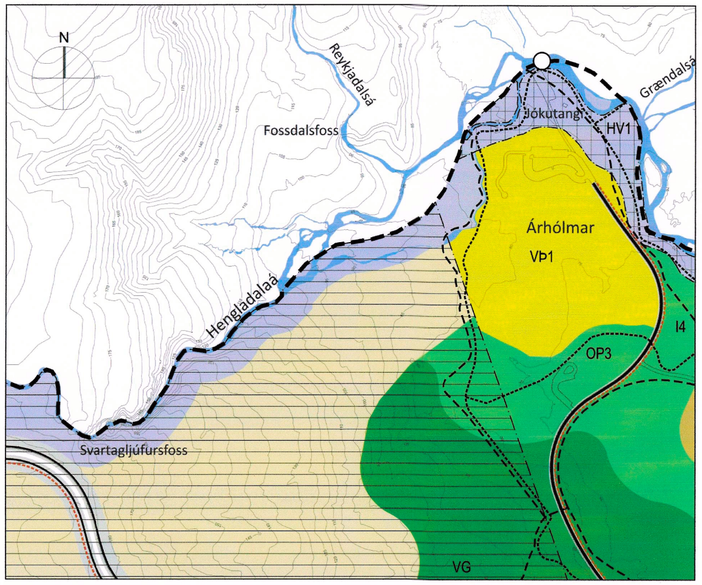
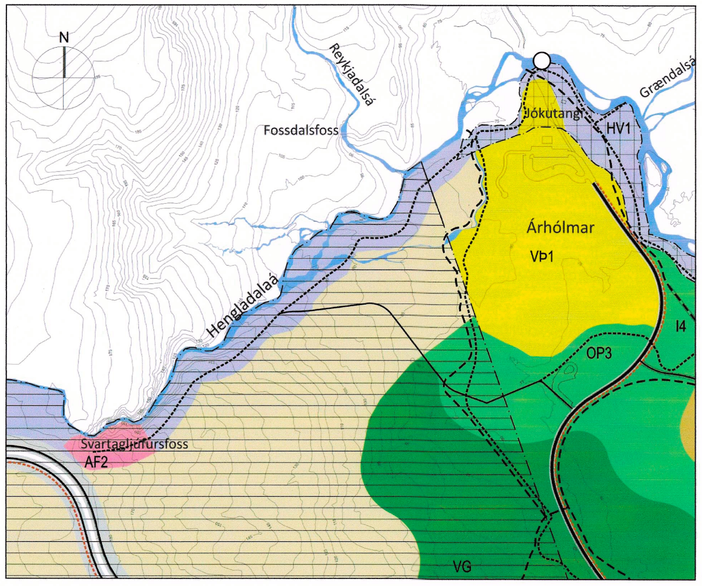
AÐALSKIPULAG HVERAGERÐISBÆJAR 2017-2029 - AÐALSKIPULAGSBREYTING ÁRHÓLMAR OG HENGLADALAÁ



Staðfest aðalskipulag Hveragerðisbæjar, staðfest 7.12.2017- mkv. 1:7.500



Aðalskipulag eftir breytingu- mkv. 1:7.500

GREINARGERÐ MEÐ AÐALSKIPULAGSBREYTINGU

Málsmeðferð:
Bæjarráð Hveragerðisbæjar samþykkti á fundi sínum 15. júlí 2021 að vinna breytingu á Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 til samræmis við fyrirliggjandi áætlanir um uppsetningu á svifbraut (Zip-line braut) meðfram Hengladalaá, auk uppsetningu útsýnispalls við Svartagljúfur. Upphafspallurinn og lendingarpallurinn eru innan svæðis sem í dag er skilgreint sem strandsvæði í gildandi aðalskipulagi.

Lýsing aðal- og deiliskipulagsbreytingar var kynnt almenningi og send lögbundnum umsagnaraðilum haustið 2021. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Náttúrufræðistofnun Íslands, Minjastofnun, Vegagerðinni, Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Veðurstofu Íslands og Sveitarfélaginu Ölfusi. Engar athugasemdir bárust á auglýsingatíma.

Með breytingu aðalskipulags er heimilað að leggja svifbraut (loftlína), gera útsýnis- og upphafspall, lendingarpall og göngustíga. Afgreiðsla og upphaf ferðar í Zipline verður í núverandi þjónustumiðstöð skammt frá endapalli brautarinnar og þaðan fara viðskiptavinir að jafnaði gangandi að upphafspalli. Umfang framkvæmdanna er ekki mikið og er aðallega bundið upphafs- og endapalli. Framkvæmdin er talin geta samræmst ákvæðum hverfisverndar aðalskipulagsins, sem helst óbreytt.

Breytingin felst í:

- Nýtt ferðamanna- og afþreyingarsvæði, AF2 meðfram Hengladalaá. Strandsvæði minnkar tilsvarandi.
- Stækkun Verslunar- og þjónustusvæðið VÞ1 um 0,5ha. Strandsvæði minnkar tilsvarandi og skilmálar haldast óbreyttir.
- Gönguleið er færð inn á uppdrátt, meðfram Hengladalaá og frá Breiðumörk/Dalvegi að útsýnispalli og núverandi vegslóði er færður inn á uppdrátt sem aðrir vegir. Heimilt er að bæta núverandi slóða með malarlagi og skal raskað svæði meðfram honum og stígum meðfram Hengladalaá lagfærðir að loknum framkvæmdum við upphafspall.
- Sveitarfélagamörk lagfærð til samræmis við landeignaskrá FMR. Strandsvæði, óbyggð svæði, hverfisverndarsvæði og grannsvæði vatnsverndar breytast til samræmis.

Nýir skilmálar eru gerðir fyrir AF2 þar sem um nýtt svæði er að ræða en skilmálar fyrir VÞ1 haldast óbreyttir en svæðið stækkar úr 10 í 10,5ha:

Reitur	Stærð ha	Lýsing/núv. ástand	Skilmálar
AF2 Svæði fyrir Zip-line braut	0,9ha	Svæði meðfram Hengladalaá við Svartagljúfurfoss.	Nýtt afþreyingarsvæði meðfram ánni þar sem heimilt er að setja upp upphafspall fyrir svifbraut (Zip-line) sem samtímis er útsýnispallur yfir fossinn. Tryggja skal aðgengi almennings að ánni. Upphafspallur getur verið allt að 13m að hæð og grunnflötur turns og útsýnispalls samanlagt allt að 80m² að flatarmáli. Uppbygging turns skal vera eins létt og mögulegt er og litaval skal miða að því að falla sem best að umhverfinu.
VÞ1 Árhólmar	10,5ha	Óbyggt svæði, deiliskipulag í gildi fyrir nyrsta hluta reits, sem gerir ráð fyrir þjónustumiðstöð, gistingu og bílastæðum. Núverandi bílastæði norðan við reitinn á Jókutanga verða fjarlægð og land grætt upp. Svæðið er innan hverfisverndar.	Svæði fyrir uppbyggingu alhliða ferðaþjónustu með áherslu á gisti- og hóteljónustu, baðmenningu, fræðslu um jarðhita, lífríki og náttúru og þjónustu við göngufólk sem útfærist nánar í deiliskipulagi. Þess skal gætt að uppbygging á svæðinu takmarki ekki ferðafrelsi almennings og að öll uppbygging falli vel að umhverfinu. Áhersla er lögð á lágreista, samþjappaða byggð þar sem hugað er að heildaryfirbragði í vistvænum anda, aðlögun að landi og ásýnd. Hámarksbyggingarmagn á reit: 20.000m².

Tengsl við aðrar áætlanir:

Samhliða aðalskipulagsbreytingu er unnið að breytingu á deiliskipulagi Árhólma en þar verða deiliskipulagsmörk útvíkkuð þannig að þau nái til framkvæmdasvæðisins.

UMHVERFISMAT

Umhverfisáhrif áætlana skal meta skv. 2.gr. laga nr. 111/2021 en fyrirhugaðar framkvæmdir eru ekki háðar umhverfismati framkvæmda sbr. viðauka sömu laga. Áhrif áætlunarinnar eru metin á þá umhverfisþætti sem getið er í 4. gr. laganna, og fá einkunn/gildi jákvæð, neikvæð eða óveruleg.

Ekki er fjallað um aðra valkosti á útfærslu framkvæmdarinnar í aðalskipulagsbreytingu, annan en núllkost, en áhrif núllkosts eru óveruleg.

Umhverfisþáttur	Vægi áhrifa		
	Jákvæð	Neikvæð	Óveruleg
a) Íbúar og heilbrigði fólks			0
Um er að ræða ferðamanna- og afþreyingarsvæði sem er hluti af stærra ferðamannasvæði, sem nær frá Dalnum innan Hveragerðisbæjar, norður fyrir Hengladalaá upp í Reykjadal og Hengilssvæðið allt. Framkvæmdir innan svæðisins munu hvetja til útivistar og hreyfingar og hugsanlega fjölgun ferðamanna. Fjölgun ferðamanna kallar óneitanlega á fjölgun slysa og óhappa, en ekki umfram það sem talist getur eðlilegt.			
b) líffræðileg fjölbreytni með sérstakri áherslu á tengundir og búsvæði sem njóta verndar			0
Skv. 62. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd skal við vatnsnýtingu og framkvæmdir í og við vötn leitast við að viðhalda náttúrulegum bakkagróðri við ár og stöðuvötn og haga mannvirkjum og framkvæmdum þannig að sem minnst röskun verði á bökkum og næsta nágrenni vatnsins. Aukin umferð að bökkum Hengladalaár er nokkuð staðbundin og göngustígur verður lagður í hæfilegri fjarlægð frá bakka og mun því ekki hafa áhrif á bakkagróður. Áin rennur í nokkuð djúpu gili á stórum kafla og þar er því ekki beint aðgengi að vatninu.			
c) land, landslag, viðerni, jarðmyndanir, vatn, loft og loftslag		-	0
Svæðið sem um ræðir er á forsögulegu hrauni sem nýtur verndar skv. a lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Hraunið er gróið og þakið lífrænum áfoksjarðvegi sem flokkast sem mosahraunavist og hraungambravist sem hafa miðlungs og lágt verndargildi. Ekki er um umfangsmikla mannvirkjagerð að ræða og er hún mjög staðbundin. Það er því ekki talið að áhrif á umhverfisþáttinn séu veruleg auk þess sem framkvæmdin er að mestu afturkræf. Sjónræn áhrif geta verið neikvæð, en það er háð útfærslu, sem gera skal nánari grein fyrir í deiliskipulagi.			
d) efnisleg verðmæti og menningar-minjar	+		0
Engar þekktar menningarminjar eru innan svæðisins. Fyrirhuguð framkvæmd er talin hafa jákvæð áhrif á nýtingu þjónustumannvirkja innan Árhólmasvæðisins.			
e) næmi áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruham-förum			0
Skipulagssvæðið er ekki skilgreint sem hættusvæði og fyrirhuguð framkvæmd því ekki talin í hættu.			
f) samspil þátta a-e			0
Áhrif framkvæmdarinnar eru ekki talin veruleg, enda mjög staðbundin og krefjast ekki mikils jarðrasks. Fyrirhuguð framkvæmd er að mestu leyti afturkræf en sjónræn áhrif hennar eru háð hæð og útfærslu á upphafs- og endapalli. Aðrir valkostir fyrir þessa starfsemi eru ekki margir, þar sem svifbrautin er sett upp til þess að upplifa gljúfrin í Hengladalaá og tengjast nálægri starfsemi, bæði núverandi þjónustumiðstöð og fyrirhugaðri uppbyggingu á Árhólmum. Með starfseminni er verið að fjölga mögulegri afþreyingu í Ölfusdal og draga þannig úr álagi á heildarsvæðinu, sem fram að þessu hefur fyrst og fremst beinst að Reykjadal og heita læknum þar innfrá. Göngustígur frá vegslóða að upphafspalli mun liggja vel sunnan við árgilið og hefur því engin áhrif á bakkagróður.			

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. 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.

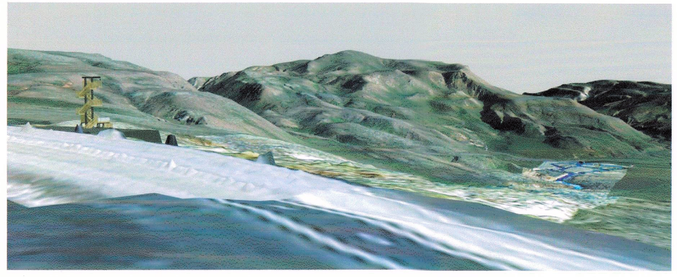
BÆJARSTJÓRINN HVERAGERÐI

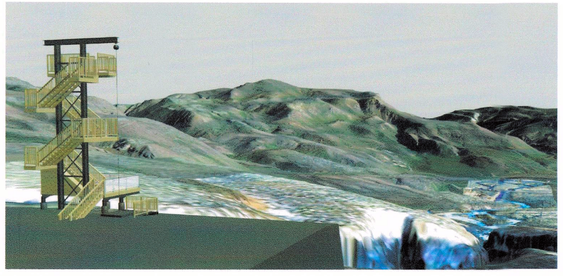
Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 23.03.2022

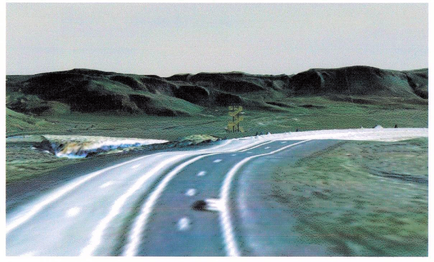
SKÝRINGAR

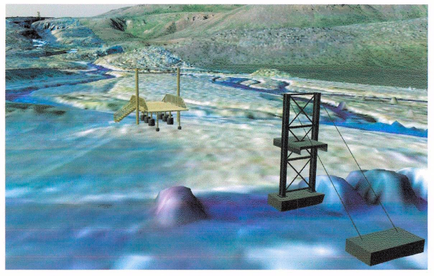
- Sveitarfélagamörk
- Verslun og þjónusta (VÞ)
- Opin svæði (OP)
- Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)
- Óbyggð svæði
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)
- Strandsvæði (ST)
- Helgunarsvæði
- Hverfisvernd (HV)
- Vatnsvernd, grannsvæði (VG)
- Minjavernd (MV), þekktar fornminjar
- Stofnvegur / stofnbraut
- Tengivegur
- Aðrir vegir og götur
- Göngubrú
- Aðalstígur
- Aðalhjólastígur
- Reiðleið

HVERAGERÐISBÆR









Ásýndarmyndir úr 3D líkani frá Eflu

Breyting 6.12.2021. Skilmálar AF2 í samræmi við umsögn Skipulagsstofnunar dags. 3. des. 2021 og ásýndarmyndir.
Breyting 26.11.2021. Færsla á AF2 í samræmi við hönnunargögn.

HVERAGERÐISBÆR
AÐALSKIPULAGSBREYTING
Árhólmar og Hengladalaá

Verknúmer 215-030	Unnið af: sg
Mælikvarði 1:7.500	Blaðstærð: A2
Dags. teikn: 21. okt. 2021	Teikn. breytt: 6. des. 2021
Yfirl. / Undirskr.:	

LANDFORM

LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA, AUSTURVEGUR 6, 800 SELFOSS s/482 4090 www.landform.is landform@landform.is