

HVERAGERÐI - DEILISKIPULAG ÞJÓNUSTU- OG TJALDSVÆÐIS VIÐ ÁRHÓLMA Í ÖLFUSDAL

ÁRHÓLMAR 1 ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ - DEILISKIPULAGSBREYTING

INNGANGUR

Deiliskipulag fyrir þjónustu- og tjaldsvæði við Árhólma í Ölfusdal var samþykkt 15. okt. 2014. Breyting með stækkun deiliskipulagssvæðis vegna Zip-line var samþykkt 10. mars 2022. Í þeirri breytingu var byggingarreitur á lóð A1, þjónustulóð stækkaður en byggingarmagn hélst óbreytt. Búið er að byggja 213 m² þjónustuhús á lóðinni en núverandi skilmálar heimila 350 m².

Nú stendur til að stækka húsið og bæta þannig þjónustu við ferðamenn inn í Dal. Í fyrirhugaðri stækkun er gert ráð fyrir stækkun húss auk yfirbyggðrar verandar og verður heildarbyggingarmagn eftir stækkun 950 m².

Breytingin er í samræmi við markmið deiliskipulagsins um að starfsemi á lóð og mannvirki á reitnum tengist almennri ferðaþjónustu. Lóð og byggingarreitur haldast óbreytt.

Áformað byggingarmagn er vel innan heimildar fyrir VP1 reit í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029, en þar er hámarksbyggingarmagn á heildarreitnum, sem er um 10 ha að stærð, 20.000 m². Stækkunin á þjónustuhúsi er talin nauðsynleg svo hægt sé að tryggja síauknum fjölda ferðamanna þjónustu og öryggi.

MÁLSMEDFERÐ

Nokkrar umsagnir bárust frá lögbundnum umsagnaraðilum flestar án athugasemda. Í umsögn Minjastofnunar er bent á ekki sé fjallað um fornleifar en engar fornleifar eru skráðar innan reitsins. Stofnunin bendir á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012 sem hljómar svo: *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 úkveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands. Að öðru leyti bárust ekki athugasemdir á auglýsingatíma.*

6. SKIPULAGSSKILMÁLAR fyrir breytingu:

1. Lóð fyrir þjónustumiðstöð:

Lóðin er 2.420m² að flatarmáli. Byggingarreitur er hafður vel rúmur svo nýta megi sem mest eiginleika lóðarinnar hvað varðar staðsetningu á húsi og verönd. Á lóðinni má sjá fyrir sér ýmsa aðstöðu (leiksvæði, gróður, grill, skýli, borð, bekkir ofl.) sem hugsanlega kann að þróast eftir þörfum. Gert er ráð fyrir 14 bílastæðum og 2 rútbílastæðum innan þjónustulóðarinnar. Hámarksstærð þjónustumiðstöðvar er 350m² og skal húsið ekki vera hærra en 6m. Húsið mun tengjast nýrri eða núverandi rotþró á svæðinu.

Gerðar eru kröfur um það að húsið sé vandað að gerð og beri með sér íslenskt svipmót (t.d. timbur, bárujárn, torf á þaki, hleðslugrjót) og að hönnun þess sé staðnum til sóma.

6. SKIPULAGSSKILMÁLAR eftir breytingu:

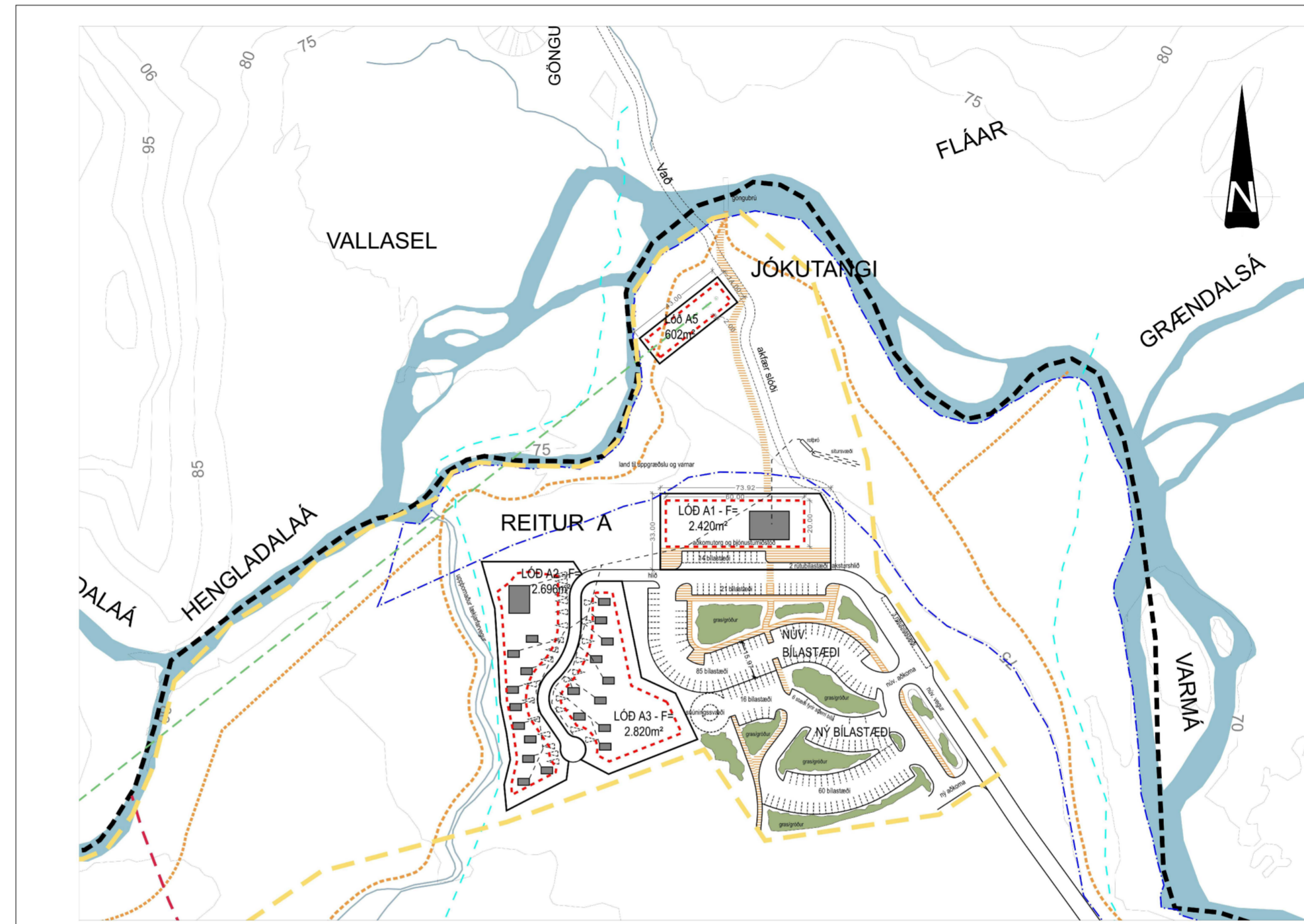
1. Lóð fyrir þjónustumiðstöð:

Lóðin er 2.420m² að flatarmáli. Byggingarreitur er hafður vel rúmur svo nýta megi sem mest eiginleika lóðarinnar hvað varðar staðsetningu á húsi og verönd. Á lóðinni má sjá fyrir sér ýmsa aðstöðu (leiksvæði, gróður, grill, skýli, borð, bekkir ofl.) sem hugsanlega kann að þróast eftir þörfum. Gert er ráð fyrir 14 bílastæðum og 2 rútbílastæðum innan þjónustulóðarinnar. Hámarksstærð þjónustumiðstöðvar er 950 m². Hámarkshæð húss mælt frá gólfi í mæni er 6m. Húsið mun tengjast nýrri eða núverandi rotþró á svæðinu.

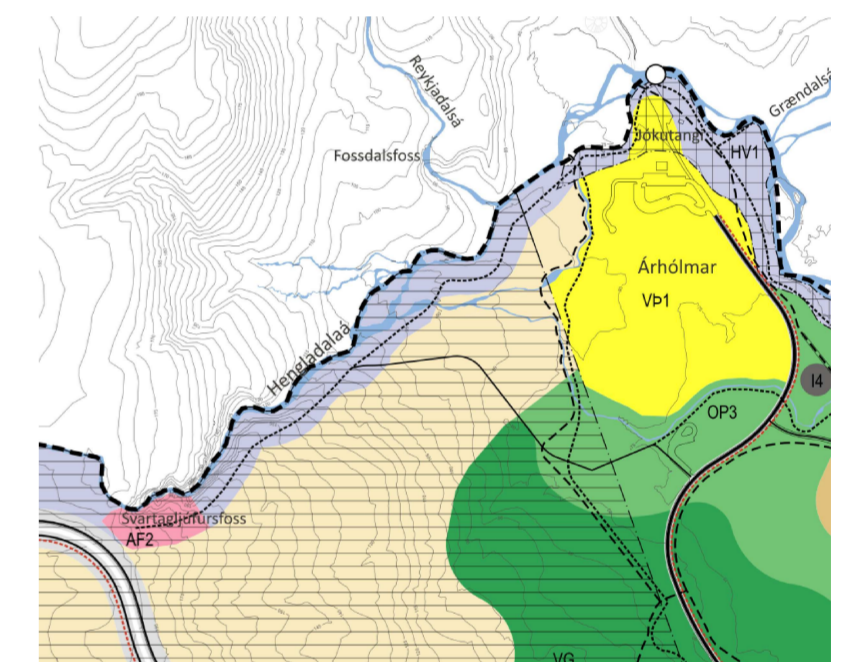
Gerðar eru kröfur um það að húsið sé vandað að gerð og beri með sér íslenskt svipmót og að hönnun þess sé staðnum til sóma. Vegna staðsetningar byggingarinnar og umfangs er gerð krafa um að bygging þjónustumiðstöðvarinnar verði brotin sjónrænt upp í minni einingar. Þannig verði fyrir miðri byggingu rými, á a.m.k. 30% grunnflatar, sem ber með sér yfirbragð útisvæðis og er í formi og/eða efnisvali slitið frá öðrum byggingarhlutum. Mikilvægt er að uppbrotið nái í gegnum byggingu til beggja útvegja. Heimilt er að loka útisvæðið af fyrir veðri og vindum.

Í samræmi við skilmála aðalskipulags Hveragerðisbæjar 2017-2029 fyrir reit VP1 Árhólma er lögð áhersla á 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 hvergerðiska ásynd, til að mynda með notkun glerbygginga í anda gróðurhúsa.

Að öðru leyti haldast skilmálar óbreyttir.



Deiliskipulagsuppráttur, ekki í kvarða, helst óbreyttur frá síðustu breytingu



Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029



HVERAGERÐISBÆR

Br. dags. 7. okt. 2022 umfjöllun um fornleifar sbr. bréf Minjastofnunar dags. 9.9.2022.

Br. dags. 18. júlí 2022 skv. bókun skipulags- og mannvirkjanefndar Hveragerðisbæjar 28.6.2022 um áherslur við uppbyggingu.

HEITI VERKS:

HVERAGERÐISBÆR
ÞJÓNUSTU- OG TJALDSVÆÐI VIÐ ÁRHÓLMA

HEITI TEIKNINGAR:

DEILISKIPULAGSBREYTING REITUR A
ÞJÓNUSTUHÚS

VERKNR: 213-005	MKV: 1:2000 í A3	TEIKNING NR: 1/1
TEIKNAD AF: sg	HANNAÐ AF: oh/sg	DAGS. TEIKN: 21. júní 2022
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT: 7. okt. 2022



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

Skýringar:

	Sveitarfélagamörk		Ný hús og húsnr.
	Mörk deiliskipulags		Göngustígur / gönguleið
	Mörk hverfisverndar Varmár skv. aðalskipulagi		Gangstétt
	Lóðamörk		Reiðstígur skv. aðalskipulagi
	Byggingarreitur, hámark		Lág hljóðmön með gróðri
	Flatarmál lóðar í fermetrum		Gróðursvæði
	Bífreiðastæði á lóð / fjöldi stæða		Rotþró og fráveita Leiðbeinandi staðsetning fráveitulagna og rotþróa
			Loflína Zip-line