

Stækkun hótels ION Adventure á Nesjavöllum

Ákvörðun um matsskyldu

1 Inngangur

Þann 8. júlí 2025 barst Skipulagsstofnun tilkynning frá ION Hotel Adventure um stækkun hótels á Nesjavöllum í Grímsnes- og Grafningshreppi, samkvæmt 19. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana, sbr. lið 12.04 og 13.02 í 1. viðauka laganna.

Skipulagsstofnun leitaði umsagna Grímsnes- og Grafningshrepps, Heilbrigðiseftirlits Suðurlands, Minjastofnunar Íslands, Náttúrufræðistofnunar og Náttúruverndarstofnunar.

2 Gögn lögð fram

Tilkynning til Skipulagsstofnunar: ION Adventure Hótel á Nesjavöllum. Fyrirspurn um matsskyldu. ION Hotel Adventure og Verkís. Júlí 2025.

Umsagnir um tilkynninguna bárust frá:

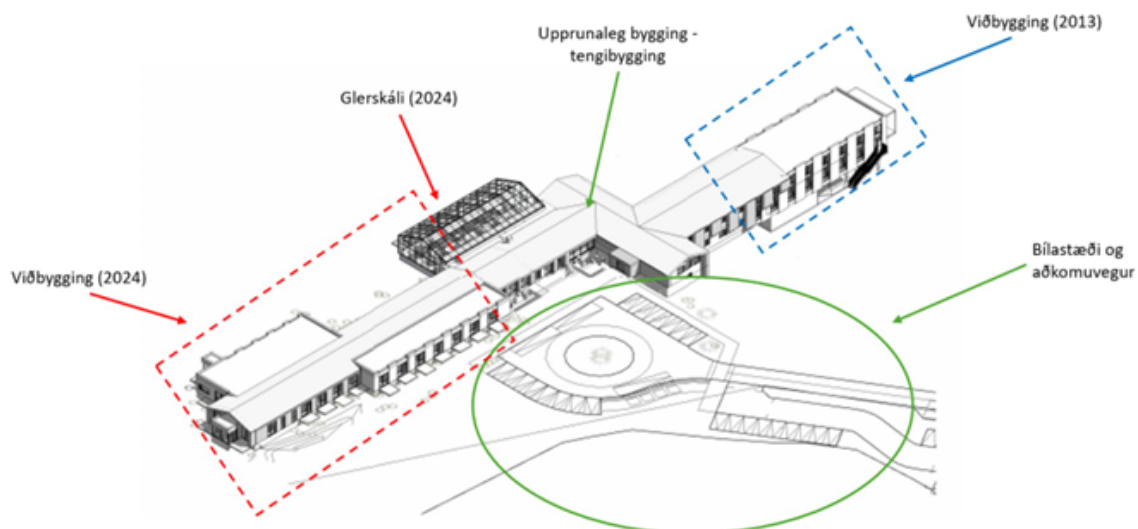
- Grímsnes- og Grafningshreppi dags. 7. ágúst 2025
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands dags. 5. ágúst 2025
- Minjastofnun Íslands dags. 30. júlí 2025
- Náttúrufræðistofnun dags. 6. ágúst 2025
- Náttúruverndarstofnun dags. 1. ágúst 2025

Frekari upplýsingar bárust frá framkvæmdaraðila 18. ágúst 2025.

3 Fyrirhuguð framkvæmd

Forsaga. ION Adventure Hotel stendur á Nesjavöllum við Þingvallavatn. Byggingarsaga hótelsins nær aftur til ársins 2009, þegar yfirgefnar starfsmannabúðir fyrir jarðhitavirkjunina á Nesjavöllum voru keyptar og endurhannaðar. Núverandi eigendur hótelsins keyptu bygginguna árið 2011 og hófu þá undirbúning að stækkun. Nýtt ION Adventure Hotel opnaði formlega árið 2013. Á árinu 2024, var hótelið stækkað enn frekar. Það hóf upphaflega starfsemi með 42 herbergjum og með síðustu stækkun hefur fjöldi herbergja aukist í 66. Ákvörðun um matsskyldu felst í umfjöllun um stækkun og rekstur hótels ION Adventure á Nesjavöllum. Framkvæmdum við stækkun hótelsins er að mestu leyti lokið en nýtt starfsleyfi verður ekki gefið út fyrr en málsmeðferð á grundvelli laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana er lokið. Nýjasta breytingin fól í sér að fjölga gistirýmum í hótelinu um 24 herbergi en nú eru samtals 66 herbergi og gistirými fyrir 132 manns. Þá var einnig matsalur stækkaður og breytingar gerðar innanhúss. Samtals áætlaður hámarksfjöldi gesta sem eru á sama tíma í salarkynnum er um 170 manns. Heildarbyggingarmagn innan byggingarreits er allt að 4000 m³.

Framkvæmdasvæðið er innan svæðis sem nýtur verndar á grundvelli laga um verndun Þingvallavatns og vatnasviðs þess, einnig er það innan hverfisverndarsvæðisins *Rauðstrýta og umhverfi* þar sem fjölbreytt landslag og gil með mikið útivistargildi í námunda við gönguleiðir, auk þess er að finna jarðmyndanir sem njóta sérstakrar verndar innan framkvæmdasvæðisins.



Mynd 1. Þrívíddar teikning af hótelinu að loknum framkvæmdum (úr greinargerð ION)

4 Umhverfisáhrif

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

Áhrif á jarðmyndanir

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að ION Adventure Hotel hafi ekki haft merkjanleg áhrif á jarðmyndanir á svæðinu, þar sem hótelið var hannað með sjálfbærni og lágmarks náttúrurask að leiðarljósi. Svæðinu hafi að einhverju marki verið raskað með starfsmannabúðum fyrir Nesjavallavirkjun sem voru forveri hótelsins. Framkvæmt hafi verið þannig að sérstök áhersla var lögð á að forðast rask á mosa, hrauni og ummerkjum um jarðhitavirkni í nágrenni hótelsins. Með þessari nálgun hafi hótelið náð að aðlaga sig náttúrunni án þess að breyta eða skaða þær jarðmyndanir sem geri svæðið einstakt.

Í umsögn Náttúruverndarstofnunar kemur fram að hraunið innan framkvæmdasvæðisins njóti sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga um náttúruvernd. Það liggi fyrir að innan byggingareits sé enn óraskað hraun sem ekki sé búið að byggja yfir og að nýlegt rask hafi 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 62. gr. Stofnunin leggi áherslu á að slíkar framkvæmdir sæti sjálfstæðu mati á verndargildi svæðisins og að fjallað sé um náttúruþyrifbærni. Þá þurfi að tilgreina hvaða valkostir hafi verið skoðaðir til að forðast röskun. Ef áform feli í sér röskun beri að rökstyðja þá ákvörðun sérstaklega. Að mati stofnunarinnar liggi engar upplýsingar fyrir um að slíkt hafi farið fram fyrir bílastæðagerð eða fyrirhugaða nýtingu á óröskuðum hluta hraunsins.

Í umsögn Náttúrufræðistofnunar kemur fram að óheppilegt sé að framkvæmdum sé lokið og áhrif framkvæmdarinnar flest komin fram. Nútímahrauni sem njóti sérstakrar verndar hafi verið raskað vegna stækkunarinnar og breyting hafi orðið á ásýnd svæðisins. Raskið sé þó ekki mikið og liggi að hrauni sem þegar hafi verið raskað vegna fyrri bygginga.



Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að hótelið sé á skilgreindu verslunar- og þjónustusvæði. Lóðin sé að hluta til röskuð og rýri sú röskun verndargildi lóðarinnar. Framkvæmdaraðili muni hafa þetta í huga ef frekari framkvæmdir verði innan lóðarinnar.

Áhrif á vatn

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að framkvæmdin hafi haft óveruleg áhrif á grunnvatn á svæðinu þar sem allt skólp sé fjarlægt af svæðinu og önnur fráveita sé hreinsuð í þriggja þrepa hreinsikerfi áður en henni sé veitt í jarðveg. Í fyrri stækkun hótelsins árið 2011 var fráveitukerfi ION Adventure Hotel skipulagt með aðskilnaði svart- og grávatns, þar sem svartvatn frá salernum safnast í tvo 30.000 lítra niðurgrafna safntanka með jöfnunarbrunni og mælibúnaði sem tæmdir séu mánaðarlega og fluttir til förgunar í fráveitukerfi Reykjavíkur. Grávatn frá sturtum og vöskum fari fyrst í síu-setbrunn síðan í fituskilju og loks í sandsíu áður en það berst út í umhverfið. Hönnun fráveitukerfisins sé í samræmi við reglugerð um verndun vatnasviðs Þingvallavatns, með skýrum kröfum um að lágmarka mengun og varðveislu grunnvatns. Allt frárennsli frá viðbyggingu árið 2024 hafi verið tengt við núverandi kerfi og sé hreinsað í samræmi við gildandi lög og reglugerðir.

Í umsögn Náttúruverndarstofnunar kemur fram að stofnunin telji að leggja ætti sjálfstætt mat á virkni og rekstraröryggi fráveitukerfisins með tilliti til hugsanlegrar mengunar. Þótt skilyrði séu uppfyllt, skipti rekstur, viðhald og vöktun meginmáli við framkvæmd markmiða lag um verndun Þingvallavatns og vatnasviðs þess. Svæðið sé viðkvæmt hvað varðar vatnsvernd og vistkerfi og varúðarregla eigi að gilda við allar ákvarðanir um stækkun eða aukna nýtingu.

Í umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurlands kemur fram að í greinargerð framkvæmdaraðila sé ekki minnst á það með hvaða hætti sú niðurstaða sé fengin að framkvæmdin hafi óveruleg áhrif á grunnvatn og bendir eftirlitið á leiðbeiningar Umhverfisstofnunar um sýnatöku úr fráveitu. Einnig kemur fram að það vanti nánari lýsingu á því hvað sé mælt þegar fjallað er um jöfnunarbrunn og mælibúnað fyrir grávatn og hvort aðstaða sé til sýnatöku í umræddum jöfnunarbrunni. Í umsögninni er jafnframt minnt á að þar sem hótelið sé á verndarsvæði Þingvallavatns séu ríkari kröfur en ella gerðar til fráveitu og því enn mikilvægara að sett sé fram áætlun um vöktun með reglulegum sýnatökum úr fráveitu staðarins. Skila þurfi inn ítarlegri greinargerð um hönnun, frágang og áætlaða vöktun fráveitumannvirkja á staðnum áður en starfsleyfi verði veitt vegna stækkunarinnar.

Í svörum framkvæmdaraðila kemur fram að ekki sé talið að hótélreksturinn hafi áhrif á vatna- og vistkerfi Þingvallavatns þar sem skólpi sé safnað í rotþrær og fráveituvatn sé hreinsað með þriggja þrepa kerfi áður en því er veitt til umhverfisins. Vegna þessa hafi ekki verið framkvæmt sérstakt mat á áhrifum framkvæmdanna á vatn. Varðandi sýnatökubrunn bendir framkvæmdaraðili á að hann sé fyrir aftan sandsíu fyrir frárennslisvatn (grávatn) og að það sé áformað að framkvæma heildstætt mat á fráveitukerfi og muni það mat fylgja umsókn um endurnýjað starfsleyfi. Einnig kemur fram að tekið verði tillit til þess sem umsagnaraðilar benda á varðandi fráveitumál og að hafin sé vinna við gerð greinargerðar líkt og Heilbrigðiseftirlit Suðurlands bendi á í umsögn sinni.

Áhrif á lífríki

Í greinargerð framkvæmdaraðila kemur fram að framkvæmdin hafi haft óveruleg áhrif á lífríki, þ.e. áhrif á vistgerðir, gróður og fuglalíf hafi nú þegar átt sér stað við gerð starfsmannabúða fyrir Nesjavallavirkjun og bygging hótelsins og rekstur þess hafir ekki aukið á þau áhrif. Aðeins ein vistgerð, eyðihraunavist, hafi raskast vegna framkvæmdanna. Vistgerðin sé fátæk af tegundum æðiplanta og mosa en rík af fléttutegundum, þar sé fábreytt fuglalíf og vistgerðin hefur lágt verndargildi. Innan lóðarinnar sem hótelið standi á sé einnig mosahraunavist en sú vistgerð sé um margt svipuð og eyðihraunavist en verndargildi hennar er metið miðlungs.



Sjónræn áhrif og áhrif á landslag

Í greinargerð kemur fram að svæðið hafi verið raskað vegna fyrri starfsemi þegar framkvæmdaraðili tók við því árið 2011. Samanburður á loftmyndum og nýlegum ljósmyndum sýni að lögð hafi verið áhersla á að hótelið falli eins vel að umhverfi sínu og kostur er. Byggingar eru lágreistar og falli vel að umhverfinu. Ekki beri mikið á hótelinu fyrr en komið sé mjög nærri því.

5 Skipulag og leyfi

Fyrirhuguð framkvæmd er í samræmi við Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2020-2032 og deiliskipulag hótellóðar á Nesjavöllum.

Framkvæmdin er háð framkvæmda- og byggingarleyfi Grímsnes- og Grafningshrepps sbr. skipulagslög, lög um mannvirki og reglugerð um framkvæmdaleyfi. Einnig þarf starfsleyfi frá Heilbrigðiseftirliti Suðurlands skv. lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir og rekstrarleyfi frá sýslumanni skv. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

6 Niðurstaða

Um er að ræða stækkun hótels ION Adventure á Nesjavöllum í Grímsnes- og Grafningshreppi. Framkvæmdin er tilkynningarskyld til ákvörðunar um matsskyldu samkvæmt 19. gr. og lið 12.04 og lið 13.02 í 1. viðauka í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Framkvæmdaraðila var bent á að tilkynna þyrfti inn framkvæmdina í mars 2023 en tilkynning um framkvæmdina barst Skipulagsstofnun ekki fyrr en í maí 2025 þegar öllum framkvæmdum var lokið. Skipulagsstofnun telur ámælisvert að tilkynning til ákvörðunar um matsskyldu hafi ekki komið inn til stofnunarinnar í upphafi þegar skipulagsvinna hófst og áður en framkvæmdir hófust. Slík vinnubrögð eru ekki til fyrirmyndar þar sem ljóst er að skv. 25. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana er óheimilt að gefa út leyfi til framkvæmdar sem fellur undir lögina fyrr en ákvörðun Skipulagsstofnunar skv. 19. gr. um að framkvæmdin skuli ekki háð umhverfismati liggur fyrir.

Eðli, 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 og úrgangsmýndunar 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, verndarákvæða, einkum svæða sem njóta verndar skv. lögum um náttúruvernd. Einnig ber að líta til álagspóls náttúrunnar, svo sem með tilliti til sérstæðra jarðmyndana sbr. 2. tl. 2. viðauka laga nr. 111/2021. Að endingu ber að skoða áhrif framkvæmdar í ljósi gerðar og eiginleika hugsanlegra áhrifa framkvæmdar, svo sem með tilliti til: umfangs, eðlis, styrks og fjölbreytileika áhrifa, hverjar líkur séu á áhrifum og afturkræfni áhrifa og möguleika á að draga úr áhrifum, sbr. 3. tl. 2. viðauka laga nr. 111/2021.

Um er að ræða stækkun á hóteli þar sem herbergjum er fjölgað úr 42 í 66. Eftir stækkun er gert ráð fyrir að heildarfjöldi fólks sem getur dvalið á svæðinu sé um 170 manns. Stækkun hótelsins hefur að mestu leyti þegar átt sér stað en framkvæmdasvæðið er innan svæðis sem nýtur verndar á grundvelli laga um verndun þingvallavatns og vatnasviðs þess, þar er að finna jarðmyndanir sem njóta sérstakrar verndar auk þess sem það er innan hverfisverndarsvæðis. Helstu áhrifaþættir eru vegna rasks á jarðmyndunum og vegna mögulegrar hættu á mengun vatns vegna fráveitu. Skipulagsstofnun tekur undir með Náttúruverndarstofnun og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands um



brýnt sé að áætlun um vöktun fráveitu sé tryggð, viðbrögð við niðurstöðum liggi fyrir við leyfisveitingar og að viðeigandi skilyrði séu sett í leyfi þar um. Nútímahrauni sem nýtur sérstakrar verndar hefur nú þegar verið raskað vegna framkvæmdanna en Skipulagsstofnun tekur undir með Náttúrufræðistofnun að raskið sé ekki mikið og það liggi að hrauni sem þegar hafi verið raskað vegna fyrri bygginga. 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 25. september 2025.

Reykjavík, 25. ágúst 2025

Egill Þórarinnsson

Jóhanna Hrund Einarsdóttir

