

# 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 hélt óbreytt. Búið er að byggja 213 m<sup>2</sup> þjónustuhús á lóðinni en núverandi skilmálar heimila 350 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>. Stækkunin á þjónustuhúsi er talin nauðsynleg svo hægt sé að tryggja síauknum fjölda ferðamanna þjónustu og öryggi.

### 6. SKIPULAGSSKILMÁLAR fyrir breytingu:

#### 1. Lóð fyrir þjónustumiðstöð:

Lóðin er 2.420m<sup>2</sup> 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 rútubílastæðum innan þjónustulóðarinnar. Hámarksstærð þjónustumiðstöðvar er 350m<sup>2</sup> 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:

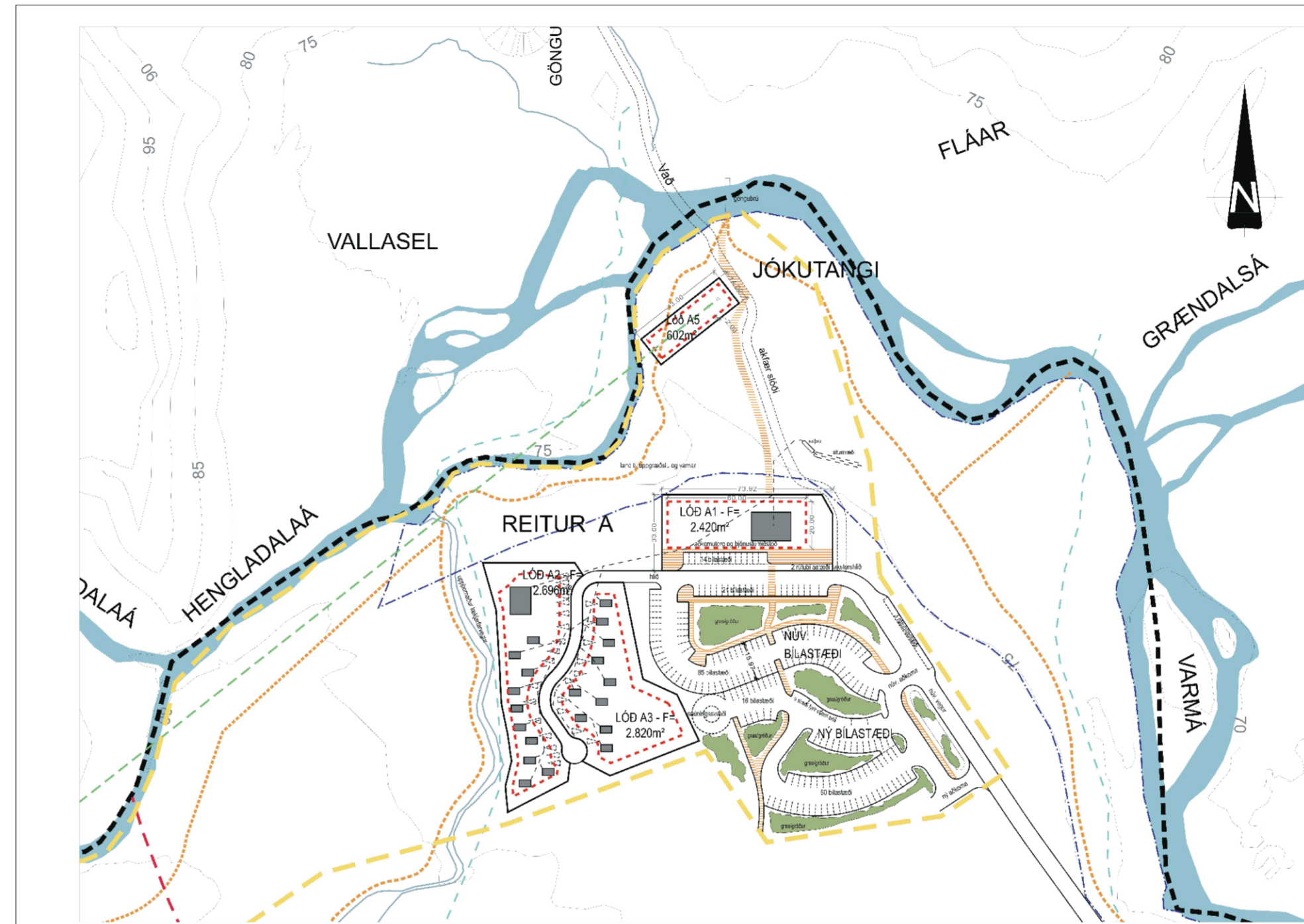
#### 1. Lóð fyrir þjónustumiðstöð:

Lóðin er 2.420m<sup>2</sup> 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 rútubílastæðum innan þjónustulóðarinnar. Hámarksstærð þjónustumiðstöðvar er 950 m<sup>2</sup>. 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 útsvæðis og er í formi og/eða efnisvali slitíð frá öðrum byggingarhlutum. Mikilvægt er að uppbrotið nái í gegnum byggingu til beggja útveggja. Heimilt er að loka útsvæðið 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 lágreiða, 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

### Skýringar:

	Sveitarfélagamörk		Ný hús og húsnr.
	Mörk deiliskipulags		Göngustígur / gönguleið
	Mörk Náttúruverndarskrár um Varmá og Hengilsvæði Svæði norðan línunnar er innan verndunar		Gangstétt
	Mörk hverfisverndar Varmár skv. aðalskipulagi		Reiðstígur skv. aðalskipulagi
	Lóðamörk		Lág hljóðmön með gróðri
	Útlínur tjaldsvæðis		Gróðursvæði
	Byggingarreitur, hámark		Rotþró og fráveita Leiðbeinandi staðsetning fráveitulagna og rotþróa
	Flatarmál lóðar í fermetrum F=350,0m <sup>2</sup>		Loftlína Zip-line
	Bífreiðastæði á lóð / fjöldi stæða		

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðisbæjar þann \_\_\_\_\_

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



HVERAGERÐISBÆR

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

HEITI VERKS:

HVERAGERÐISBÆR  
ÞJÓNUSTU- OG TJALDSVÆÐI VIÐ ÁRHÓLMA

HEITI TEIKNINGAR:

DEILISKIPULAGSBREYTING REITUR A  
ÞJÓNUSTUHÚS

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



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