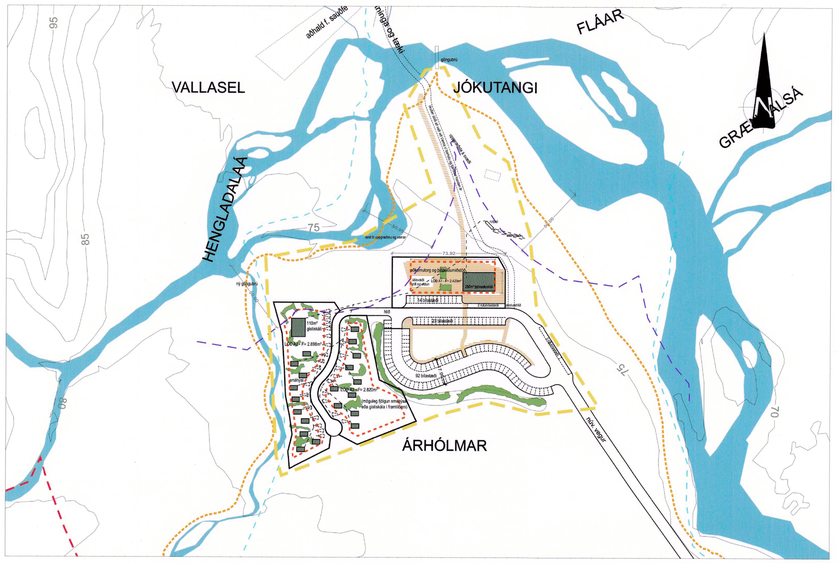
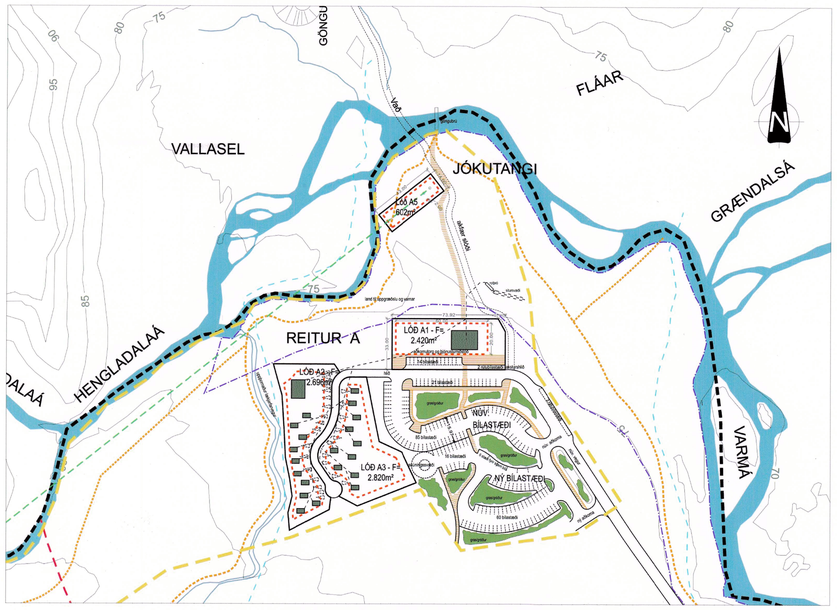
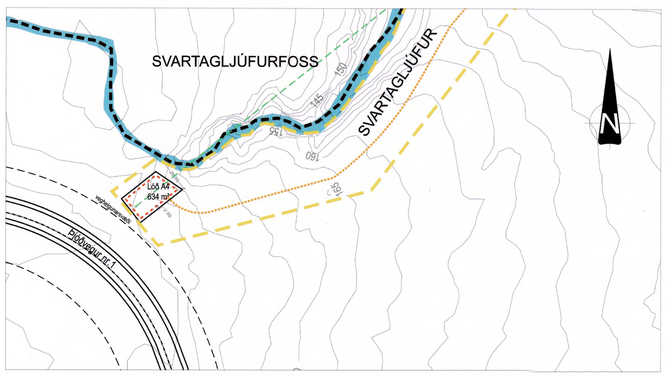
# HVERAGERÐI - DEILISKIPULAG ÞJÓNUSTU- OG TJALDSVÆÐIS VIÐ ÁRHÓLMA Í ÖLFUSDAL



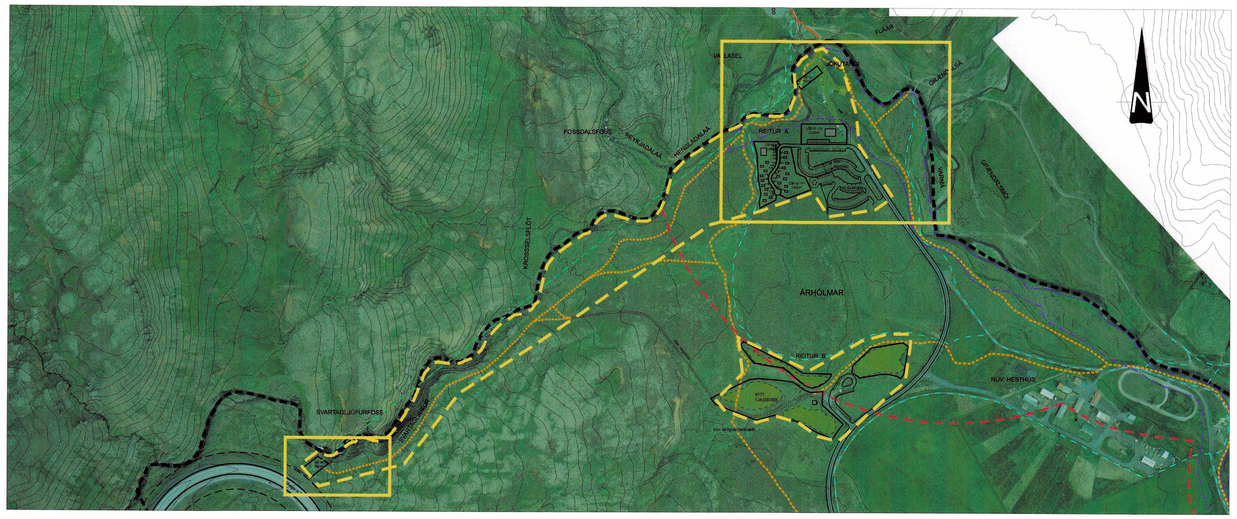

Deiliskipulagsreitur A fyrir breytingu - Mkv. 1:2000




Deiliskipulagsreitur A - þjónustureitur og bílastæði, eftir breytingu - Mkv. 1:2000




Deiliskipulagsreitur A -Zip-line upphafs- og útsýnisturn, eftir breytingu - Mkv. 1:1000




Yfirlitsmynd - Mkv. 1:5000

**Greinargerð**

**Almennt**

Núgildandi deiliskipulag fyrir Árhólma skiptist í tvo reiti, A og B. Reitur A nær yfir þjónustumiðstöð, bílastæði og tvær lóðir fyrir smáhýsi og gistiheimili. Nýlega er búið að reisa nýja þjónustumiðstöð á reitnum og ný gjaldskyld bílastæði hafa verið tekin í notkun. Á reit B er gert ráð fyrir tjaldsvæði.

Þjónustumiðstöðin og bílastæðin eru fyrsti áfangi í uppbyggingu svæðisins sem skv. gildandi aðalskipulagi er ætlað fyrir margvíslega þjónustu og afþreyingu. Fyrir liggur að stækka þurfi bílastæðin og einnig er fyrirhugað að setja upp svifbraut, Zip-line, meðfram gilinu við Hengladalaá niður að Jókutanga, u.þ.b. 1 km að lengd. Zip-line samanstendur af upphafspalli og endapalli og milli þeirra eru strengdir tveir samsíða vírar. Upphafspallurinn verður útbúinn þannig að hann verði jafnframt útsýnispallur við Svartagljúfur og Svartagljúfurfoss. Göngustígur verður lagður að upphafspallinum frá þjónustumiðstöð og núverandi vegslóði nýttur sem aðkoma og við uppbyggingu upphafspalls.

Deiliskipulagsbreytingin felst í stækkun á reit A, þannig að hann nái til stækkunar á bílastæði og nái yfir lóðir og byggingarreiti fyrir upphafs- og endapall Zip-line. Einnig felur deiliskipulagið í sér göngustíg meðfram Hengladalaárgili og stækkun á byggingarreit á lóð A1, en skilmálar fyrir lóðina haldast óbreyttir.

Zip-line er vinsæl afþreying fyrir ferðamenn sem þannig fá tækifæri að sjá og njóta náttúrunnar frá nýju sjónarhorni. Þessi afþreyingarmöguleiki er viðbót við aðra afþreyingarmöguleika í nágrenninu, s.s. böðin í læknum inni í Reykjadal. Þjónusta við afþreyinguna mun verða í eða við núverandi þjónustumiðstöð og þannig samnýtast mannvirki og bílastæði. Núverandi bílastæði eru um 120 talsins og gerir stækkunin ráð fyrir allt að 80 bílastæðum til viðbótar, auk nokkurra bílastæða fyrir stærri bíla. Framkvæmd við upphafs- og endapall eru mjög staðbundin og afturkræf því lítið jarðrask fylgir framkvæmdinni.

**Málsmeðferð**

Lýsing fyrir aðal- og deiliskipulagsbreytingu var auglýst frá 23. ágúst til 20. september 2021. Lýsingin var einnig send lögbundnum umsagnaraðilum og bárust umsagnir frá Heilbrigðisefirliti Suðurlands, Minjastofnun, Náttúrufræðistofnun Íslands, Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Veðurstofu Íslands, Vegagerðinni og Sveitarfélaginu Ölfusi. Sömu umsagnaraðilar fengu síðan tillögu að deiliskipulagsbreytingu til umsagnar. Í síðari umsögn NÍ er áréttað mikilvægi þess að gera grein fyrir áhrifum svifbrautar á sjónræna þætti, þjóðveg og umhverfi. Í umsögn Vegagerðarinnar frá 12. jan. 2022 eru settar fram kröfur um útfærslu svifbrautar og útsýnisturns, svo mannvirkin valdi ekki sjónrænni truflun á umferð. Engar athugasemdir bárust á auglýsingatíma.

**Aðalskipulag**

Í gildi er Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029 þar sem gert er ráð fyrir margvíslegri þjónustu á reit Vb1 í Árhólmum. Samhliða deiliskipulagsbreytingu þessari er auglýst breyting á aðalskipulagi þar sem Vb1 reiturinn er stækkaður og nýr reitur AF2 skilgreindur fyrir upphafspall Zip-line. Auk þess breytast sveitarfélagamörk til samræmis við landeignaskrá. Meðfram Hengladalaá er strandsvæði og þar fyrir utan óbyggt svæði, sem að hluta er á vatnsvernd grannsvæði.

**Skipulagssvæðið**

Deiliskipulagsreiturinn er hluti af stóru útivistarsvæði í Ölfusdal og þaðan er einnig aðgengi að enn stærra útivistarsvæði sem teygir sig frá Reykjadal yfir Hengilssvæðið.

**Náttúrufar og svæði á náttúruminjaskrá**

Svæðið meðfram Hengladalaá er skilgreint sem „Aðrar náttúruminjar" á Náttúruminjaskrá en Varmá og Ölfusforir eru á náttúruminjaskrá (751) vegna vísindalegs gildis. Unnið er að friðlýsingu Reykjatorfunnar í Ölfusi og liggur fyrirhugað friðlýst svæði rétt utan við skipulagsreitinn. Nútímahraun og fossar njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 og 62. gr. sömu laga fjallar um bakkagróður meðfram ám og vötnum.

**Fornleifar**

Fyrir liggja tvær fornleifaskráningar. Annars vegar skráning Fornleifastofnunar Íslands, sem skráði fornleifar í Hveragerði á tímabilinu 2001-2002. Engar fornleifar fundust innan deiliskipulagsreits. Hins vegar skráðu starfsmenn Fornleifaverndar ríksins fornleifar á Hengilssvæðinu í tengslum við vinnu 2. áfanga rammaáætlunar og náði það til þess svæðis sem hér er fjallað um. Engar fornleifar voru skráðar innan þess. Bent er á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verk megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

**Skipulagsskilmálar**

Breytingar verða á skilmálum í grein 6.1 með deiliskipulaginu, sem fjallar um framkvæmdir innan reits A og nýir skilmálar verða settir fyrir Zip-line.

Skilmálar fyrir breytingu:

Gr. 6.1 liður 2.

Bílastæði og stígar fyrir útivistarfólk.

Gert ráð fyrir um 115 bílastæðum og munu þau þjóna þeim sem sækja útivist ofan Hveragerðisbæjar. Til marks um þörfina á bílastæðum má benda á að á loftmynd, sem tekin er sumarið 2013 og er í grunni deiliskipulagstillögunnar má sjá um 60 bíla á núverandi bílastæði og aðkomuveg að svæðinu. Við gistiskála er gert ráð fyrir 7 bílastæðum en við hvert smáhýsi er gert ráð fyrir einu bílastæði. Núverandi bílastæði við Jókutanga verða grædd upp og gerð svipuð og landið í kring eins og fram kemur á myndunum hér fyrir neðan.

Skilmálar eftir breytingu:

Gr. 6.1 liður 2.

Bílastæði og stígar fyrir útivistarfólk.

Gert er ráð fyrir samtals um 200 bílstæðum, auk rútustæða. Bílastæði skulu falla vel að umhverfinu og skal leitast við að brjóta þau upp með gróðri, mönum og óhreyfðu landi og forðast þannig óæskileg sjónræn áhrif. Samtímis skal tryggja góðar göngutengingar frá bílastæðum að þjónustumiðstöð. Heimilt er að leggja göngustíg frá þjónustumiðstöð að upphafsturni Zip-line. Göngustígurinn skal ekki liggja of nálægt gilbarmi og skal falla eins vel að landi og unnt er. Stiginn má útfæra sem malar eða malbiksstig, allt að 2m á breidd. Forðast skal rask utan við stíg, en þar sem það er óhjákvæmilegt skal ganga frá svæði svo falli vel að núverandi landi. Einnig er heimilt að nýta og endurbæta núverandi vegslóða sem liggur frá Breiðumörk og u.þ.b. hálfa leið upp að upphafspalli fyrir ökutæki sem þjóna gestum Zip-line en vegslóðinn er að öðru leyti lokaður fyrir almennri umferð bíla.

Gr 6.1 liður 5 - Zip-line.

Innan byggingarreits upp við Svartagljúfurfoss er heimilt að reisa allt að 13m háan turn fyrir upphaf Zip-line, sem jafnframt er útsýnispallur við gilbarminn. Turninn er reistur á steyptum uppistöðum og má grunnflötur hans vera allt að 80 m². Efnisval og uppbygging mannvirkis skal taka mið af þeim veðurfarslegu aðstæðum sem ríkja á svæðinu og þola vindálag, snöggar hitabreytingar, ísingu ofl. Turninn og útsýnispallurinn skal vera í jarðlitum svo hann falli vel að landi og uppbygging hans skal vera látlaust og létt stálvirki. Heimilt er að setja á turninn merki svifbrautarinnar en að öðru leyti er óheimilt að setja auglýsingaskilti á eða við hann. Óheimilt er að flóðlýsa turninn með áberandi hætti. Setja skal upp skjólvegg eða gróðurbelti við turninn til að draga úr ásýnd frá þjóðvegi á fólk sem staðsett er næst turninum.

Til að tryggja öryggi notenda svifbrautarinnar skal í umsóknum um byggingarleyfi og starfsleyfi fyrir svifbrautinni fylgja verkfræðilegir útreikningar eða önnur þau gögn sem segja fyrir um það, við hvaða verðurfarslegar aðstæður ekki megi hafa brautina í notkun.

Innan byggingarreits við Jókutanga er heimilt að setja upp lendingarpall og endamastur fyrir Zip-line. Grunnflötur endapalls, sem reistur er á steyptum uppistöðum, getur verið allt að 50 m² og hæð mastra allt að 8 m. Sömu skilmálar gilda um efnisval og fyrir upphafspall.

**Að öðru leyti haldast skilmálar óbreyttir.**

**Umhverfismat**

Umhverfismatið er unnið skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Helstu áhrif deiliskipulagsins eru á umhverfisþættina landslag og ásýnd, gróðurfar og samfélag.

**Sjónræn áhrif**

Svifbrautin mun hafa einhver neikvæð áhrif á landslag og ásýnd. Turninn við upphaf línunnar, ofarlega í Kömbunum, rís um 13 m yfir jarðvegsyfirborð en lendingarpallurinn niðri á Árhólmanum verður í um 2 m hæð en staurar og stög við pallinn eru í um 8 m hæð. Engin mannvirki eru í næsta nágrenni við turninn, hann er nálægt þjóðvegi 1 en þó utan veghelgunarsvæðis og stendur mun lægra í landi. Lendingarpallurinn verður staðsettur nálægt núverandi þjónustuhúsi og bílastæði. Línan sjálf verður einnig sýnileg en mun alla jafna falla nokkuð vel inn í landslagið. Mannvirkin hafa ekki áhrif á aðgengi að ám og fossum í grenndinni og trufla ekki ásýnd á fossa í Svartárgljúfri. Áhrif á landslag og ásýnd eru talin neikvæð en til að draga úr neikvæðum áhrifum eru settir skilmálar til að tryggja vandaða hönnun og frágang mannvirkja. Lita- og efnisval miði að því að mannvirkin falli sem best að landslagi og verði sem minnst sýnileg.

**Gróðurfar**

Svæðin tvö, þar sem turn og lendingarpallur standa, eru óbyggð og allar framkvæmdir hafa því áhrif á gróðurfar. Turninn stendur á lítt grónu svæði við þaðar raskaðs vegsvæðis þjóðvegar. Skv. vistgerðarkorti NÍ er þar helst að finna vistgerðirnar mosahraunavist og hraungambravist, sem hafa miðlungs og lágt verndargildi. Niðri á Árhólmanum þar sem lendingarpallurinn er staðsettur er svæðið grónara, en þar er töluverð umferð gangandi vegfarenda. Helstu vistgerðir eru lyngmóavist á láglendi og lífgresis- og vingulsvist, sem hafa miðlungs til hátt verndargildi.

Aðkoma að turninum verður frá Breiðumörk um núverandi slóða sem verður lagfærður með malarlagi. Þessi vegur verður ekki ætlaður umferð fyrir annað en snýr að þessari starfsemi. Síðasti spölurinn að turninum verður gönguleið upp með ánni. Gætt skal að óþarfa traðki og jarðvegsraski en stígurinn veðst upp og þá brugðist við með því að lagfæra stiginn. Bæði þessi mannvirki eru að fullu afturkræf. Áhrif á gróðurfar eru talin óveruleg, en lögð er áhersla á að raska landi eins lítið og kostur er og nýta það svarðlag sem leggst til við frágang svæðisins að lokinni uppbyggingu.

**Samfélag**

Staðsetning zip line er mjög góð, við mynni Reykjadals. Þetta svæði er mjög vinsælt til útivistar og gönguferða og um það fer mikill fjöldi fólks á ári hverju. Á svæðinu er rekin ferðaþjónusta og mun sú starfsemi og zip line að öllum líkindum styrkja hvor aðra. Áhrif á samfélag eru talin jákvæð, það býður upp á vinsælan afþreyingarmöguleika, hefur jákvæð áhrif á lýðheilsu íbúa með auknum möguleikum á útivist, eflir atvinnulíf á svæðinu og styrkir tekjustofna sveitarfélagsins. Skipulagssvæðið er í nálægð við helstu innviði eins og götur og veitur. Deiliskipulagið miðar því að sammýtingu innviða og hagkvæmri nýtingu lands.

Með skilmálum um útfærslu og ásýnd svifbrautar og útsýnisturns er leitast við að draga úr neikvæðum, sjónrænum áhrifum, sem gætu haft áhrif á umferðaröryggi, í samræmi við umsögn Vegagerðarinnar.

**Niðurstaða**

Miðað við að gætt sé að hönnun mannvirkja og tillit tekið til gróðurfars er ekki gert ráð fyrir að framkvæmdin hafi í för með sér neikvæð áhrif á umhverfið. Aftur á móti er mjög líklegt að áhrif á samfélag verði jákvæð, styðji útivist og styrki samfélagið. Á heildina litið er eru umhverfisháhrif framkvæmdarinnar talin jákvæð.

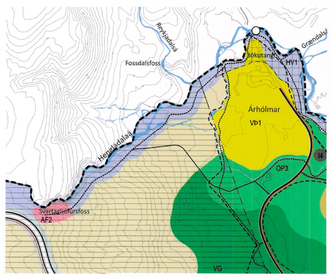
Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 17. jan. 2022 til 7. mars 2022 var samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðisbæjar þann 10. mars 2022.

BÆJARSTJÓRINN Í HVERAGERÐI

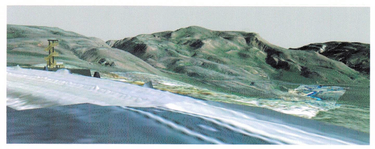
Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann_____

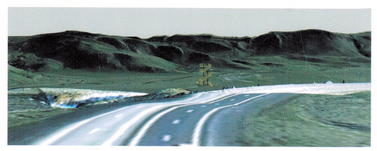
## Skýringar:

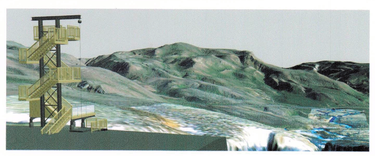
- Sveitarfélagamörk
- Mörk deiliskipulags
- Mörk Náttúruverndarskrár um Varmá og Hengilsvæði — Svæði norðan línurnar er innan verndunar
- Mörk hverfisverndar Varmár skv. aðalskipulagi
- Lóðamörk
- Útlínur tjaldsvæðis
- Byggingarreitur, hámark
- F=350,0m2 — Flatarmál lóðar í fermetrum
- Bílreiðastæði á lóð / fjöldi stæða
- Ný hús og húsnr.
- Göngustígur / gönguleið
- Gangstétt
- Reiðstígur skv. aðalskipulagi
- Lág hljóðmön með gróðri
- Gróðursvæði
- Rotþró og fráveita — Leiðbeinandi staðsetning fráveitulagna og rotþróa
- Loftlína Zip-line

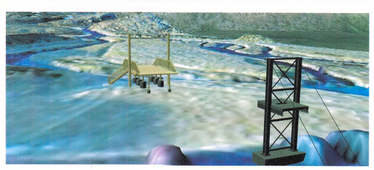


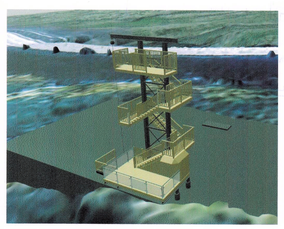

Breytt aðalskipulag, auglýst samhliða deiliskipulagi











Myndir úr 3D líkani frá Eflu ehf, sýna upphafspall og endapall Zip-line

HVERAGERÐISBÆR

EFLA VERKFRÆÐISTOFA

Br. dags. 12. jan. 2022 - vegna umsagnar Vegagerðarinnar
Br. dags. 7. jan. 2022 - vegna umsagnar NÍ

HEITI VERKS:
HVERAGERÐISBÆR
ÞJÓNUSTU- OG TJALDSVÆÐI VIÐ ÁRHÓLMA

HEITI TEIKNINGAR:
DEILISKIPULAGSBREYTING REITUR A
ZIP-LINE OG BÍLASTÆÐI

| VERKNR: | MKV: | TEIKNING NR: |
|---|---|---|
| 213-005 | 1:2000 í A1 | 1 |
| TEIKNAÐ AF: sg | HANNAÐ AF: oh/sg | DAGS. TEIKN: 6. des. 2021 |
| YFIRFARIÐ OG ÁNDURSKOÐAÐ: | | TEIKN. BREYTT: 12. jan. 2022 |

LANDFORM LANDSLAGSARKITEKTAR
Austurvegi 6 - 800 Selfoss
s: 482 4090
netf: landform@landform.is