

## SKÍÐASKÁLINN Í HVERADÖLUM.

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI VEGNA STÆKKUNAR Á VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI.

11.01.2017



**Greinargerð þessari fylgir uppdráttur með breytingu á aðalskipulagi dagsettur 11.01.2017 og umhverfisskýrsla dagsett 11.01.2017.**



**11.01.2017**



LANDMÓTUN.

Margrét Ólafsdóttir  
Óskar Örn Gunnarsson



Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

\_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

\_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.



## EFNISYFIRLIT

1	Viðfangsefni og áherslur.....	5
2	Aðdragandi og markmið.....	5
3	Áform uppbyggingar.....	7
4	Breyting á aðalskipulagi.....	8
5	Heimildaskrá.....	10

## MYNDASKRÁ

Mynd 1.	Sýnir afmörkun lóðar Skíðaskálans í Hveradölum.....	6
---------	-----------------------------------------------------	---

## TÖFLUSKRÁ

Tafla 1.	Verslunar- og þjónustusvæði V2 Skíðaskálinn í Hveradölum skv. gildandi aðalskipulagi Ölfuss. .....	8
Tafla 2.	Verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022.....	8



## 1 Viðfangsefni og áherslur.

Aðalskipulag Ölfuss var staðfest þann 21. september 2012. Hér er gerð breyting á sveitarfélagsuppdrætti og greinargerð aðalskipulagsins. Viðfangsefni breytingarinnar er að stækka reit V2 verslun og þjónusta þar sem Skíðaskálinn í Hveradölum er. Á sama tíma er unnið deiliskipulag fyrir Skíðaskálans í Hveradölum og tilkynningarskýrsla sem inniheldur umhverfisskýrslu. Bygging hótels og tengdar framkvæmdir eru tilkynningaskyldar framkvæmdir sbr. lög nr. 138/2014 um breytingar á lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

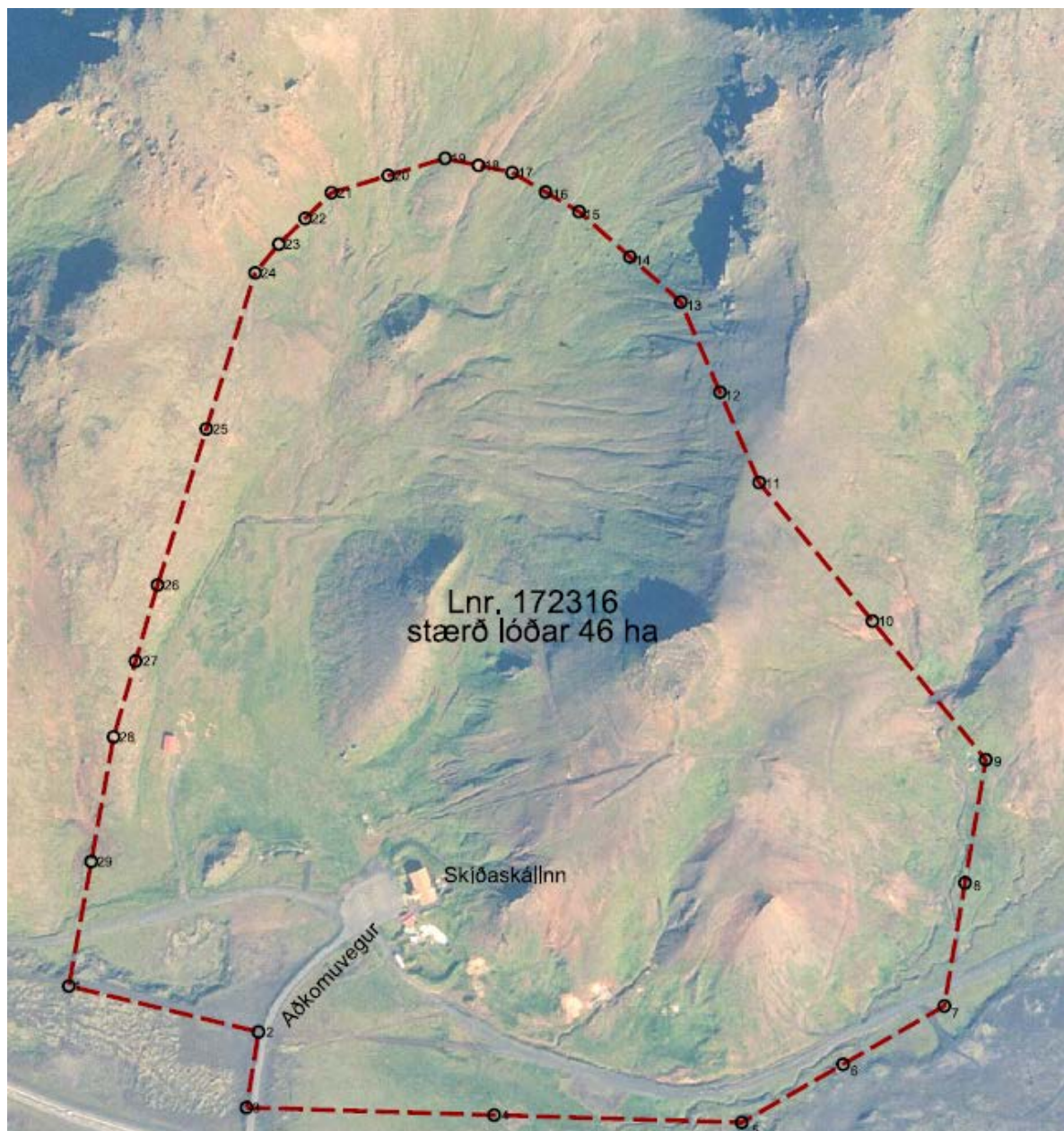
Lýsing tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 var kynnt í nóvember 2014 og sent til umsagnaraðila. Tillagan var aftur send til umsagnar í ágúst 2015 og bárust umsagnir frá Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Umhverfisstofnun, Vegagerðin, Skipulagsstofnun og Minjastofnun Íslands. Skipulagið var síðan sent til Skipulagsstofnunar í nóvember 2015. Síðan þá hafa verið gerðar nokkrar breytingar á deiliskipulaginu og nánari skilmálar settir inn í aðalskipulagið en aðalskipulagsuppdráttur er óbreyttur.

## 2 Aðdragandi og markmið.

Skíðaskálinn í Hveradölum hefur í gegnum tíðina verið áfangastaður við þjóðveginn á leiðinni austur fyrir fjall. Skálinn er staðsettur í jaðri útivistarsvæðis við þjóðveginn í stuttri fjarlægð frá höfuðborgarsvæðinu, Hveragerði og Selfossi en á svæðinu eru möguleikar til útivistar miklir jafnt að sumri sem vetri. Gera á svæðið að frekari ferðamannastað m.a. með gistingu, baðlóni og skíðasvæði. Svæðið á engu að síður að halda sessi sínum sem áningarstaður við þjóðveginn. Vera aðgengilegt fyrir alla og upplagður upphafs eða endapunktur gönguferða um svæðið.

Megin markmið skipulagsins er að setja fram stefnumörkun sem miðar að því að Skíðaskálinn verði eins konar miðstöð útivistar og heilsuræktar í Hveradölum. Nálægð við orkumannvirki og að affallsvatni frá Hellisheiðarvirkjun sé nýtt með uppbyggingu baðlóns og hótels.

Skilgreind hefur verið ný lóð fyrir Skíðaskálann í Hveradölum sem er 46 ha og er sýnd á mynd 1.



Mynd 1. Sýnir afmörkun lóðar Skiðaskálans í Hveradölum.



### 3 Áform uppbyggingar

Nánast öll uppbygging er á þegar röskuðu svæði sem hefur verið útivistarsvæði íbúa á suður- og vesturlandi í áratugi. Svæðið er í mikilli nálægð við virkjanasvæðið á Hellisheiði. Reiknað er með að byggja m.a. um 210 herbergja hótél, baðhús og um 8.500 m<sup>2</sup> lón í botni Stóradals með því að nýta heitt affallsvatn sem fellur frá Hellisheiðarvirkjun

Svæðið á að vera áfram fyrir göngu- og hjólahópa og önnur þjónustu við útivistarfólk. Skíðaskálinn er hugsaður sem bækistöð fyrir náttúruunnendur, og aðra sem vilja hreyfa sig og njóta útiverunnar. Setja á upp skíðalyftu á sama svæði og gamla lyftan var í Hveradölum en skíðabrekkan var mikið sótt á árum áður.

Reiknað er með að þegar hótelið og tengd starfsemi verði komin í fulla notkun þá verði um 250 ársverk á svæðinu. Ekki er gert ráð fyrir starfsmannaaðstöðu á svæðinu heldur að starfsfólk búi í Þorlákshöfn þar sem er nægt framboð svæða fyrir íbúðahúsnæði eða á öðrum þéttbýlissvæðum í nágrenninu. Þegar starfsemin verður komin í fullt gang þá fjölgar störfum í þjónustu í Ölfusi.





## 4 Breyting á aðalskipulagi

Í aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 er hluti svæðisins skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði (V2) Skíðaskálinn í Hveradölum. Svæðið er afmarkað með hring en vegna mælikvarða á sveitarfélagsuppdrætti eru svæði sem eru 5 ha eða minni táknuð með hring en ekki afmörkuð sérstaklega. Svæðið umhverfis V2 er skilgreint sem óbyggt svæði. Stækka þarf reitinn í um það bil 46 ha þannig að hann nái yfir nýja lóð Skíðaskálans. Þetta samræmist vel markmiðum um verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi Ölfuss þar sem segir; „Stuðlað verði að betri þjónustu við ferðamenn til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðarlagið“. Leiðir að þessu markmiði eru meðal annars að leitað verði eftir nýjum tækifærum á sviði ferðaþjónustu ásamt því að nýta betur þau tækifæri sem fyrir eru og að afþreyingarmöguleikum í ferðaþjónustu verði fjölgað.

Í aðalskipulagi Ölfuss eru nítján svæði skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði í dreifbýli. Í skipulaginu segir eftirfarandi um reit V2 Skíðaskálinn í Hveradölum, sjá töflu 1.

Tafla 1. Verslunar- og þjónustusvæði V2 Skíðaskálinn í Hveradölum skv. gildandi aðalskipulagi Ölfuss.

Nr.	Heiti	Lýsing	Jörð/afreittur
V2	Skíðaskálinn í Hveradölum.	Veitingaskáli í eigu Hveradala ehf. sem var endurreistur 1992. Stærð lóðar er um 2 ha.	Hjallatorfan.

Eftir breytingu á aðalskipulagi verður leyfileg uppbygging hótels og tengdar starfsemi. Stærð lóðar er 46 ha. Innan svæðisins verður heildarbyggingarmagn er um 32.000 m<sup>2</sup>. Leyfilegt er að byggja 210 herberja hótél, baðhús, baðlón, skíða- og útivistarbyggingar, gróðurhús og tækjahús, sjá töflu 2.

Tafla 2. Verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022.

Nr.	Heiti	Lýsing	Jörð/afreittur
V2	Skíðaskálinn í Hveradölum.	Skáli í eigu Hveradala ehf. sem var endurreistur 1992. Leyfileg uppbygging hótels og tengdar starfsemi. Stærð lóðar er 46 ha. Innan svæðisins verður heildarbyggingarmagn er um 32.000 m <sup>2</sup> . Leyfilegt er að byggja 210 herberja hótél, baðhús, lón, skíða- og útivistarbyggingar, gróðurhús og tækjahús. Geymsla, flutningur og losun úrgangs verður í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp. Gerð er krafa um að fráveitumálum verði þannig háttáð að fráveita verður hreinsuð með þriggja þrepa hreinsun eða öðrum aðferðum sem hafa ekki meiri umhverfisáhrif á viðtaka í samræmi við ákvæð 2. mgr. 7. gr. reglugerðar um fráveitur og skólp.	Hjallatorfan.

Ímynd mannvirkja á öllu svæðinu, form, efni og litir skulu taka sérstakt mið af landslaginu í kring og náttúrulegu umhverfi. Byggingarefni skulu vera endingargóð og valin út frá sjónarmiðum um sjálfbærni. Framkvæmdin öll, kerfi og rekstur skal miðast við hámarksnýtingu orku og sem minnsta röskun á dýrmætum einkennum staðarins og sögu. Nánast öll uppbygging er á þegar röskuðu svæði



sem hefur verið útivistarsvæði íbúa á suður- og vesturlandi í áratugi. Svæðið er í mikilli nálægð við virkjanasvæðið á Hellisheiði. Nýta á heitt jarðhitavatn eða skiljuvatn sem fellur frá Hellisheiðarvirkjun. Áhersla er lögð á að lónið samlagist náttúrunni eins og mögulegt er og það virki sem hluti af landslaginu en lögum þess ræðst af hæðarlínunum. Við allar framkvæmdir skal þess gætt að valda sem minnstu jarðraski og gróðurskemmdum. Ekki skal raska leir- og gufuhverum innan deiliskipulagssvæðisins og forðast skal rask á tóftum suðaustan Skíðaskálans en þær eru ummerki ræktunartilrauna þýsks staðarhaldara.

Allar lagnir (heitt og kalt vatn, rafmagn og jarðhitavatn) verða samsíða vegum eða uppbyggðum göngustígum að baðlóni. Kalt vatn kemur úr nýrri borholu sem sýnd er á aðalskipulagsuppdrætti og er staðsett í austurhlíðum Reykjafells. Jarðhitavatn í baðlón verður flutt með lögnum meðfram vegum frá virkjunarsvæðinu.

Svæðið mun áfram þjóna ýmsum útivistarhópum sem þangað sækja s.s. göngu- og hjólahópa. Skíðaskálinn er hugsaður sem bækið fyrir náttúruunnendur, og aðra sem vilja hreyfa sig og njóta útiverunnar. Setja á upp skíðalyftu á sama svæði og gamla lyftan var í Hveradölum en skíðabrekkan var mikið sótt á árum áður.

Reiknað er með að þegar hótelið og tengd starfsemi verði komin í fullanotkun þá verði um 250 ársverk á svæðinu.

Tvö iðnaðarsvæði eru í nálægð við Skíðaskálann. Svæði I1 Hellisheiði sem er 1000 ha svæði til jarðvarmavirkjunar og tengdrar starfsemi og svæði I19 Gráhnúkar sem er 300 ha orkuvinnslusvæði. Á þessum svæðum hefur verið nokkuð jarðrask m.a. með lögnum og vegum. Sú ferðaþjónusta sem hugsuð er í Hveradölum nýtur að vissu leyti góðs af þeirri starfsemi sem er þarna í nágrenninu því nýta á heitt jarðhitavatn eða skiljuvatn sem fellur frá Hellisheiðarvirkjun í baðlón í Hveradölum. Í útblæstri frá virkjuninni hefur mælst brennisteinsvetni sem kemur einnig náttúrulega frá hverasvæðinu. Í Hellisheiðarvirkjun er hreinsistöð sem sem skilur brennisteinsvetni og koltvísýring frá jarðhitagasinu. Lofttegundirnar eru svo leystar upp í vatni frá virkjuninni og dælt niður á um 1.000 metra dýpi. Orkuveitan hefur ákveðið að tvöfalda afköst lofthreinsistöðvar Hellisheiðarvirkjunar þannig að hún hreinsi allt að 60% brennisteins árið 2016. Samkvæmt niðurstöðu mælinga Verkfræðistofunnar Vista í Norðlingaholti á styrk brennisteinsvetni fór klst. meðaltal H2S aldrei yfir þakgildi reglugerðar. Samkvæmt vindrósum er norðan átt ekki ríkjandi vindátt við Hellisheiðarvirkjun nema yfir sumarmánuðina þegar hlýtt er í veðri en þá leysist brennisteinsvetnið betur upp og því fá skipti sem útblásturinn frá Hellisheiðarvirkjun leggur yfir Hveradali.

Skilgreint er nýtt vatnsverndarsvæði fyrir þá þjónustu sem boðið verður upp á hjá Skíðaskálanum. Skilgreint er brunn-, grann- og fjarsvæði sem sýnd eru á aðalskipulagsuppdrætti.

Brunnsvæði skal vera algjörlega friðað fyrir óviðkomandi umferð og framkvæmdum öðrum en þeim, sem nauðsynlegar eru vegna vatnsveitunnar. Heilbrigðisnefnd getur krafist þess að svæðið skuli girt mannheldri girðingu, sem sé minnst 5 m frá vatnsbóli.

Á grannsvæði er óheimilt að nota eða hafa birgðir af efnum, sem geta mengað grunnvatn. Hér er m.a. átt við olíu, bensín, og skyld efni, salt, eiturefni til útrýmingar skordýrum eða gróðri og önnur efni sem geta mengað grunnvatn, auk efna sem sérstaklega eru tilgreind í reglugerð um neysluvatn. Ekki skal leyfa nýjar byggingar, sumarbústaði eða þess háttar á svæðinu. Vegalagning, áburðarnotkun og önnur starfsemi skal vera undir ströngu eftirliti.



Á fjarsvæði vatnsbóla þar sem vitað er um sprungur eða misgengi skal gæta fyllstu varúðar í meðferð efna sem talin eru upp í II. flokki. Stærri geymslur fyrir slík efni eru bannaðar á svæðinu.

Heilbrigðisnefnd getur gefið út frekari fyrirmæli varðandi umferð á þessu svæði, svo og um byggingu sumarhús og annarra mannvirkja.

## 5 Heimildaskrá

Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022.

Andrés Þórarinnsson og Verkfræðistofan Vista. H<sub>2</sub>S loftgæðamælingar við Hellisheiðarvirkjun og við Nesjavallavirkjun, Skýrsla um mælingar árið 2014. Verkfræðistofan Vista (2015). Unnið fyrir Orku náttúrunnar

Birna Lárusdóttir (2006). Fornleifakönnun vegna virkjanaáforma við Hverahlíð og á Ölkelduhálssvæði. Fornleifastofnun Íslands, FS327-06261. Reykjavík.

Björn S. Harðarson, Sigurður G. Kristinsson, Gunnlaugur M. Einarsson, Helga M. Helgadóttir og Hjalti Franzon, 2015. *Badlón í botni Stóradals í Hveradölum, Tillögur að losun affallsvatns*. Unnið fyrir Heklubyggð ehf. af ÍSOR.

Elín Ósk Hreiðarsdóttir (2002). Fornleifaskráning í Hveragerði. Fornleifastofnun Íslands, FS187-00172. Reykjavík.

Ferðamálastofa. *Heildarfjöldi erlendra ferðamanna 1949-2014*. <http://www.ferdamalastofa.is/is/tolur-og-utgafur/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna-1949-2013>.

Guðmundur Guðjónsson, Kristbjörn Egilsson & Kristinn Haukur Skarphéðinsson (2005). Gróður og fuglar á Hengilssvæði og Hellisheiði. Reykjavík: Náttúrufræðistofnun Íslands. NÍ-05008

Helga Margrét Helgadóttir, Björn Harðarson, Finnbogi Óskarsson og Sigurður Garðar Kristingsson (2016). *Badlón í botni Stóradals í Hveradölum, viðbót við skýrslu ÍSOR- 2015-031*. ÍSOR.

Hveradalir. Studio Granda.

Kristinn Magnússon (2008). Hengill og umhverfi – fornleifaskráning. Fornleifavernd ríkisins/Rammaáætlun. Reykjavík.

Landsbanki Íslands, 2014. Ferðapjónusta í fararbroddi <http://www.landsbankinn.is/radstefnur-og-timarit/ferdathjonusta-2014/greinar/2014/03/25/Ferdathjonustan-i-fararbroddi/>.

Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Lög um náttúruvernd nr. 44/1999.

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Orrí Vésteinsson (1988). Fornleifar á afrétti Ölfushrepps – Fornleifaskráning á Hengilssvæði III. Unnið fyrir Árbæjarsafn af Fornleifastofnun Íslands. Skýrslur Árbæjarsafns 71. Reykjavík.

Reglugerð um mengunarmörk og aðgerðir til að draga úr mengun á vinnustöðum nr. 390/2009.

Reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001.



---

Sigurður Kristinsson & Kristján Sæmundsson, 1996.

Skipulagslög nr. 123/2010.

Tryggvi Þórðarson og Sólveig K. Pétursdóttir (2002). Mat á umhverfisáhrifum jarðvarmavirkjunar á Hellisheiði. Athugun á lífríki hvera. Rannsókn- og fræðasetur Háskóla Íslands í Hveragerði. Unnið fyrir Orkuveitu Reykjavíkur.

Uggi Ævarsson. Umsögn Minjastofnunar Íslands dagsett 12. október 2015.