

Skipulagsstofnun
Borgartúni 7b,
105 Reykjavík

Garðabær, 23. júlí 2025
202507-0035/A.B.
08.03

Efni: Umsögn - Mat á umhverfisáhrifum - Stækkun hótels ION Adventure á Nesjavöllum - Skipulagsstofnun.

Inngangur

Vísað er í erindi Skipulagsstofnunar dags. 8. júlí 2025 þar sem óskað er eftir umsögn Náttúruverndarstofnunar vegna matskyldufyrirspurnar um stækkun og rekstur ION Adventure hótels í Grímsnes- og Grafningshreppi. Fyrirspurnin er lögð fram á grundvelli 2. viðauka laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana, þar sem framkvæmdin fellur utan stærðarviðmiða 1. viðauka, en staðsett er innan skilgreinds hverfisverndarsvæðis og friðlýsts vatnsverndarsvæðis samkvæmt lögum nr. 85/2005 um verndun Þingvallavatns og vatnasviðs þess.

Framkvæmdarlýsing

Framkvæmdin sem um ræðir hefur þegar farið fram en hún fólst í stækkun og áframhaldandi rekstri ION Adventure hótels á Nesjavöllum. Hótelrekstur hófst á svæðinu árið 2013 með endurnýtingu eldri starfsmannabúða frá Nesjavallavirkjun. Á árunum 2011–2013 var hótelið reist með 42 herbergjum og á árunum 2023–2024 var bætt við viðbyggingu þar sem gistirýmum var fjölgað í 66 herbergi, auk þess sem matsalur og samkomurými voru stækkuð. Hámarksfjöldi gesta í salarkynnum er nú um 170 manns.

Heildarstærð byggingar hótelsins nemur nú um 3.500 m², samkvæmt upplýsingum framkvæmdaraðila. Það er aukning um u.þ.b. 2.000 m² frá upphaflegu umfangi hótelsins, sem var um 1.500 m², í samræmi við skilmála aðalskipulagsins fyrir verslunar- og þjónustusvæði VP1 Nesjavellir. Byggingarmagn er þannig enn innan heimilaðra marka skipulagsins, sem gera ráð fyrir allt að 4.000 m² og gistirými fyrir um 130 manns.

Á lóðinni er einnig aðkomuvegur og bílastæði, en heildarstærð afmarkaðs framkvæmdasvæðis er um 18.500 m². Í hönnun og uppbyggingu hefur verið lögð áhersla á að byggingar falli að landslagi og náttúru, og að fráveita og orkunýting uppfylli kröfur um sjálfbærni.

Verndarsvæði

Framkvæmdin hefur þegar farið fram innan friðlýsts vatnsverndarsvæðis samkvæmt lögum nr. 85/2005 um verndun Þingvallavatns og vatnasviðs þess. Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. laganna er óheimilt að gera nokkuð sem getur spillt eða mengað vatn, hvort sem er grunnvatn eða yfirborðsvatn. Á þetta m.a. við um jarðrask, byggingu mannvirkja, fráveitukerfi og meðferð hættulegra efna. Í reglugerð nr. 650/2006 eru settar nánari kröfur um tæknilegar útfærslur og rekstraröryggi fráveitu innan svæðisins.

Í greinargerð kemur fram að svartvatni sé safnað í safntanka og flutt af svæðinu, en grávatn hreinsað í þriggja þrepa kerfi áður en því er veitt til umhverfis. Kerfið er sagt uppfylla kröfur reglugerðar nr. 650/2006. Hótelið hefur verið stækkað verulega og tekið á móti fleiri gestum, sem eykur álag á fráveituna.

Að mati Náttúruverndarstofnunar er nauðsynlegt að leggja sjálfstætt mat á virkni og rekstraröryggi fráveitukerfisins með tilliti til hugsanlegrar mengunar. Þótt skilyrði séu uppfyllt, skiptir rekstur, viðhald og vöktun meginmáli við framkvæmd markmiða laganna. Svæðið er viðkvæmt, hvað varðar vatnsvernd og vistkerfi og varúðarregla á að gilda við allar ákvarðanir um stækkun eða aukna nýtingu.

Náttúruverndarstofnun leggur áherslu á að markmið laga nr. 85/2005 um vernd lífríkis, vatna og vistkerfa Þingvallavatns séu höfð að leiðarljósi við mat á áhrifum framkvæmdarinnar. Ekki fór fram mat á áhrifum framkvæmdar á vatn né heldur var litið til ákvæða laga nr. 36/2011 um stjórn vatmála.

Hraun

Náttúruverndarstofnun bendir á að hraunið innan framkvæmdasvæðisins nýtur sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Samkvæmt ákvæðinu ber að forðast röskun þeirra vistkerfa og jarðminja sem þar eru talin upp, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst sé að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi. Í greinargerð með frumvarpi laganna er lögð áhersla á að með hugtakinu „brýn nauðsyn“ sé átt við mjög ríka hagsmuni, einkum almannahagsmuni, sem geti réttlætt röskun.

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að hluti svæðisins hafi verið raskaður fyrir 2011 vegna starfsmannabúða við Nesjavallavirkjun og að hótelið hafi verið reist á grunni eldri mannvirkja. Hins vegar liggur fyrir að innan byggingareitsins er enn óraskað hraun sem ekki hefur verið byggt yfir. Þá hefur nýlegt rask átt sér stað á áður óröskuðu hrauni, m.a. við gerð bílastæða, án þess að fram komi hvort slíkar framkvæmdir hafi verið metnar með tilliti til verndarákvæðis 61. gr.

Náttúruverndarstofnun leggur áherslu á að slíkar framkvæmdir sæti sjálfstæðu mati á verndargildi svæðisins og að fjallað sé um náttúrufyrirbærin. Þá þarf að tilgreina hvaða valkostir hafi verið skoðaðir til að forðast röskun og hvort nauðsyn sé á framkvæmdinni með vísan til brýnna almannahagsmuna. Ef áform fela í sér röskun ber að rökstyðja þá ákvörðun sérstaklega.

Að mati stofnunarinnar liggja engar upplýsingar fyrir um að slíkt mat hafi farið fram fyrir bílastæðagerð eða fyrirhugaða nýtingu á óröskuðum hluta hraunsins. Stofnunin ítrekar að

vernd samkvæmt 61. gr. tekur til allra jarðmynda sem falla undir ákvæðið, óháð því hvort þær séu innan skipulagðs byggingareits.

Stofnunin minnir einnig á að skylt er að afla framkvæmdaleyfis eða eftir atvikum byggingarleyfis fyrir öllum framkvæmdum sem fela í sér rask á svæðum sem njóta verndar samkvæmt 61. gr., sbr. skipulagslög og lög um mannvirki. Við mat á slíkum leyfisumsóknum ber að meta verndargildi náttúrufyrirbæra í ljósi 2. og 3. gr. náttúruverndarlaga og leggja mat á sérstöðu þeirra í íslensku og alþjóðlegu samhengi, sbr. 3. og 4. mgr. 61. gr.

Ákveði leyfisveitandi að veita leyfi skal hann, samkvæmt 5. mgr. 61. gr., rökstyðja ákvörðunina sérstaklega, gera grein fyrir öðrum kostum sem teknir voru til skoðunar og ástæðum þess að þeir voru felldir úr leik. Þá skal afrit af leyfi sent Náttúruverndarstofnun, sbr. 6. mgr., og leyfi má binda þeim skilyrðum sem nauðsynleg eru til að draga úr áhrifum framkvæmdarinnar á náttúrufyrirbæri sem verða fyrir raski.

Samantekt og niðurstöður

Um er að ræða fyrirspurn um matsskyldu vegna framkvæmda sem þegar hafa átt sér stað vegna ION Adventure hótels á Nesjavöllum, á svæði sem nýtur verndar samkvæmt lögum nr. 85/2005 um Þingvallavatn og vatnasvið þess.

Náttúruverndarstofnun leggur áherslu á að frekari uppbygging í framtíðinni kalli á vandað mat á áhrifum á vatn, jarðmyndanir og verndarsjónarmið.

Fráveitukerfið byggir á að svartvatn sé flutt burt af svæðinu, en grávatn hreinsað og veitt til náttúru. Mikilvægt er að tryggja rekstraröryggi og reglubundna vöktun í samræmi við lög og reglugerðir um vatnsvernd.

Innan framkvæmdasvæðis er óraskað hraun sem nýtur sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga nr. 60/2013. Einnig hefur rask átt sér stað nýlega, m.a. vegna bílastæða.

Náttúruverndarstofnun leggur áherslu á að við frekari framkvæmdir á svæðinu verði litið til þeirra skilyrða sem lög um náttúruvernd kveða á um rask náttúrufyrirbæra sem falla undir ákvæðið.

Þótt fyrirspurnin gefi ekki tilefni til umhverfismats að svo stöddu, telur stofnunin mikilvægt að öll leyfisveiting og framtíðaráform á svæðinu byggist á skýru mati á skyldum um náttúruvernd og valkostum í samræmi við lög og reglugerðir þar að lútandi.

Virðingarfyllt,

Axel Benediktsson

sérfræðingur

Ingibjörg Marta Bjarnadóttir

sérfræðingur