana fellur framkvæmdin í flokk B þar sem heildarbyggingarmagn í Hveradölum verður meira en 5.000 m².

Greinargerð þessi er send inn til Skipulagsstofnunar með fyrirspurn um matsskyldu. Farið er yfir eðli og þætti framkvæmdanna, samræmi við skipulag og helstu umhverfisáhrifum lýst.

ÚTGÁFUSAGA

HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
Snævarr Örn Georgsson	22.12.2023	Grettir Rúnarsson Birgir Þ. Jóhannsson	4.1.2024	Snævarr Örn Georgsson	5.1.2024

EFNISTYFIRLIT

MYNDASKRÁ	6
1 INNGANGUR	7
1.1 Mat á umhverfisáhrifum	7
1.2 Upplýsingar um framkvæmdaraðila	7
2 UPPLÝSINGAR UM FRAMKVÆMDINA	8
2.1 Staðhættir	8
2.2 Forsaga	10
2.3 Gildandi deiliskipulag	11
2.4 Nýtt hótél	13
2.5 Fráveita	15
2.6 Loftgæði	16
2.7 Leyfi sem framkvæmdin er háð	17
3 SKIPULAG	18
3.1 Aðalskipulag	18
3.2 Deiliskipulag	18
4 HELSTU UMHVERFISÁHRIF FRAMKVÆMDARINNAR	19
4.1 Gróður og fuglalíf	19
4.1.1 Niðurstaða	21
4.2 Jarðmyndanir	21
4.2.1 Niðurstaða	22
4.3 Landslag og ásýnd	22
4.3.1 Niðurstaða	24
4.4 Fornminjar	25
4.4.1 Niðurstaða	25
4.5 Útivist og ferðamennska	26
4.5.1 Niðurstaða	26
5 LOKAORÐ	27
6 HEIMILDASKRÁ	28

MYNDASKRÁ

MYND 2.1	Yfirlitsmynd af aðstæðum, hótelið verður á flatanum neðan við skíðaskálann. _____	8
MYND 2.2	Yfirlitsmynd af Hveradölum og helstu kennileitum í nágrenninu. Mynd: Bing maps. _____	9
MYND 2.3	Hveradalir eru við Suðurlandsveg þar sem hann fer upp á Hellisheiði að vestanverðu á SV-horni landsins, auðkenndur með svörtum punkt. Kort: Landmælingar Íslands. _____	10
MYND 2.4	Gildandi deiliskipulagsuppráttur Hveradala. _____	12
MYND 2.5	Lóðaskipting í Hveradölum. Hótelið verður innan lóðar L172316. _____	13
MYND 2.6	Líkanmynd sem sýnir mögulegt útlit bygginga á svæðinu og hugmyndir um framtíðarabreytingu fyrir gesti. Ekki endanleg hönnun, einungis frumtillaga. _____	14
MYND 2.7	Hótelið verður L-laga með u.þ.b. 83 m og 50 m langar langhliðar. Ekki endanleg hönnun, einungis frumtillaga. _____	14
MYND 2.8	Þversnið sem sýnir hæðir bygginga í samanburði við umhverfi sitt. _____	15
MYND 2.9	Staðsetning hreinsistöðvar á gildandi deiliskipulagi. _____	16
MYND 2.10	Afstöðumynd af Hveradölum, Hellisheiðarvirkjun og mælistaði brennisteinsvetnis ásamt vindrós úr vindatlas VÍ. _____	17
MYND 4.1	Horft yfir svæðið þar sem hótelið verður byggt. _____	19
MYND 4.2	Grasflötin fyrir miðri mynd þangað sem fyrirhugað er að færa hluta bílastæða. Loftmynd: Bing maps _____	20
MYND 4.3	Svífandi göngustígur í gegnum hverasvæðið. Efst á myndinni sést í gamla skíðaskálann. _____	22
MYND 4.4	Mögulegt útlit mannvirkja að uppbyggingu lokinni. Frumtillaga, ekki endanleg hönnun. _____	23
MYND 4.5	Ásýnd vegfarenda á leið í austurátt eftir Suðurlandsvegi (í raun væri vegfararandi hinu megin við vegriðið). Mynd: Kortasjá ja.is _____	24
MYND 4.6	Ásýnd frá aðkomuvegi Hveradala. Mynd: Kortasjá ja.is _____	24
MYND 4.7	Líkanmynd af mögulegri ásýnd frá aðkomuvegi Hveradala. Aðkomuvegurinn liggur nær og lægra í landinu en Þjóðvegur 1. _____	24
MYND 4.8	Minjar sem fundust í vettvangsferð minjavarðar [1]. _____	25

1 INNGANGUR

Í ágúst 2023 var samþykkt nýtt deiliskipulag fyrir Hveradali í Ölfusi sem gerir ráð fyrir aukinni ferðapjónustu á svæðinu og uppbyggingu í tengslum við þá þjónustu. Stærsta einstaka framkvæmdin er nýtt baðlón og baðhús. Til viðbótar við það sem kemur fram í deiliskipulaginu hyggst framkvæmdaraðili/landeigandi gamla Skíðaskálans (Heklubyggð ehf.) bæta við allt að 6.000 m² hóteli með allt að 150 herbergjum svo gestir eigi þess kost að dvelja á svæðinu til að njóta afþreyingar og baðlónsins betur. Uppbygging baðlóns og tengdra framkvæmda fór í fullt mat á umhverfisáhrifum og lauk því ferli með álit Skipulagsstofnunar í júní 2022. Hótelið var ekki með í því umhverfismati og því er það hér til umfjöllunar í þessari greinargerð.

1.1 Mat á umhverfisáhrifum

Framkvæmdin er tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matsskyldu, skv. tl. 12.04 í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 111/2021, þar sem um er að ræða hótél og tengdar framkvæmdir utan þéttbýlis þar sem heildarbyggingarmagn er meira en 5.000 m².

Framkvæmdaraðili hefur falið EFLU verkfræðistofu að undirbúa greinargerð með tilkynningu til ákvörðunar um matsskyldu til Skipulagsstofnunar.

1.2 Upplýsingar um framkvæmdaraðila

Framkvæmdaraðili er Heklubyggð ehf., en eigandi Heklubyggðar er jafnframt landeigandi og eigandi Skíðaskálans í Hveradölum og hefur verið síðan 2013.

2 UPPLÝSINGAR UM FRAMKVÆMDINA

2.1 Staðhættir

Hótelið verður staðsett innan lóðar skíðaskálans í Hveradölum þar sem Þjóðvegur 1 fer upp á Hellisheiði að vestanverðu. Hótelið verður á flötu svæði um 250 m norðan Þjóðveggarins. Til viðmiðunar stendur gamli skíðaskálinn aðeins nær Þjóðveginum og ofar í landinu.



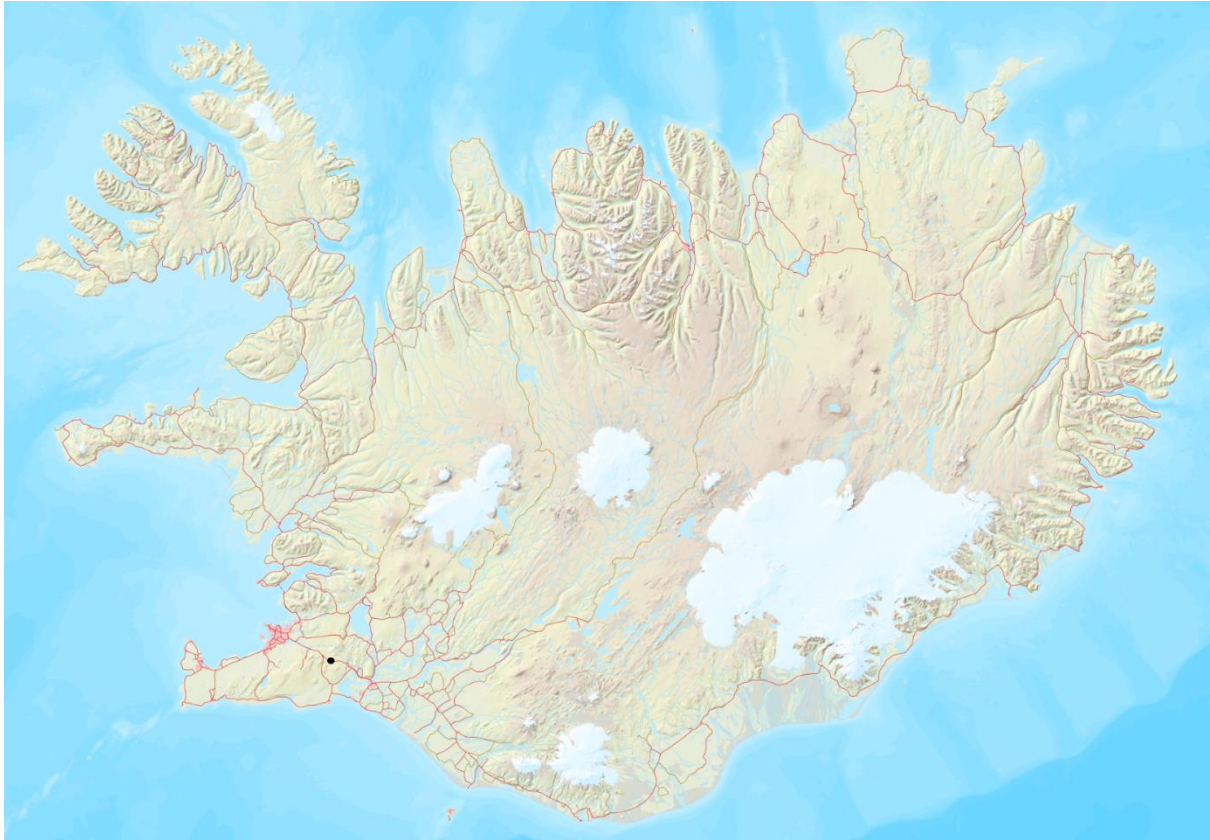
MYND 2.1 Yfirlitsmynd af aðstæðum, hótelið verður á flatanum neðan við skíðaskálann.

Hótelið sjálft verður á þegar röskuðu svæði sem er í dag að hluta nýtt sem malarbílaplan, og er að hluta slétt grasflöt. Hótelið og skíðaskálinn eru í mynni Stóradals sem gengur inn í Reykjafell sem gnæfir yfir svæðinu og nánast umlykur það. Að sunnanverðu eru ýmis samgöngumannvirki, einkum tvöfaldur

Suðurlandsvegur, sem afmarka svæðið. Hellisheiðarhraun setur einnig sterkan svip á umhverfið sunnan Hveradala. Botn Stóradals er grasi vaxinn og hlíðarnar upp Reykjafell grónar að mestu, en klettur og bröttustu brekkur auðar að mestu ásamt efsta hluta fjallsins. Handan Reykjafells er Hellisheiðarvirkjun en stutt er í jarðhita og eru hverir í hlíðinni skammt austan við gamla skíðaskálann. Framkvæmdir við hótelið hafa engin áhrif á jarðhitasvæðið.



MYND 2.2 Yfirlitsmynd af Hveradölum og helstu kennileitum í nágrenninu. Mynd: Blng maps.



MYND 2.3 Hveradalir eru við Suðurlandsveg þar sem hann fer upp á Hellið á Hellisheiði að vestanverðu á SV-horni landsins, auðkenndur með svörtum punkt. Kort: Landmælingar Íslands.

2.2 Forsaga

Hveradalir og skíðaskálinn komust í hendur núverandi eiganda árið 2013 og árið 2016 voru uppbyggingaráform svæðisins kynnt með nýju deiliskipulagi. Deiliskipulagssvæði Hveradala nær yfir tvær lóðir, sú vestari er í eigu Hveradala ehf., en sú austari sem nú er til umfjöllunar er í eigu Heklubyggðar ehf. Í framhaldi af kynningu deiliskipulagsins sendu Hveradalir ehf. inn matsskyldufyrirspurn til Skipulagsstofnunar vegna áforma um 8.500 m² baðlón, 2.500 m² baðhús og 10.000 m² af hótélbyggingum á lóð sinni [1]. Skipulagsstofnun úrskurðaði í ágúst 2018 að uppbyggingaráformin væru háð mati á umhverfisáhrifum og það einkum vegna óvissu með eftirfarandi atriði:

- Möguleg loftmengun vegna útblásturs brennisteinsvetnis frá Helliðarvirkjun og áhrif hennar á gesti
- Áhrif niðurrennsli affallsvatns frá baðlóni
- Áhrif á verndaðar jarðminjar

Umhverfismatsskýrsla var birt árið 2021 og lauk umhverfismatsferlinu með áliti Skipulagsstofnunar í júní 2022. Í umhverfismatinu var hins vegar ekki fjallað um hótél og segir í kafla 8.2.2 í umhverfismatsskýrslunni að „*hætt hefur verið við uppbyggingu hótels*“ og fylgja engar frekari útskýringar. Umhverfismatsskýrslunni var skilað inn í desember 2021 þegar covid faraldurinn var búinn að leika ferðaþjónustuaðila grátt í næstum því tvö ár sem gæti hafa haft áhrif á uppbyggingaráform Hveradala ehf. Til þess að fá afgerandi svör við þeirri spurningu bendum við á ferðaþjónustufyrirtækið Gray Line sem stóð á bakvið umhverfismatið [2]).

Hveradalir ehf. hættu við áform um hótél í miðjum covid faraldri en Heklubyggð ehf. telur að í dag séu aðrar og betri aðstæður á markaði og að eftirfarandi atriði skapi góðan grundvöll fyrir hóteli á lóð Heklubyggðar:

- Mikil aukning í komu ferðamanna.
- Hótelrekstur á lóðinni byggir á gömlum grunni, í gamla Skíðaskálanum var allaf gisting.
- Svæðið var eitt helsta útivistarsvæði Reykvíkinga á árum áður og verður það aftur með þessum áformum. Gönguleiðir, bæði lengri og skemmri, hjólaleiðir, gönguskíði og skíðasvæði eru dæmi um útivist sem verður í boði. Fólk getur dvalið á staðnum í nokkra daga og hótelið nýtist allt árið.
- Gróðurhús, gufu- og leirböð þar sem fólk getur slakað á eftir útivist á svæðinu, með vísan í sögu svæðisins, en ein elstu gufuböð landsins voru í Hveradölum.
- Gott aðgengi að hverum og öðrum minjum.
- Staðsetning fyrir hótél ákjósanleg, en stórt hlutfall erlenda ferðamanna sem kemur til landsins keyrir fram hjá um Suðurlandsveg.

Þess má geta að það hótél sem Hveradalir ehf. hugðust reisa var 67% stærra en það sem nú er verið að tilkynna um.

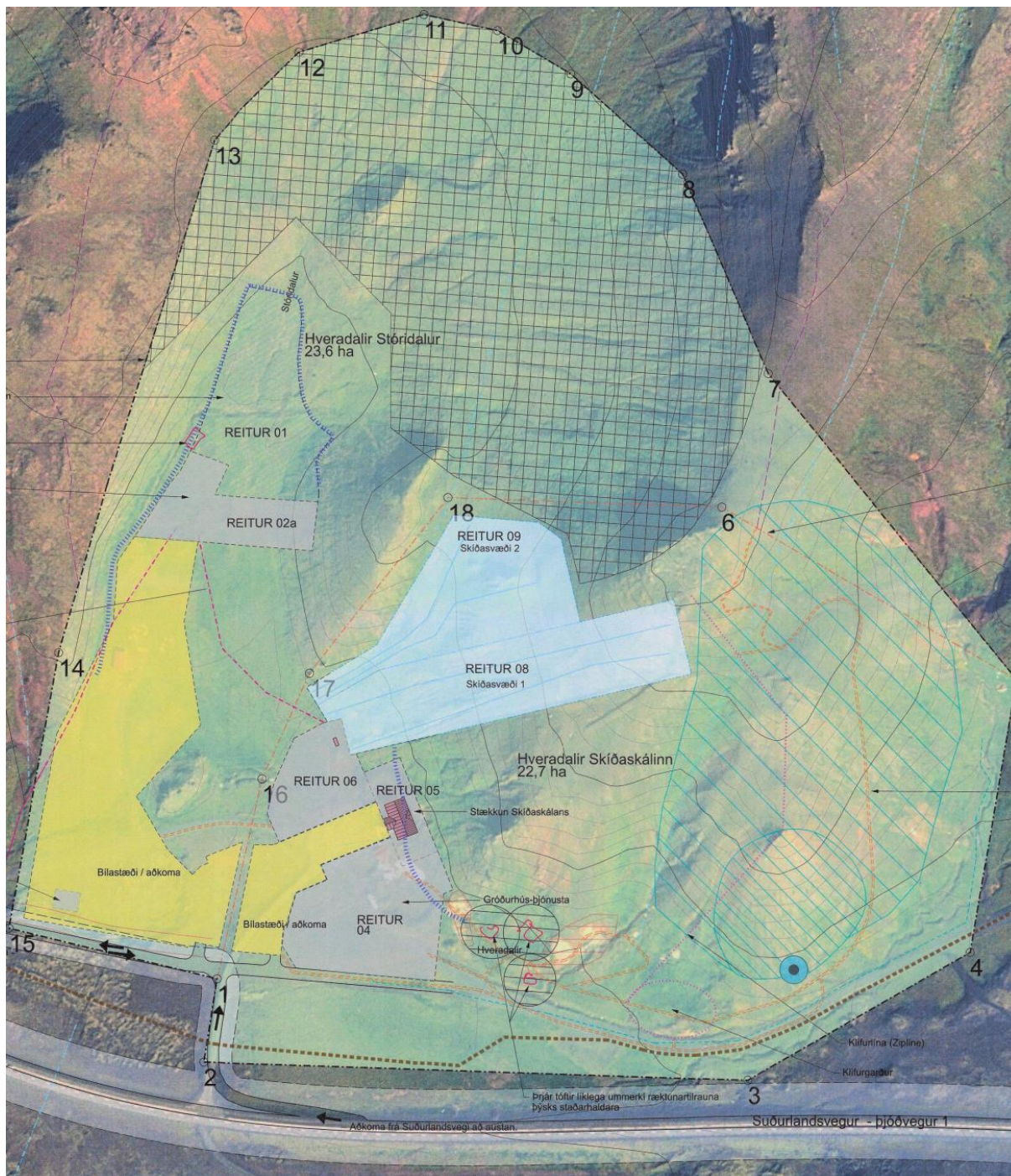
Heklubyggð ehf. hafði enga aðkomu að umhverfismatinu og Skipulagsstofnun samþykkti gildandi deiliskipulag í ágúst 2023 enda ekkert í áformum Heklubyggðar sem hefur fallið undir lög 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana, þar til nú. Því þarf að tilkynna um fyrirhugaða hótélbyggingu sérstaklega til Skipulagsstofnunar í samræmi við ákvæðið sem fjallað er um í kafla 1.1.

2.3 Gildandi deiliskipulag

Nýtt deiliskipulag fyrir Hveradali var samþykkt í ágúst 2023 og þar er heimiluð ýmis uppbygging tengd ferðaþjónustu í Hveradölum. Hluti þeirrar uppbyggingar er ný af nálinni, t.d. baðlón, en einnig á að endurvekja skíðaiðkun á svæðinu sem á sér langa sögu. Dæmi um uppbyggingu sem deiliskipulagið heimilar er eftirfarandi [3]:

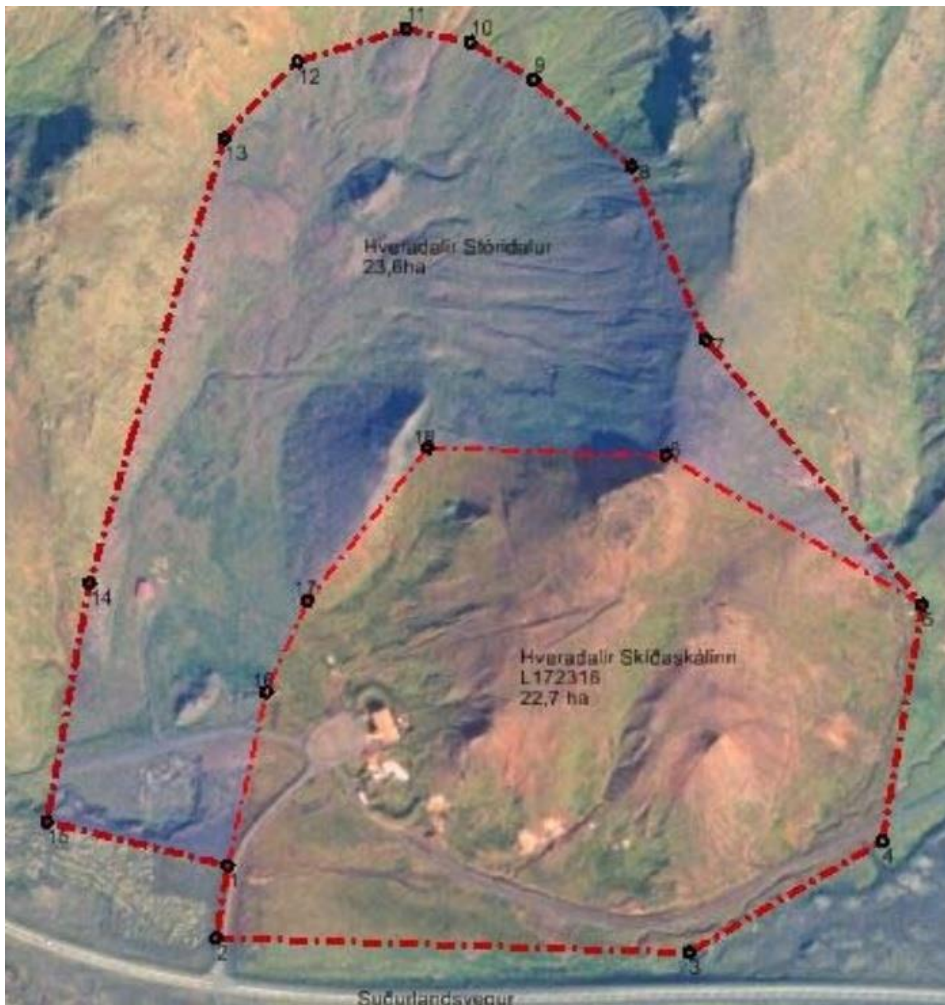
- 6.000 m² baðlón, reitur 01
- 4.000 m² baðhús, 2 hæðir og kjallari, reitur 02a
- 1.500 m² gróðurhús/þjónustuhús, allt að 10 m hátt, reitur 04
- 500 m² stækkun á gamla skíðaskálanum, 2 hæðir, reitur 05
- 650 m² skíða- og útivistarbyggingar, reitur 06
- 3 ha skíðasvæði með tengdum mannvirkjum, reitir 08 og 09
- Klifurgarður (zipline)

Deiliskipulagsupprátt má sjá á næstu blaðsíðu.



MYND 2.4 Gildandi deiliskipulagsuppráttur Hveradala.

Deiliskipulagssvæði Hveradala nær yfir tvær lóðir. Sú vestari er í eigu Hveradala ehf., þar er fyrirhuguð uppbygging á baðlóni og starfsemi því tengdu sem er framkvæmdaraðila á austari lóðinni óviðkomandi. Fyrirhugað hótél er á austari lóðinni sem er í eigu framkvæmdaraðila, á reit 06 í gildandi deiliskipulagi.

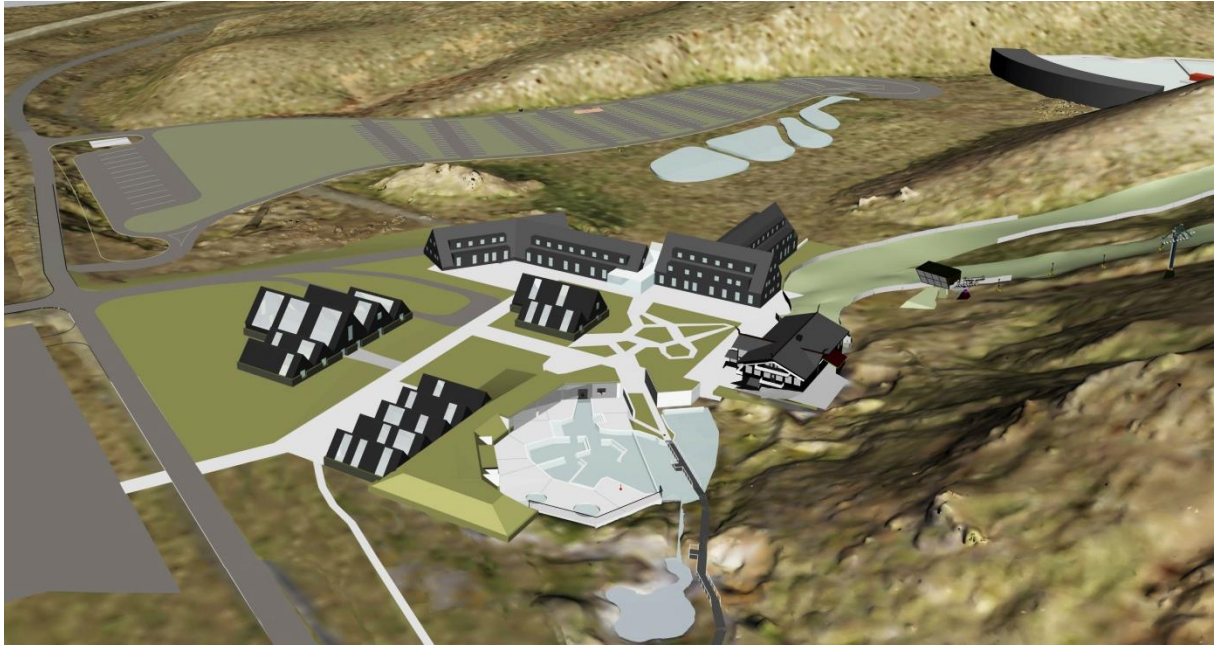


MYND 2.5 Lóðaskipting í Hveradölum. Hótelið verður innan lóðar L172316.

2.4 Nýtt hótél

Til stendur að byggja nýtt allt að 6.000 m² hóteli 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. Hótelið kemur að hluta á reit 06 í deiliskipulaginu og að hluta á svæði sem skipulagt er sem bílastæði. Til að gefa hótelinu pláss þá er uppröðun húsa hliðrað til, þ.e. breyta uppröðun þeirra frá því sem gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Jafnframt eru bílastæðin færð nær Suðurlandsvegi, frá miðsvæðinu sem verður fyrir gangandi. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 100 bílastæðum við Skíðaskálann, á nýju plani nær Suðurlandsvegi verður pláss fyrir 154 einkabíla og 5 rútur á malbikuðu stæði. Á bílastæðinu verður niðurfall tengt olíuskilju. Ekki er gert ráð fyrir sérstöku starfsmannahúsi og veitingasala verður áfram í gamla skíðaskálanum eins og verið hefur um áráraðir.

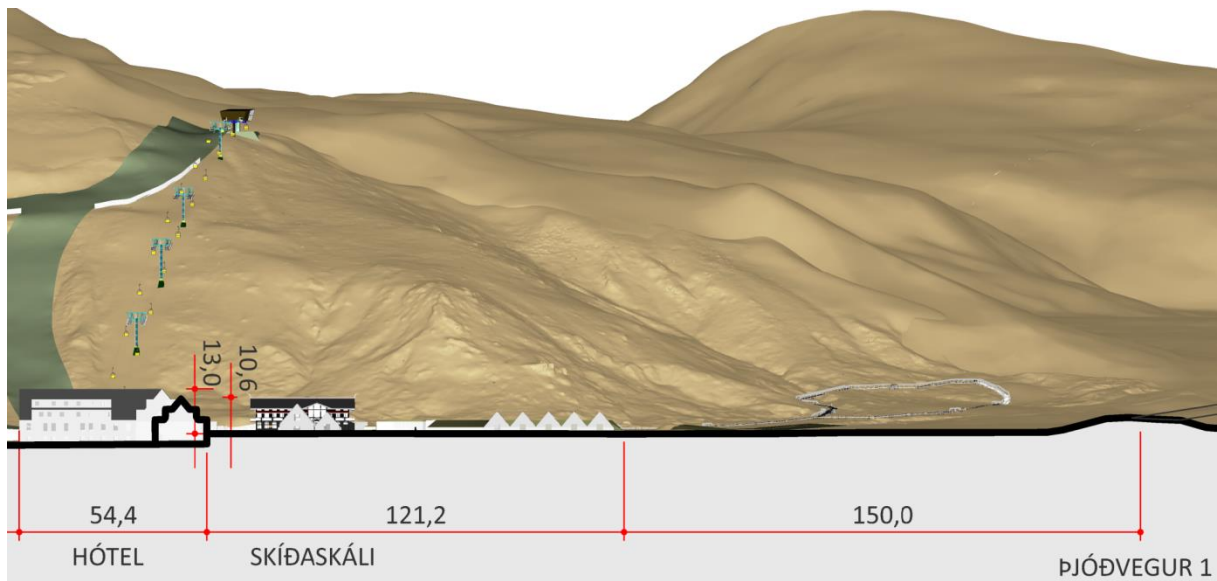
Hótelið, og aðrar nýjar byggingar á lóðinni, munu vitna í byggingarstíl eldri bygginga sem eru og voru á svæðinu til að mynda heildstæða ásýnd. Að öðru leyti verður um hefðbundnar byggingar að ræða, en hér að neðan má sjá hugmynd um uppröðun og útlit bygginga á svæðinu.



MYND 2.6 Líkanmynd sem sýnir mögulegt útlit bygginga á svæðinu og hugmyndir um framtíðarabþreingu fyrir gesti. Ekki endanleg hönnun, einungis frumtillaga.



MYND 2.7 Hóтелиð verður L-laga með u.þ.b. 83 m og 50 m langar langhliðar. Ekki endanleg hönnun, einungis frumtillaga.

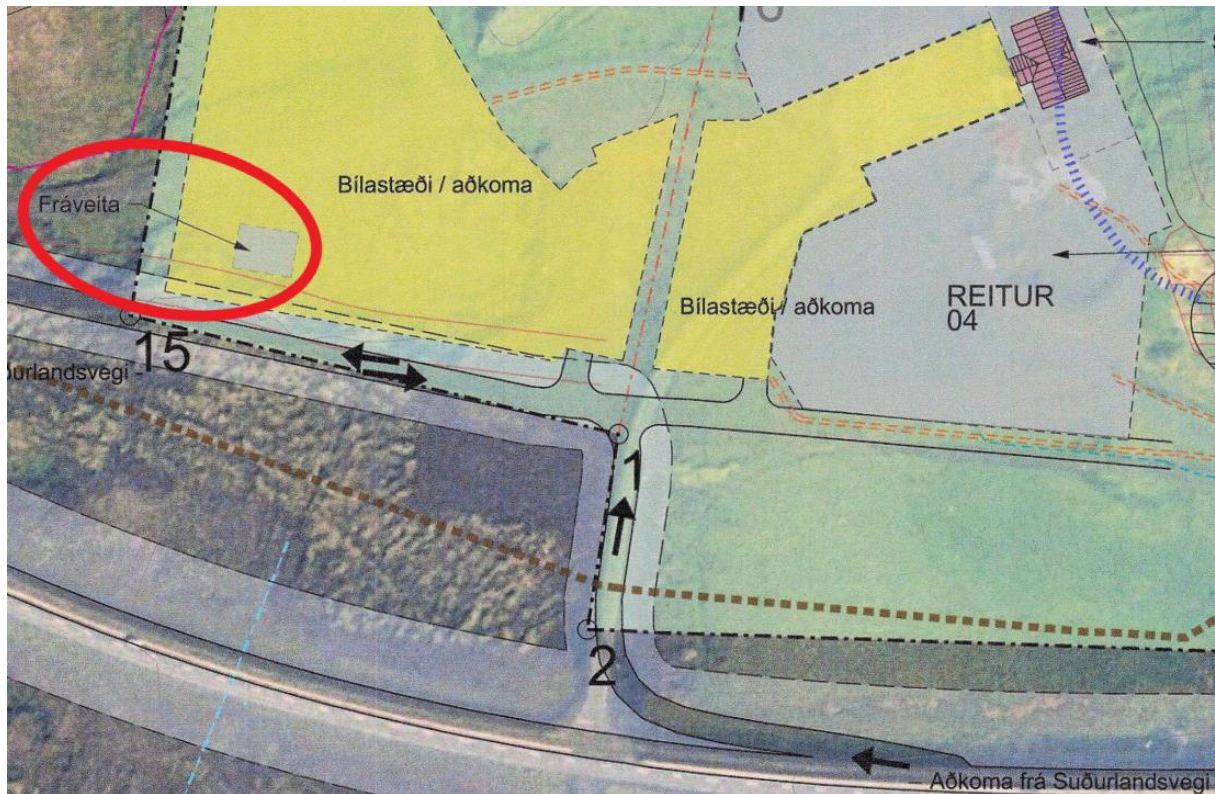


MYND 2.8 Þversnið sem sýnir hæðir bygginga í samanburði við umhverfi sitt.

2.5 Fráveita

Á deiliskipulagi er skipulagður reitur fyrir byggingu sameiginlegs fráveitumannvirkis við bílastæði baðlónsins sem tekur við fráveitu frá öllu svæðinu. Í greinargerð gildandi deiliskipulags eru settir fram eftirfarandi skilmálar:

„Hreinsun fráveitu fer fram á reit sem er skilgreindur innan bílastæðis. Gerð er krafa um að fráveitumálum verði þannig háttáð að fráveita verði hreinsuð með þriggja þrepa hreinsun eða öðrum aðferðum sem ekki hafa meiri umhverfisáhrif á viðtaka í samræmi við ákvæði 2. mgr. 7. gr. reglugerðar um fráveitur og skólþ. Vanda þarf annað þrep hreinsunarinnar og gera ráð fyrir fituskilju á fráveitu frá veitingaaðstöðu. Endanleg staðsetning, frágangur og stærð skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands en á deiliskipulagsupprætti er sýndur 300 m² reitur fyrir fráveitumannvirki. Uppbygging fráveitumannvirkja mun fara fram við uppbyggingu 2. áfanga og gera þarf þá breytingu á deiliskipulagi samhliða breytingu á aðalskipulagi. Miðað við áætlaðan gestafjölda svæðis, þá þarf að hanna hreinsivirki fráveitu til að geta annað 800 persónueiningum þegar mesta álagið er. Þessi tala gæti verið uppfærð þegar endanleg hönnun mannvirkja liggur fyrir. Fyrirtæki sjá um sorphirðu og ber að vera með samninga við viðurkennda aðila. Allur úrgangur verður losaður á viðurkenndum förgunarstað. Um er að ræða tveggja þrepa hreinsun með lífrænni hreinsun og viðbótargeislun. Fráveitumannvirki verða staðsett á röskuðu svæði, ekki á útivistarsvæðinu við lónið.“



MYND 2.9 Staðsetning hreinsistöðvar á gildandi deiliskipulagi.

Fráveita frá hótelinu sem hér er til umfjöllunar mun fara um þessa þriggja þrepa hreinsun, en persónueiningar frá 150 herbergja hóteli á Suðurlandi eru 288 við allra mesta álag skv. leiðbeiningum Umhverfisstofnunar og þarf því að stækka hreinsistöðina sem því nemur.

2.6 Loftgæði

Ein af ástæðunum fyrir því að uppbygging baðlóns og tengdra framkvæmda var úrskurðuð í umhverfismat árið 2018 voru áhyggjur af útblæstri brennisteinsvetnis (H_2S) frá Hellisheiðarvirkjun og að styrkur útblásturs gæti farið yfir heilsuverndarmörk í Hveradölum.

Við starfsmannahús Orku Náttúrunnar, um 1 km sunnan Hellisheiðarvirkjunar, eru vöktun á loftgæðum og er styrku brennisteinsvetnis mældur á 10 mínútna fresti. Samkvæmt reglugerð 514/2010 um styrk brennisteinsvetnis í andrúmslofti má 24 stunda hlaupandi meðaltalsstyrkur brennisteinsvetnis fara yfir heilsuverndarmörk ($50 \mu\text{g}/\text{m}^3$) fimm sinnum á ári. Í töflunni hér að neðan má sjá hversu oft styrkurinn hefur farið yfir heilsuverndarmörk við starfsmannahús Orku Náttúrunnar síðustu ár.

ÁR	FJÖLDKI SKIPTA SEM FARIÐ ER YFIR HEILSUVERNDARMÖRK ($50 \mu\text{g}/\text{m}^3$)	ATHUGASEMDIR
2018	9	
2019	12	Öll tilvik á 22 daga tímabili þegar hreinsistöð var tímabundið óvirk vegna uppfærslu
2020	2	
2021	1	
2022	0	

Síðustu ár hefur verið unnið að uppfærslu á hreinsun H_2S úr útblæstri Hellisheiðarvirkjunar og 2017 var hreinsunin uppfærð í 73%, árið 2018 í 80% og árið 2019 í 90% [2]. Síðan hreinsistöðin var uppfærð 2019 fór styrkur brennisteinsvetnis aðeins þrjár sinnum yfir heilsuverndarmörk samanlagt á þrem árum, en leyfilegt er að fara yfir þessi mörk fimm sinnum á hverju ári.



MYND 2.10 Afstöðumynd af Hveradölum, Hellisheiðarvirkjun og mælistaði brennisteinsvetnis ásamt vindrósi úr vindatlas VÍ.

Þegar horft er til eftirfarandi atriða:

- Styrkur H_2S hefur verið vel undir heilsuverndarmörkum við starfsmannahús Orku Náttúrunnar undanfarið ár
- Hveradalir eru töluvert lengra í burtu en starfsmannahús ON þar sem styrkur H_2S er mældur
- Reykjafell rís um 200 m á milli Hellisheiðarvirkjunar og Hveradala.
- Ríkjandi vindáttir blása mengun frá Hellisheiðarvirkjun að mestu í burtu frá Hveradölum.

Þá er það mat framkvæmdaraðila að ekki þurfi að hafa áhyggjur af loftmengun frá Hellisheiðarvirkjun í Hveradölum. Fjallað var ítarlega um loftgæði í umhverfismati baðlóns í Hveradölum og var niðurstaðan sú sama, að áhrifin yrðu óveruleg.

2.7 Leyfi sem framkvæmdin er háð

Framkvæmdir við byggingu hótels og annara bygginga eru byggingarleyfisskildar hjá sveitarfélaginu. Rekstur og starfsemi er háð starfsleyfi heilbrigðiseftirlits.

3 SKIPULAG

3.1 Aðalskipulag

Í aðalskipulagi Ölfus 2020-2036 eru Hveradalir skilgreindir undir verslun og þjónustu og segir í greinargerð aðalskipulagsins í kafla 4.1.5 að slík svæði séu „svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum“ [4].

Hótel á verslunar- og þjónustusvæði er því í samræmi við gildandi aðalskipulag.

3.2 Deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag var samþykkt í ágúst 2023 en gerir ekki ráð fyrir hótélbyggingunni, því þarf að breyta deiliskipulaginu og verður unnið að því í samráði við sveitarfélagið Ölfus.

4 HELSTU UMHVERFISÁHRIF FRAMKVÆMDARINNAR

Við umfjöllun á þeim umhverfisáhrifum sem hljótast af framkvæmdinni skal litið til þeirra viðmiða sem tilgreind eru í 2. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 111/2021. Sá þáttur framkvæmdarinnar sem líklegastur er til að hafa áhrif á umhverfið er ný hótélbygging og áhrif hennar á ásýnd frá Þjóðvegi 1. Hér verður fjallað um þá umhverfisþætti sem gætu orðið fyrir áhrifum vegna framkvæmdarinnar, þ.e. gróður, fuglalíf, jarðminjar, fornminjar og landslag og ásýnd.

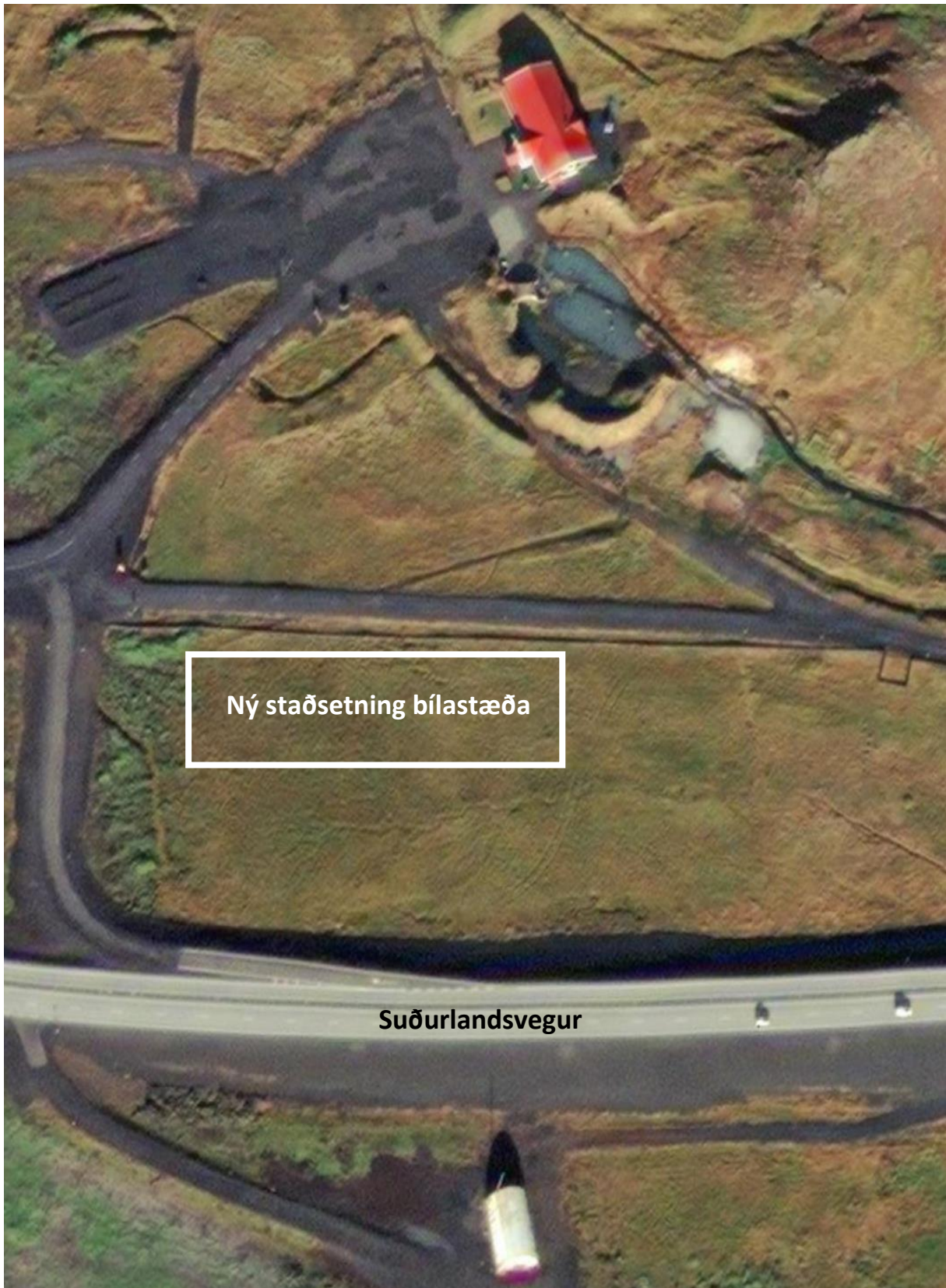
4.1 Gróður og fuglalíf

Hótelið verður á þegar röskuðu svæði fyrir neðan Skíðaskálann sem í dag er að hluta bílastæði og að hluta slétt grasflöt þar sem búið er að jafna út leifar af eldri mannvirkjum. Svæðið er skipulagt sem byggingarreitur í gildandi aðalskipulagi og mun því raskast, hvort sem það verður byggt hótél eða ekki.



MYND 4.1 Horft yfir svæðið þar sem hótelið verður byggt.

Bílastæðið verður flutt á slétta grasflöt milli Þjóðveggar 1 og vegar sem notaður er sem aðkomuvegur fyrir Skíðaskálann og sem þjónustuvegur fyrir borholur Hellsisheiðarvirkjunar.



MYND 4.2 Grasflötin fyrir miðri mynd þangað sem fyrirhugað er að færa hluta bílastæða. Loftmynd: Bing maps

Svæðin sem raskast eru grasflatir sem hafa verið jafnaðar af mannavöldum á einhverjum tímapunkti og eru umkringd ýmsum mannvirkjum og mikilli umferð. Helst má búast við að þúfuttlingur og hrossagaukur og mögulega stelkur og heiðlóa nýti sér þessi svæði sem búsvæði til varps og fæðuöflunar, en það væru afar fáir einstaklingar og allt algengar tegundir, bæði svæðisbundið og á landsvísu.

4.1.1 Niðurstaða

Þegar horft er til þess að svæði sem raskast eru hefur þegar verið raskað og eru að stærstum hluta bílastæði og sléttar grasflatir, innan um ýmis samgöngumannvirki og að fuglalíf sem vænta má á þessu svæði sé fábrotið, er það mat framkvæmdaraðila að áhrif á fuglalíf séu óveruleg.

4.2 Jarðmyndanir

Hótelið verður á þegar röskuðu svæði við Skíðaskálann og bílastæði verða færð á raskað svæði þar sem nú þegar eru umferðarmannvirki. Framkvæmdin mun ekki hafa áhrif á jarðhitasvæði eða Helliðsheiðarhraun. Viðbótarefnispörf vegna framkvæmda er minniháttar og engu meiri en venjulegar húsbyggingarframkvæmdir á höfuðborgarsvæðinu.

Með hóteli verða fleiri gestir sem dvelja lengi á svæðinu og því hætt við auknu álagi á jarðhitasvæðið við Hveradali austan gamla Skíðaskálans, en það er vinsælt meðal ferðamanna. Innviðir eru góðir og er nýr „svífandi“ göngustígur í gegnum allt hverasvæðið sem getur vel annað aukinni umferð. Göngustígurinn fékk umhverfisverðlaun Ferðamálastofu árið 2022, en þau verðlaun hafa verið veitt árlega frá 1995. Í tilkynningu Ferðamálastofu um verðlaunin segir eftirfarandi [5]:

„Um er að ræða „svífandi“ sjálfberandi göngustíga úr áli sem lágmarka snertipunkta við jörðina og hlífa þannig hinu viðkvæma hverasvæði við Skíðaskálann í Hveradölum. Hverirnir eru vinsæll áfangastaður ferðamanna og lá svæðið undir skemmdum vegna umferðar þeirra og óglöggra gönguleiða, sem iðulega var farið út fyrir. Mikil slysaþætta gat skapast vegna ókunnugleika ferðamanna á hverahitanum. Nauðsynlegt þótti að beina þeim um svæðið með öruggum hætti.“

Uppbygging framkvæmdaraðila á svæðinu er því þegar byrjuð að hafa jákvæð áhrif á bæði náttúru og upplifun gesta. Hótelgestir eru líklegri til að skoða svæðið utan helstu álagstíma, þ.e.a.s. á morgnana og kvöldin því þeir eru í flestir í burtu yfir daginn, svo umferðin mun líklega dreifast betur yfir sólarhringinn fremur en að aukast á álagstímum. Ekki er því gert ráð fyrir sérstökum mótvægisáðgerðum til að vernda hverasvæðið enda hafa fyrri aðgerðir heppnast mjög vel.



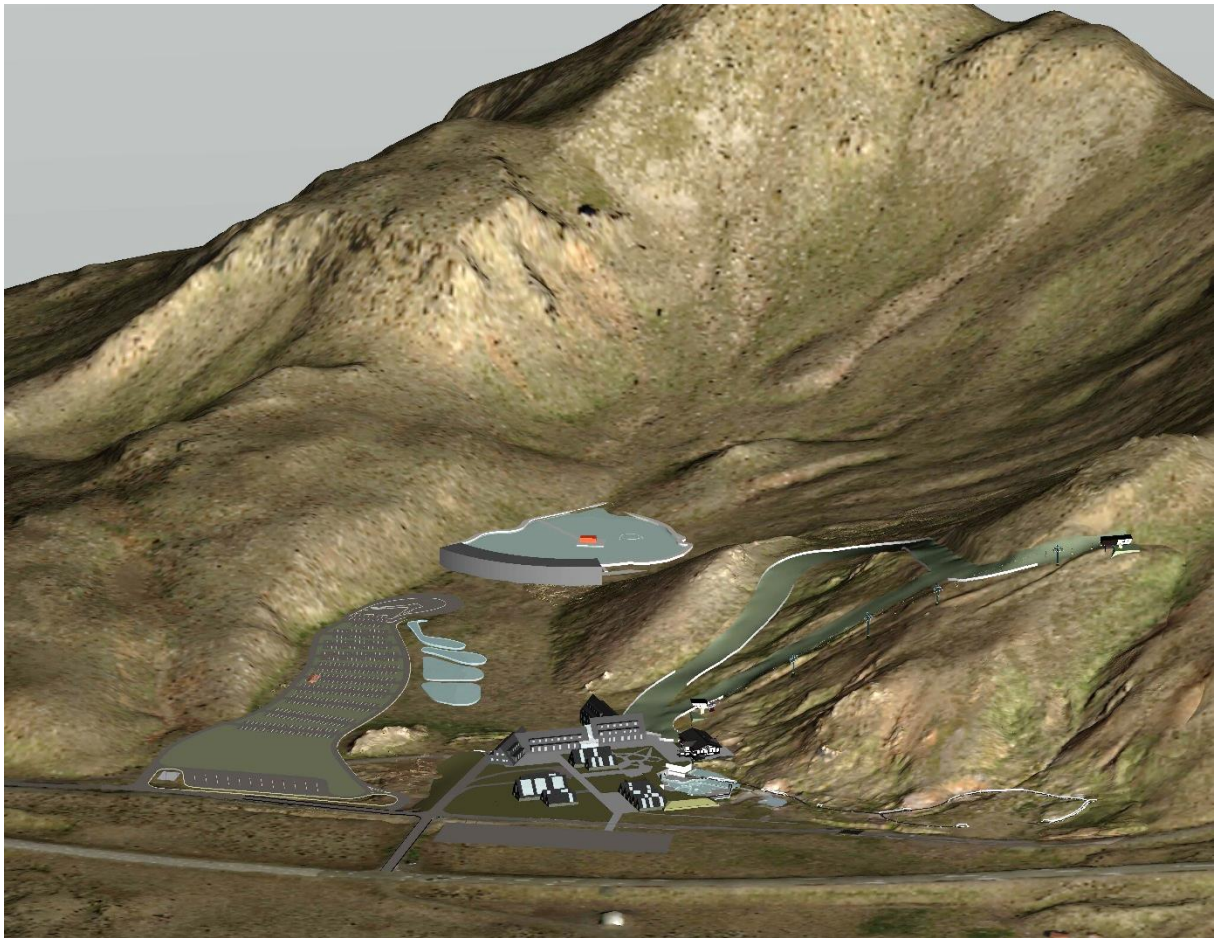
MYND 4.3 Svífandi göngustígur í gegnum hverasvæðið. Efst á myndinni sést í gamla skíðaskálann.

4.2.1 Niðurstaða

Framkvæmdin er öll á þegar röskuðu svæði og hefur ekki áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga. Framkvæmdaraðili telur því áhrif á jarðmyndanir óveruleg.

4.3 Landslag og ásýnd

Landslagið í Hveradölum er nú þegar mótað af áhrifum manna í gegnum árin. Í áratugi hefur skíðaskáli staðið í brekkurótunum og skíðaiðkun var lengi stunduð í brekkunum þar fyrir ofan. Flatinn niðri í dalnum er mikið til sléttur og raskaður eftir ýmsar byggingar og athafnir liðinna ára. Í mynni dalsins er svo aðkomuvegur inn í Hveradali og tvöfaldur Suðurlandsvegur auk lagna og vegslóða tengd Hellisheiðarvirkjun. Til að meta samlegðaráhrif með öðrum mannvirkjum þá er á þeim líkanmyndum sem hér á eftir koma búið að setja inn öll mannvirki baðlóns og skíðasvæðis eins og heimilt er skv. gildandi deiliskipulagi.



MYND 4.4 Mögulegt útlit mannvirkja að uppbyggingu lokinni. Frumtilлага, ekki endanleg hönnun.

Eðli málsins samkvæmt eru mestu ásýndaáhrifin fyrir vegfarendur á Suðurlandsvegi sem keyra fram hjá Hveradölum, einkum á austurleið. Þegar baðlón í dalnum hefur starfsemi mun fjöldi ferðamanna sem stoppar í Hveradölum jafnframt aukast til muna, en baðlónið, byggingar því tengdu og bílastæði hafa lokið umhverfismati og deiliskipulagi og því ekkert til fyrirstöðu að hefja framkvæmdir við þá uppbyggingu. Að bæta hóteli við þá uppbyggingu sem þegar hefur verið heimiluð og deiliskipulögð í Hveradölum mun óhjákvæmilega auka byggingarmagn umtalsvert, en breytir litlu um landslag svæðisins og ásýnd. Á mynd 2.8 sést vel hve lágt í landinu húsin liggja, t.d. miðað við Þjóðveg 1 og núverandi skíðaskála, og mun hótelið ekki skyggja á útsýni til Reykjavells. Að endurvekja skíðamenningu í Hveradölum mun einnig hafa áhrif á ásýnd brekkunnar ofan skíðaskálans, en að mati framkvæmdaraðila er skíðalyftan sem gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir, og Skipulagsstofnun hefur samþykkt, ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif. Um er að ræða skíðalyftu með upphafs- og endastöð, sjá líkamynd 4.4.



MYND 4.5 Ásýnd vegfarenda á leið í austurátt eftir Suðurlandsvegi (í raun væri vegfararandi hinu megin við vegriðið).
Mynd: Kortasjá ja.is



MYND 4.6 Ásýnd frá aðkomuvegi Hveradala. Mynd: Kortasjá ja.is



MYND 4.7 Líkanmynd af mögulegri ásýnd frá aðkomuvegi Hveradala. Aðkomuvegurinn liggur nær og lægra í landinu en þjóðvegur 1.

4.3.1 Niðurstaða

Þegar horft er til eftirfarandi atriða:

- Töluverður fjöldi bygginga er þegar fyrirhugaður og heimilaður á svæðinu
- Skíðaskáli og mannvirki hafa staðið á svæðinu í áratugi

- Ekki þarf að ryðja burt landi eða ráðast í landmótun
- Stór samgöngumannvirki eru næsta nágrenni
- Lagnir og mannvirki tengd Helligheiðarvirkjun eru í næsta nágrenni
- Sá hópur sem helst verður fyrir ásynðaráhrifum keyrir fram hjá á 90-100 km/klst hraða og því vara áhrifin mjög stutt yfir.

Þá er það mat framkvæmdaraðila að áhrif á landslag og ásýnd verði óveruleg.

4.4 Fornminjar

Í matsskyldufyrirspurn frá 2016 kemur fram að Minjavörður hafi farið í vettvangsverð og skoðað deiliskipulagssvæðið. Við athugun fundust 3 tóftir suðaustan Skíðaskálans sem minjavörður taldi að væru ummerki ræktunartilrauna þýsks staðarhaldara, og inni í Stóradal fundust leifar um mögulegt hundahús og vatnsstíg þar við. Vatnsstígurinn hefur ekki mikið verndargildi að mati minjavarðar og má raska [1]. Sjá mér umræddar fornminjar á myndinni hér að neðan og einnig eru þær allar teiknaðar inn á deiliskipulagsuppdrátt, að vatnsstígnum undanskildum, en hann fer undir baðlónið. Hótelíð og færsla bílastæða hafa engin áhrif á fornminjar.



MYND 4.8 Minjar sem fundust í vettvangsverð minjavarðar [1].

4.4.1 Niðurstaða

Minjavörður hefur tekið út deiliskipulagssvæðið og engar fornminjar eru þar sem hótél og bílastæði verða, framkvæmdaraðili metur því áhrif hótels á fornminjar engin.

4.5 Útivist og ferðamennska

Hótelið mun gefa ferðamönnum kost á að dvelja lengur í Hveradölum og njóta þess betur. Fleiri ferðamenn og lengri dvalartími þeirra styrkir rekstrargrundvöll afþreyingar á svæðinu, hvort sem það er skíðasvæði, veitingasala eða baðlón. Í umhverfismatsskýrslu baðlónsins er gert ráð fyrir því að gestafjöldi verði um 600.000 yfir árið, að meðaltali um 1.640 á dag. Gera má ráð fyrir því að inni í þeirri tölu séu einhverjir þeirra 350 gesta sem að hámarki munu geta gista á hótelinu, svo reikna má með að gestafjöldi svæðisins verði almennt á bilinu 1.000-1.900 sem dreifist yfir daginn.

Með hótelinu mun byggingarmagn aukast en þegar horft er til uppbyggingar sem núverandi deiliskipulag heimilar, tvöfalds Suðurlandsvegur sem er í 250 m fjarlægð, og allra þeirra mannvirkja, vega og lagna sem fylgja Hellisheiðarvirkjun, þá er aukið byggingarmagn á lóð Skíðaskálans ekki að fara að hafa teljandi áhrif á upplifun ferðamanna að mati framkvæmdaraðila. Ferðamenn eru almennt mjög skilningsríkir gagnvart því að þeir sjálfir verða að gista einhversstaðar.

Hótelið mun ekki skerða aðgengi að náttúru á svæðinu eða minnka möguleika á því að stunda þar útivist. Líklega mun útivist, t.d. notkun á gönguleiðum á svæðinu, aukast þegar ferðamenn dvelja lengur í Hveradölum. Auk þess eru ýmsar hugmyndir um afþreyingu á svæðinu, t.d. skíði, hjólreiðar, klifur, leirböð, sögusafn og orkusýning o.s.frv. Reikna má með að ferðamenn sem dvelji á hótelinu hefðu að miklu leyti annars gisti í þéttbýlinu á höfuðborgarsvæðinu. Það að þeir gisti þess í stað fyrir utan bæinn minnkar umferð inn og út úr Reykjavík sem dregur úr álagi á vegum og loftmengun vegna dagsferða, eins og t.d. gullni hringurinn eða suðurströndin.

Með hótelinu mun starfsmannafjöldi aukast umtalsvert. Með því að byggja upp hótél og ferðaþjónustu í Hveradölum í Ölfusi, sem eykur dvalartíma ferðamanna og aðkeypta þjónustu innan sveitarfélagsins og skilar tekjum í formi fasteignaskatts- og öðrum gjöldum, er verið að byggja upp mun sjálfbærari ferðaþjónustu í sátt við samfélagið og eykur vilja og getu sveitarfélagsins og ferðaþjónustuaðila til að viðhalda og hlúa að landinu og náttúruupplifuninni sem þar er að finna.

4.5.1 Niðurstaða

Lengri dvalartími gesta, aukin útivist, betri upplifun og þjónusta og auknar tekjur sveitarfélagsins af ferðamönnum gera það að verkum að framkvæmdaraðili telur áhrif á ferðaþjónustu og útivist jákvæð.

5 LOKAORÐ

Framkvæmdir af þessu tagi falla í flokk B í lögum nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum. Í 2. viðauka laganna eru tilgreind viðmið sem litið skal til við mat á framkvæmdum. Þær viðmiðanir eru þrjár; eðli framkvæmdar, staðsetning framkvæmdar og eiginleikar hugsanlegra áhrifa framkvæmdar. Hér verða teknar saman þær niðurstöður sem hafa fengist í köflunum á undan.

1. Eðli framkvæmdar: Framkvæmdin sem um ræðir er viðbót við samþykkt deiliskipulag Hveradala sem gerir ráð fyrir uppbyggingu ferðaþjónustu. Framkvæmdir felast í nýrri hótélbyggingu og færslu á bílastæði.
2. Staðsetning framkvæmdar: í Hveradölum í Ölfusi, utan verndarsvæða og á þegar röskuðu landi.
3. Eiginleikar hugsanlegra áhrifa: Framkvæmdaraðili metur áhrif á flesta umhverfisþætti óveruleg. Svæðið er að mestu raskað og helstu áhrif eru sjónræn, en óveruleg. Áhrif á fornleifar eru metin engin. Áhrif á ferðaþjónustu eru metin jákvæð.

6 HEIMILDASKRÁ

- [1] Landmótun, „Skíðaskálinn í Hveradölum: Umhverfis- og tilkynningarskýrsla,“ Sveitarfélagið Ölfus, Þorlákshöfn, 2016.
- [2] Verkís, „Mountain Lagoon í Hveradölum - Baðhús og baðlón - Umhverfismatsskýrsla,“ Hveradalir ehf. , Reykjavík, 2021.
- [3] Landmótun, „Skíðaskálinn í Hveradölum og Mountain lagoon - Deiliskipulag - Greinargerð og umhverfisskýrsla,“ Sveitarfélagið Ölfus, Þorlákshöfn, 2023.
- [4] EFLA verkfræðistofa, „Aðalskipulag sveitarfélagsins Ölfuss 2020-2036,“ Sveitarfélagið Ölfus, Þorlákshöfn, 2022.
- [5] Ferðamálastofa, „Hveradalir – stígagerð um hverasvæðið hlýtur Umhverfisverðlaun Ferðamálastofu 2022,“ 2022 desember 14. [Á neti]. Available: <https://www.ferdamalastofa.is/is/um-ferdamalastofu/frettir/hveradalir-stigagerd-um-hverasvaedid-hlytur-umhverfisverdlaun-ferdamalastofu-2022>. [Skoðað 2023 desember 22].