



FERÐAÞJÓNUSTUSVÆÐI VIÐ ÁRHÓLMA Í HVERAGERÐI DEILISKIPULAGSBREYTING

Greinargerð, skilmálar og umhverfismat 9. maí 2023



LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR

Efnisyfirlit:

| | | |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | INNGANGUR..... | 3 |
| 2 | MÁLSMEDFERÐ..... | 3 |
| 3 | HELSTU VIÐFANGSEFNI OG MARKMIÐ..... | 4 |
| 4 | STAÐHÆTTIR OG FORSENDUR..... | 4 |
| 4.1 | Skipulagssvæðið..... | 4 |
| 4.2 | Jarðfræði og jarðvegsaðstæður..... | 5 |
| 4.3 | Vegir, aðkoma og bílastæði..... | 5 |
| 4.4 | Fornminjar..... | 5 |
| 4.5 | Gróður og jarðminjar..... | 6 |
| 4.6 | Náttúruverndarsvæði..... | 6 |
| 4.7 | Fjöldi ferðamanna..... | 8 |
| 5 | TENGLI VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR..... | 9 |
| 5.1. | Landskipulagsstefna..... | 9 |
| 5.2. | Aðalskipulag Hveragerðisbæjar..... | 9 |
| 5.3. | Aðrar skipulagsáætlanir..... | 10 |
| 6 | SKIPULAGIÐ..... | 11 |
| 7 | ALMENNIR SKILMÁLAR..... | 13 |
| 7.1 | Hönnun mannvirkja og uppdrættir..... | 13 |
| 7.2 | Mæli- og hæðarblöð..... | 13 |
| 7.3 | Lóðir og byggingarreitir..... | 13 |
| 7.4 | Yfirbragð byggðar, húsagerð, byggingarefni, áferð og litir..... | 13 |
| 7.5 | Byggingarmagn og nýtingarhlutfall..... | 14 |
| 7.6 | Aðkoma og bílastæði..... | 14 |
| 7.7 | Frágangur lóða og opinna svæða..... | 14 |
| 7.8 | Göngu- og reiðstígar..... | 15 |
| 7.9 | Frárennsli og sjálfbærar ofanvatnslausnir..... | 16 |
| 7.10 | Veitur..... | 16 |
| 7.11 | Rafmagn..... | 16 |
| 7.12 | Lýsing, merkingar og skilti með upplýsingum..... | 16 |
| 7.13 | Sorpgeymslur..... | 17 |
| 8 | SÉRSKILMÁLAR..... | 18 |
| 8.1 | Árhólmar 1 (A1), lóð fyrir þjónustumiðstöð..... | 19 |
| 8.2 | Árhólmar 2 (A2), lóð fyrir þjónustukjarna..... | 20 |
| 8.3 | Árhólmar 3 (A3), lóð fyrir þjónustukjarna..... | 21 |
| 8.4 | Árhólmar 4 og 4B (A4), lóðir fyrir upphafs- og endapall Zip-line..... | 22 |
| 8.5 | Árhólmar 5 (A5), lóð fyrir heilsumiðstöð og náttúrulegar..... | 23 |
| 8.6 | Árhólmar 6 (A6), lóð fyrir gistipjónustu..... | 24 |
| 8.7 | Árhólmar 7 (A7), lóð fyrir þjónustuhús..... | 25 |
| 8.8 | Árhólmar 8, 9 og 10 (A8, A9 og A10), lóðir fyrir smáhýsi/gistipjónustu..... | 26 |
| 8.9 | Hofmannafliot (B1), lóð fyrir tjaldsvæði..... | 27 |
| 8.10 | Hofmannafliot (B2), lóð fyrir bílastæði..... | 27 |
| 8.11 | (B3), lóð fyrir hreinsistöð..... | 27 |
| 9 | UMHVERFISSKÝRSLA..... | 28 |
| 9.1 | Umfang umhverfismats..... | 28 |
| 9.2 | Kynning og samráð..... | 28 |
| 9.3 | Umhverfisþættir og viðmið..... | 28 |
| 9.4 | Valkostir..... | 30 |
| 9.5 | Umhverfismat..... | 30 |
| a) | Íbúar og heilbrigði fólks..... | 30 |
| b) | Líffræðileg fjölbreytni..... | 31 |
| c) | Landslag, ásýnd svæða, jarðmyndanir og vatn..... | 32 |
| d) | Meningarminjar..... | 33 |
| e) | Næmi áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum..... | 34 |
| 9.6 | Niðurstaða..... | 35 |
| 9.7 | Vöktunaráætlun..... | 36 |
| 10 | SAMÞYKKT OG GILDISTAKA..... | 37 |

1 INNGANGUR

Um er að ræða deiliskipulagsbreytingu á heildarsvæði þjónustusvæðis í Árhólum. Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta þessa svæðis, sem var samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðisbæjar 15. okt. 2014. Deiliskipulagið tók til tveggja reita, A og B, með þjónustumiðstöð og heimild fyrir litlum gistihúsum á reit A og tjaldsvæði á reit B. Árið 2022 var samþykkt breyting á deiliskipulaginu vegna Zip-line og stækkaði deiliskipulagsreitur A sem nam áhrifasvæðis ZIP-line, upp að Kömbum. Á sama tíma hófst undirbúningur við deiliskipulagsgerð á öllum VP1 reitnum, þar sem fyrirhugað er að byggja upp alhliða ferðapjónustu. Deiliskipulagsbreyting þessi gildir fyrir allt svæðið og munu eldri áætlanir þar með falla úr gildi.

Nú þegar hefur verið reist þjónustumiðstöð og bílastæði og unnið er að uppsetningu Zip-line afþreyingar meðfram Hengladalaá. Nýja þjónustumiðstöðin leysti af hólmi gamla Dalakaffi, sem stóð niðri á Jókutanga og náði bílvegur og bílastæði nánast heim að ánni. Með tilkomu nýrrar þjónustumiðstöðvar hefur Dalakaffi verið fjarlæggt og bílastæði flutt suður fyrir nýja þjónustumiðstöð. Gamli vegurinn þjónar hlutverki göngustígs og er áfram bílfær í öryggisskyni.

Þjónustusvæðið er staðsett á Árhólum, sem er flatlendi innst í Dalnum, við upphaf gönguleiðar upp í Reykjadal og nærliggjandi dali. Á undanförunum árum hefur ferðafólki fjölgað mikið og enn eru fjölmörg tækifæri til útivistar ónýtt og þörf á þjónustu við ferðafólk og heimafólk.



Mynd 1 –Horft að þjónustusvæðinu, Rjúpnabrekkur í baksýn

2 MÁLSMEÐFERÐ

Allar meginforsendur deiliskipulagsbreytingar eru samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Málsmeðferð deiliskipulagsbreytingar hefur verið með eftirfarandi hætti:

- Bæjarstjórn Hveragerðisbæjar samþykkir tillögu til kynningar 9. mars 2023
- Íbúafundur var haldinn 4. maí 2023 þar sem tillaga og umhverfismat voru kynnt
- Tillaga tekin fyrir í skipulagsnefnd Hveragerðisbæjar og samþykkt til auglýsingar 2. maí 2023
- Samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðisbæjar á tillögu í auglýsingu

- Auglýsing
- Afgreiðsla

3 HELSTU VIÐFANGSEFNI OG MARKMIÐ

Innan deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir margþættri starfsemi og eru meginmarkmið deiliskipulagsins eftirfarandi:

- að byggja upp heildstæða ferðaþjónustu sem þjónar breiðum hópi ferðafólks sem og heimafólks
- að skapa áhugavert svæði sem er áfangastaður í sjálfu sér
- að hönnun mannvirkja taki mið af staðháttum
- að stærri byggingar verði sjónrænt brotnar upp í minni einingar og áhersla lögð á lágreista samþjappaða byggð
- að hugað verði að heildaryfirbragði í vistvænum anda, aðlögun að landi og ásýnd
- að byggð verði upp aðstaða sem hvetur til þess að ferðamenn dvelji lengur
- að tryggja greiðan aðgang almennings um svæðið
- að byggja upp upplýsingamiðstöð sem þjónar einnig Reykjadalnum og öðrum útivistarsvæðum í kring

Skipulagið gerir ráð fyrir að öll mannvirki tengist almennri ferðaþjónustu og er þeim ætlað að veita ferðafólki þjónustu og öryggi sem eðlileg getur talist á svæði sem þessu. Ekki er heimilt að reisa byggingar innan deiliskipulagsins til einkanota heldur skulu þær þjóna breiðum hópi ferðamanna. Í stað þriggja deiliskipulagsreita áður (tveggja úr upphaflegu skipulagi að viðbættum reit fyrir útsýnis- og upphafspall Zip-line) ná skipulagsmörk nú til alls VP1 reitsins auk Zip-line svæðisins og tjaldsvæðisins. Á þessum tímapunkti er gert ráð fyrir að öll uppbygging svæðisins verði á einni hendi. Fyrsti áfangi þjónustumiðstöðvar hefur verið byggður á grundvelli núgildandi deiliskipulags og sömuleiðis 1. áfangi bílastæða.

4 STAÐHÆTTIR OG FORSENDUR

4.1 Skipulagssvæðið

Skipulagsreiturrinn er um 22 ha að stærð og nær yfir reit VP1 í aðalskipulagi auk svæðis meðfram Hengladalaá upp að AF2 við Svartagljúrfur foss og hluta svæðis OP3 sunnan við VP1. Fyrir utan það svæði þar sem þjónustuhús og bílastæði eru nyrst á reitnum, er land að mestu ósnortið. Svæðið liggur að sveitarfélagamörkum Ölfuss og er upphafsreitir þeirra sem fara gangandi inn í Reykjadal. Stór hluti svæðisins er flatur og skiptist í lágar grassléttur á svæði OP3, þýft graslendi næst aðkomuvegi og þýft mólendi til vesturs. Stærð VP1 reitsins er um 10 ha.

Árhólmar eru flatlendi á bökkum Hengladalaár, Reykjadalaár og Varmár og ofan við taka við brattar brekkur Kamba og Rjúpnabrekka.

Svæðið er að mestu óbyggt, fyrir utan núverandi þjónustuhús frá 2021 en það tók það við af eldra húsi, Dalakaffi, sem var utar á Jókutanga, nær ánni. Aðstaða fyrir hjólaleigu er í bráðabirgðahúsnæði og veður fjarlægð. Verið er að steypa upp og reisa upphafs- og landingarturn fyrir Zip-line. Nokkur stök hús eru austan við Varmá í landi Ölfuss og suðaustan við skipulagssvæðið er hesthúsvæði hestamannafélagsins Ljúfs með um 12 hesthús.



Mynd 2 – Núverandi þjónustuhús og bílastæði

4.2 Jarðfræði og jarðvegsaðstæður

Hveragerði er staðsett á virku jarðskjálfta- og jarðhitasvæði og skal hönnun mannvirkja taka mið af því. Engar virkar borholur eru staðsettar innan skipulagssvæðisins. Í tengslum við deiliskipulagsgerðina 2013 voru teknar sjö prufuholur á svæðinu. Niðurstaða þeirra bendir til að á vestari hluta svæðisins sé styttra niður á fastan botn, sem er hraunklöpp en á austari hlutanum var djúpt niður á klöpp allt að 4,20 m. Allt yfirborð er heillegt og hvergi vísbendingar um misgengi eða sprungumyndanir. Við byggingu núverandi þjónustuhúss árið 2018 var grafið nokkuð djúpt á fast og er það í samræmi við niðurstöðurnar frá 2013.

4.3 Vegir, aðkoma og bílastæði

Einn vegur liggur að skipulagsreitnum, Breiðamörk/Dalvegur og endar hann við þjónustumiðstöðina. Nú þegar hafa verið byggð um 116 bílastæði auk rútustæða. Gjaldskylda er á þessum bílastæðum en ekki hefur verið tekin ákvörðun um áframhaldandi tilhögun bílastæðagjalds innan deiliskipulagssvæðisins.

4.4 Fornminjar

Fyrir liggur fornleifaskráning Fornleifastofnunar Íslands, sem birtist í skýrslu FS137-00171, sem unnin var á árunum 2001-2002. Einnig hefur Björn Pálsson, fyrrum héraðsskjalavörður skráð ýmsar viðbætur, sem birtar voru í tengslum við aðalskipulagsgerð. Starfsmenn Fornleifaverndar ríkisins (nú Minjastofnunar) skráðu á sínum tíma fornleifar á Hengilssvæðinu í tengslum við vinnu 2. áfanga rammaáætlunar. Skv. umræddum skýrslum eru engar fornminjar innan skipulagssvæðisins. Rétt vestan við svæðið eru skráðar samgönguminjar, sem sjá má á vefsíðu Minjastofnunar, merktar 1780-2246 og 1780-2247. Ekki er talið að umræddar minjar séu í hættu vegna skipulagsins. Vakin er athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar

nr. 80/2012 en þar segir: *Ef forminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæmda 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.*

4.5 Gróður og jarðminjar

Árhólmasvæðið er vel gróið og nánast flatt, þó er örlítill hæðarmunur fyrir miðju svæðinu og liggur land hærra vestan megin. Gamall, uppbornaður lækjarfarvegur og reiðstígur fylgja vesturmörkum svæðisins. Girðing liggur skáhallt yfir reitinn og hefur svæðið verið beitt um alllangt skeið. Því er ekki mikið um trjágróður innan skipulagsmarka en skógrækt hefur verið stunduð suðvestan við reitinn og þar er töluvert um gróður.

Á kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands eru sýndar nokkrar vistgerðir m.a. lyngmóavist, starmóavist, starungsmýravist og grasengjavist. Flokkunin byggir á sjálfvirkum lestri úr gervitunglamyndum og er því nokkuð ónákvæm. Þarna er t.d. ekkert votlendi og því ekki um starungsmýravist að ræða. Þvert á móti er land fremur þurr jarðvatn stendur ekki hátt, en árið 2013 voru teknar nokkrar prufuholur á svæðinu til þess að kanna burðarhæfi. Stærsti hluti svæðisins mólendi, mosavaxnari á vesturhlutanum og grösugri á austurhlutanum.

Syðst á reitnum, við fyrirhugað tjaldsvæði eru sléttar flatir og sömuleiðis nyrst á reitnum, við Jókutanga þar sem eru gamlar áreyrar. Búið er að græða upp sár eftir gamla bílastæðið á Jókutanga og einnig jarðvegsgrof norðvestan við þjónustuhús, en þar hefur Hengladalaá flæmst um og land því rofnað nokkuð, en er nú í uppgæðslu.



Mynd 3 og 4 – Til vinstri: Núverandi gönguslóði og gamall lækjarfarvegur við vesturmörk skipulagssvæðisins. Til hægri: Horft frá Árhólum til norðurs.

4.6 Náttúruverndarsvæði

Náttúruverndarsvæði. Rétt austan við deiliskipulagssvæðið er svæði 751 á Náttúruminjaskrá, sem tekur til Varmár og bakka hennar. Svæðið meðfram bökkum hennar fellur undir flokkinn aðrar náttúruminjar á Náttúruminjaskrá. (1) *Varmá frá upptökum ásamt Ölfusforum. Mörk svæðisins að vestan fylgja túnjöðrum frá Varmá að Hrauni ásamt Purárhrauni. Að austan frá Varmá að Gljúfurá og suður með túnjöðrum að*

Ölfusá ásamt Arnarbæliseyjum, þaðan í vestur að Hrauni. (2) Ölfusforir eru víðáttumiklar, blautar engjar með miklu og fjölskrúðugu fuglalífi. Varmá hefur mikið vísindalegt gildi. ¹

Skv. aðalskipulagi má ekki byggja nær bökkum Varmár en 50 m á deiliskipulagssvæðinu, en inn í byggðinni gildir 20 m byggingarbann. Þetta byggingarbann endurspeglast í hverfisverndinni, sem sett er á bakka árinna og sýnt er á deiliskipulagsupprætti. Lendingarpallur Zip-line er innan hverfisverndarinnar og hefur áður verið leitað umsagna Umhverfisstofnunar vegna þess.



Mynd 5 – Horft ofan úr Kömbum yfir Árhólma

Í Reykjadal, sem er norðan Hengladalaár/Varmár og utan skipulagssvæðisins, fer fram vöktun vegna náttúruminja og ágangs ferðamanna. Í Grændal, austan Varmár eru háhitasvæði með fjölbreyttum jarðhitalækjum og mýrarhvervist og tilheyrir um 6,2 km² svæði hans B-hluta náttúruminjaskrár.

Lög um náttúruvernd nr. 60/2013

61. gr. laganna, kveður á um vernd sérstakra vistkerfa og jarðminja, s.s. votlendi (hallamýrar, flóar, flæðimýrar, rústamýrar), birkiskógar, eldvörp, hraun, gervigígar, hraunhellar, fossar.

Engin vistkerfi eða jarðminjar eru innan deiliskipulagssvæðisins sem falla undir 61. grein laganna, fyrir utan Svartagljúrfoss vestast á skipulagsreitnum, sem fjallað var um í deiliskipulagsbreytingu sem gerð var vegna Zip-line svifbrautarinnar 2022.

62. gr. laganna, kveður á um vernd bakkagróðurs. Þar sem göngustígur meðfram Hengladalaá liggur ofan við gilið, hefur hann ekki áhrif á bakkagróður.

¹ Náttúruminjaskrá Friðlýst svæði og aðrar skráar náttúruminjar, Náttúruverndarráð Reykjavík 1991, 6. útgáfa.

4.7 Fjöldi ferðamanna

Árhólmar eru upphafsstaður þeirra sem leggja leið sína inn í Reykjadal og hefur ferðafólki fjölgað jafnt og þétt frá ári til árs og má sjá það m.a. á fjölda bíla á bílastæðum. Þegar uppbyggingu svæðisins verður lokið verður svæðið áfangastaður í sjálfu sér með þeirri afþreyingu sem þar verður boðið upp á.

Áætlaður fjöldi ferðamanna inn í Reykjadal í dag er um 400.000 á ári og má búast við að þegar uppbygging svæðisins verður lokið að það geti tekið við allt að 700.000 gestum á ári. Gert er ráð fyrir 176 gistirýmum í samtals 52 skálum. Auk þess er gert ráð fyrir gistingu á tjaldsvæði.

Töluverðar sveiflur eru í fjölda ferðafólks yfir árið og einnig er álag mismikið eftir því hvaða tíma dags er um að ræða. Í dag fara flestir ferðamenn inn í Reykjadal milli kl. 11 og 22 á daginn og flestir ferðamenn eru á ferðinni yfir sumarmánuðina júní, júlí og ágúst. Með uppbyggingu ferðaþjónustu í Árhólum er búist við að gestum fjölgi yfir aðra mánuði en sumarmánuðina og með tilkomu gistingar breytast álagstímar yfir daginn.

5 TENGLI VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

5.1. Landskipulagsstefna

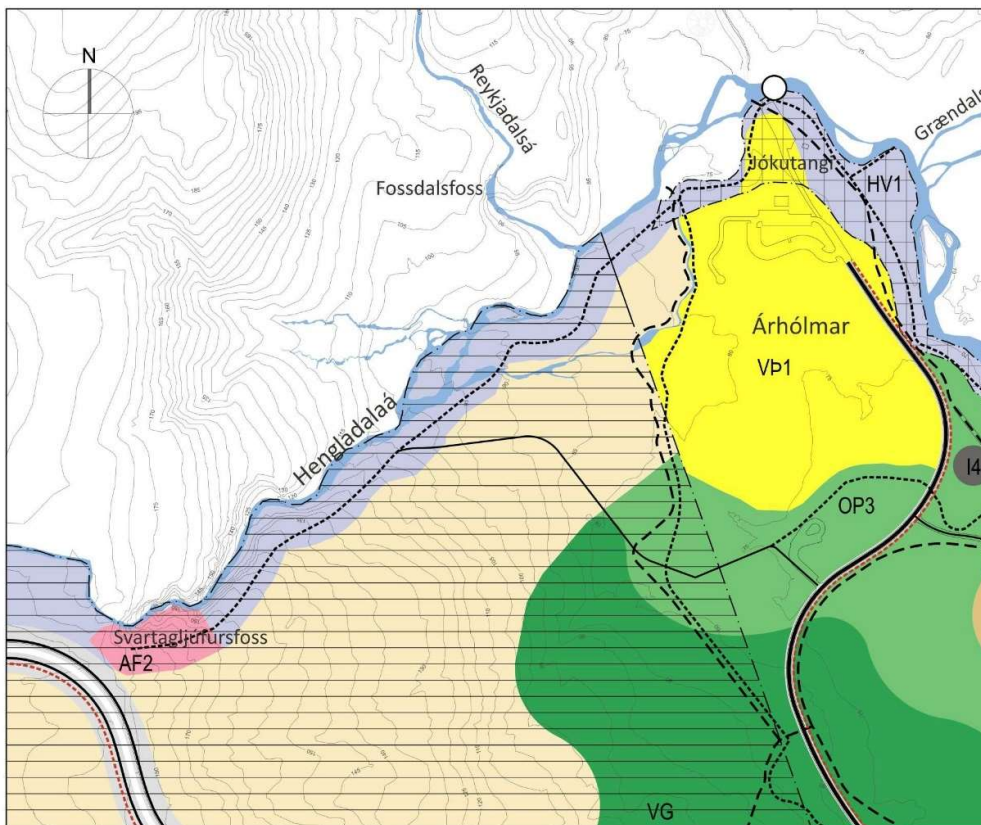
Í kafla 2.4 í Landsskipulagsstefnu 2015-2026, segir að skipulagsákvæðanir um ferðapjónustu skuli taka mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðapjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðapjónustuuppbygging nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum. Enn fremur kemur fram að gæta skuli að því að uppbygging á ferðamannastöðum komi ekki niður á náttúrulegum, menningarlegum og félagslegum verðmætum landsins og að Ísland haldi sérstöðu sinni og aðdráttarafli sem ferðamannastaður.

Í kafla 3.3. er fjallað um gæði hins byggða umhverfis við skipulag byggðar og bæjarhönnun, með áherslu á að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.

Í kafla 6. Staðarmótun og landslagsvernd í viðauka við landsskipulagsstefnu 2015-2026 er áhersla lögð á varðveislu og eflingu landslagsgæða og staðareinkenna við ákvörðun um uppbyggingu.

5.2. Aðalskipulag Hveragerðisbæjar

Deiliskipulagsreiturinn nær yfir VP1, 10,5 ha verslunar- og þjónustusvæði, tjaldsvæði á OP3 og strandsvæði ST, meðfram Hengladalá og AF2, efst við Svartagljúrfoss eins og þau eru skilgreind í gildandi aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 m.s.br. Samtals er um að ræða um 20 ha svæði en megin uppbygging er fyrirhuguð innan VP1.



VP1, verslunar- og þjónustusvæði

Svæði fyrir uppbyggingu alhliða ferðapjónustu með áherslu á gisti- og hótelpjónustu, baðmenningu, fræðslu um jarðhita, lífríki og náttúru og þjónusta við göngufólk sem útfærast 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: 20.000 m².

OP3, opið svæði

Deiliskipulag í gildi. Á tjaldsvæðinu er heimilt að reisa salernis- og aðstöðuhús, svæðið er á jaðri skógræktarsvæðis og telst hluti almenns útivistarsvæðis.

AF2, svæði fyrir Zip-line braut.

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 13 m að hæð og grunnflötur turns og útsýnispalls samanlagt allt að 80 m² að flatarmáli. Uppbygging turns skal vera eins létt og mögulegt er og litaval skal miða að því að falla sem best að umhverfinu.

ST, strandsvæði

Stuðlað verði að bættu aðgengi meðfram ánni og að helstu fossum og flúðum. Bæta skal aðgengi yfir ána með brúm.

HV1, Hverfisverndarsvæði.

Skilgreining hverfisverndarsvæða meðfram Varmá er með eftirfarandi hætti:

- Innan hverfisverndarsvæðis er heimilt að leggja göngu-, hjóla og reiðstíga og setja upp göngubrú yfir ána. Á hverfisverndarsvæðinu er jafnframt gert ráð fyrir að viðhalda eða endurnýja megi núverandi akstursbrú í Dalnum og að sett verði ný akbrú yfir Varmá í framhaldi Sunnumerkur og tvöföldun Suðurlandsvegar.

VG, Grannsvæði vatnsverndar

Grannsvæði vatnsverndar er skilgreint vestan við skipulagsreitinn og er það svæði kringum meginvatnsból Hveragerðisbæjar við Hamarskróka (Selhæðir). Vatnsverndin nær að sveitarfélagamörkum við Hengladalaá.

Reiðleiðir og gönguleiðir.

Gert er ráð fyrir aðalstígum reið- og gangstíga á jaðri deiliskipulagssvæðisins.

5.3. Aðrar skipulagsáætlanir

Skipulag á svæðinu:

- Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið, var samþykkt 15. 10. 2023 og tók til hluta svæðisins, þjónustumiðstöðvarinnar og tjaldsvæðisins. Því hefur verið breytt tvisvar. Fyrri breytingin var samþykkt og fjallaði um zip-line og síðari breytingin var samþykkt 20. 10. 2022 og fjallaði um þjónustumiðstöðina og bílastæði. Þau ákvæði sem koma fram í breytingunum eru færð inn í nýja deiliskipulagsbreytingu.
- Skipulag fyrir aðliggjandi svæði, Reykjadal og Ölkelduháls er frá 2013 og áherslur sem þar koma fram eru í fullu samræmi við deiliskipulagsbreytingu þessa.

6 SKIPULAGIÐ

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.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir heildstæðum afþreyingar- og þjónustukjarna, með vönduðum byggingum og vandaðri landslagsmótun. Heildarbyggingarmagn er áætlað um 11.000 m² sem er rúmlega helmingur af leyfilegu byggingarmagni skv. aðalskipulagi.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir samgönguás á vesturhluta svæðisins sem liggur norður-suður og meðfram honum raðast helstu þjónustubyggingarnar. Húsin eru lágreist, ein til tvær hæðir með samræmdu hallandi mænispaki eða flötu þaki, og inn á milli eru glerbyggingar eða gróðurhús, ýmist stakstæð eða sambyggð öðrum húsum og vísa þau í byggingarhefð Hveragerðisbæjar. Samgönguásinn verður að mestu bílfrír, nema þar sem tryggja þarf aðgengi þjónustubíla, björgunarbíla og aðgengi fyrir alla.

Syðst á skipulagsreitnum og á svæði austan við samgönguásinn er gert ráð fyrir þremur þyrpingum með gistiskálum/smáhýsum. Þyrpingarnar munu samanstanda af húsum í mismunandi stærðum og göngustígar tengja saman smáhýsaþyrpingarnar en bílum verður lagt á almennum bílastæðum.

Öll starfsemi innan svæðisins skal vera hreinleg og skal ekki valda ónæði eða óþægindum sökum lyktar, hávaða eða óþrifnaðar.

Innan nýrra deiliskipulagsmarka er m.a. gert ráð fyrir:

- Þjónustumiðstöð, með salernum, kaffihúsi, yfirbyggðu skjóli o.fl.
- Hjólamiðstöð, með hjólaleigu, útivistarverslun o.fl.
- Náttúruleikum
- Heilsu-meðferðarmiðstöð (Wellness center)
- Hlöðu – miðstöð fyrir vinnustofur, ráðstefnusal, veitingastað o.fl.
- Gróðurhúsum
- Gistiskálum
- Zip-line
- Tjaldsvæði fyrir útleigutjöld og -ferðavagna
- Bílastæðum
- Grænum svæðum / útivistarsvæði og fjölþættu neti stíga

Göngu- og hjólaleiðir sem liggja að deiliskipulagssvæðinu tengjast inn á gönguásinn og gott aðgengi almennings er í gegnum svæðið og þvert á það. Í tengslum við samgönguás er gert ráð fyrir litlum torgum og þaðan liggja stígar að smáhýsum, útivistarsvæði og áningarstöðum þar sem hægt er að koma upp leiksvæði, eldstæði og almennu dvalarsvæði. Reiðgata sem áður lá yfir vað yfir Hengladalaá vestan við þjónustumiðstöð verður færð suður fyrir bílastæði og yfir vað við Varmá. Það er gert til þess að færa hana fjær Zip-line brautinni.

Áfram er gert ráð fyrir Zip-line frá Kömbum og meðfram Hengladalaá niður að Jókutanga. Syðst á deiliskipulagssvæðinu breytast núverandi skilmálar tjaldsvæðis og í stað hefðbundins tjaldsvæðis er gert ráð fyrir tjaldsvæði, þar sem komið verður fyrir upphituðum tjöldum til útleigu. Í tengslum við það er einnig boðið upp á svæði fyrir þjónustuskála og húsbílasvæði (trailerstæði).

Tvær megináðkomur bíla eru að svæðinu. Annars vegar núverandi aðkoma að þjónustumiðstöð og hins vegar aðkoma við suðurhluta deiliskipulagssvæðisins. Þaðan er akfær vegslóði að Zip-line (núverandi slóði). Bílastæði við norðuraðkomuna eru fyrirhuguð um 200 talsins auk rútustæða og við suðuraðkomuna um 300 talsins auk rútustæða. Við samgönguás sem liggur norður-suður er gert ráð fyrir aðgengi

þjónustubíla, björgunarbíla og aðgengi hreyfihamlaðra, auk þess sem þar er almennur göngustígur. Akfært er að hverju smáhýsasvæði en ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóða, heldur skal bílum lagt á almennum bílastæðum.

7 ALMENNIR SKILMÁLAR

7.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Hús skulu vera vönduð að gerð og uppfylla kröfur byggingarreglugerðar nr. 112/2012 sem og skilmála þessa, mæli- og hæðarblöð. Mannvirki innan hvers byggingarreits skal hanna sem eina heild og leggja fyrir byggingarnefnd sem eina heild. Heimilt er að áfangaskipta framkvæmdum innan hvers byggingarreits.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum. Stígar, gróður, jarðvegsmanir, skilti, skjólveggir og annað sem skiptir máli við ásýnd svæðisins skal koma fram á lóðaruppdráttum.

7.2 Mæli- og hæðarblöð

Gera skal mæli- og hæðarblöð fyrir allar lóðir á svæðinu þar sem gerð er frekari grein fyrir hæðum húsa, staðsetningu lagna, byggingarreitum og kvöðum ef einherjar eru. Lóðarhnit skulu vera í ISN93. Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð mæli- og hæðarblaða og eru þá mæliblöð rétt hærrí en deiliskiplagsuppdráttur. Breytingar geta orðið á lóðarmörkum og byggingarreitum við nánari útfærslu mæliblaða.

7.3 Lóðir og byggingarreitir

Lóðir og byggingarreitir eru sýndir á uppdrætti. Byggingarreitir eru stórir og innan hvers byggingarreits geta í flestum tilvikum verið fleiri en eitt hús en þau skulu hönnuð sem ein heild og lögð þannig fyrir byggingarnefnd. Hús skulu rúmast innan byggingarreits að öllu leyti. Skilmálar þessir gilda um allar byggingar innan svæðisins en byggingarmagn, hæð húsa og þakform kemur fram í sérskilmálum.

7.4 Yfirbragð byggðar, húsagerð, byggingarefni, áferð og litir

Áhersla er lögð á að yfirbragð byggðar verði heilsteypt og falli vel að umhverfinu og skulu byggingar sjónrænt brotnar upp í minni einingar.

Áhersla er lögð á lágreista, samþjappaða byggð þar sem hugað er að heildaryfirbragði í vistvænum anda, aðlögun að landi og hvergerðíska ásýnd, til að mynda með notkun glerbygginga í anda gróðurhúsa. Hús skulu vera vönduð að gerð og bera með sér íslenskt svipmót, t.d. timbur, bárujárn, steypu, torf og hleðslugrjót. Áhersla er lögð á náttúruleg efni sem falla vel að umhverfinu og jarðliti. Þök á verzlunar- og þjónustuhúsum mega að hluta til vera grasþök. Ekki er gerð krafa um grasþök á gistihýsi en þau skulu vera með samræmt útlit. Ekki er heimilt að nota þakefni sem endurkastar ljósi, t.d. blikk.

Hámarkshæð húsa eru gefin upp fyrir hvern byggingarreit og er í flestum tilvikum gert ráð fyrir húsum á einni hæð en á nokkrum lóðum er heimild fyrir húsum á tveimur hæðum. Á kennisniðum kemur fram hámarkshæð í mæni og hámarks veggshæð.



Mynd 6 – Tölvugerð mynd frá Stúdíó A Schram. Horft frá Kömbum til norðausturs

7.5 Byggingarmagn og nýtingarhlutfall

Byggingarmagn fyrir hvern byggingarreit er gefið upp í skilmálatöflu og sérskilmálm fyrir hverja lóð. Nýtingarhlutfall er reiknað út frá leyfðu byggingarmagni og stærð lóðar og er því breytilegt eftir lóðum.

7.6 Aðkoma og bílastæði

Aðkoma er frá Breiðumörk (Dalvegi) og er gert ráð fyrir aðkomu á tveimur stöðum inn á svæðið, nyrst og syðst, þar sem almenn bílastæði eru fyrirhuguð, sjá nánar skipulagsupprátt. Almennu bílastæðin skulu þjóna öllu svæðinu. Ekki er lengur gert ráð fyrir rútustæðum samsíða Breiðumörk, heldur skal gera ráð fyrir þeim inni á bílastæðunum.

Heimilt er að setja upp gjaldskyldu á bílastæði. Fjöldi bílastæða sem tilgreindur er á uppdrætti er hámarksfjöldi og fer eftir umfangi þeirrar starfsemi sem fyrirhuguð er innan reitsins. Ekki er gert ráð fyrir almennri umferð að þjónustuhúsum á lóðum A2, A3 og A4 en akfært er fyrir neyðarbíla, umferð hreyfihamlaðra og þjónustubíla með aðföng. Inn á lóðum með gistiskálum, A5, A6 og A7 er gert ráð fyrir að hægt sé að aka inn á lóð og losa farangur og farþega, en bílum skal lagt utan lóða á almennum bílastæðum. Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða inni á hverri lóð skal vera skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Bílastæði skulu falla vel að umhverfinu og skal leitast við að brjóta þau upp með gróðri, grasi og jarðvegsmönnum og draga þannig úr óæskilegum sjónrænum áhrifum. Samtímis skal tryggja góðar göngutengingar frá bílastæðum að þjónustumiðstöð og öðrum húsum. Vanda skal yfirborðsfrágang á bílastæðum og gæta að afvötnun í blágrænar ofanvatnslausnir. Yfirborð aðkomuvega skal vera malbik en bílastæðin sjálf geta verið úr öðru efni s.s., grassteini eða mól.

7.7 Frágangur lóða og opinna svæða

Frágangur lóða og opinna svæða helst í hendur, þar sem almenn útivistarsvæði eru innan lóðarmarka og eru kvaðir settar um stíga og áningarstaði. Ekki er heimilt að girða af einstakar lóðir, en heimilt er að koma upp

girðingu í tengslum við náttúrubaðlón og skulu girðingar og skjólgirðingar koma fram á byggingarnefndarteikningum.

Við uppbyggingu innan skipulagssvæðisins skal raska landi eins lítið og hægt er og kappkosta að halda í náttúrulegt yfirbragð og varðveita náttúrulega gróðurþekju. Ganga skal frá öllu jarðraski innan tveggja ára frá lokum framkvæmda. Skila þarf lóðarteikningum af frágangi lóðar og gróðurs með byggingarnefndarteikningum. Lóðarhafi sér um allan frágang eftir að framkvæmdum lýkur innan sinnar lóðar og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar.

Opin svæði gegna tvíþættu hlutverki, sem útivistar- og afþreyingarsvæði og sem grænt net fyrir blágrænar ofanvatnslausnir. Græn svæði nýtast einnig fyrir snjóruðning af stígum, bílastæðum og götum. Áningarstaðir skulu nýtast dvalargestum sem og almenningi og skal efnisval vera í samræmi við útlit bygginga. Þar sem búast má við ágangi fólks má nýta hefðbundnar grasflatir en annars staðar skal halda í náttúrulegan gróður.

Við útfærslu jarðvegsmana milli aðkomuvegar og þjónustusvæðis og kringum bílastæði, skal leggja áherslu á óregluleg- og náttúruleg form jarðvegsmana, sem draga úr ásýnd frá aðkomuvegi að bílastæðum og smáhýsabyggð.

Heimilt er að gróðursetja tré og runna og skal gróðursett í óreglulegar þyrpingar og forðast beinar raðir og skörp skil. Áhersla er lögð á innlendir tegundir trjáa s.s. birki, reyni, selju, og gulvíði en greni og furu skal stilla í hóf.

7.8 Göngu- og reiðstígar

Tryggja skal aðgengi almennings gegnum svæðið og munu stígar innan svæðisins tengjast stígakerfi Dalsins og má þar nefna stíg sem liggur frá Hamrinum, gegnum skógræktarsvæðið og að Hengladalaá, stíg meðfram Varmá og stíg upp í Reykjadal. Einnig verður gert ráð fyrir að reiðleið þveri svæðið. Gert er ráð fyrir umferð hjólandi á akvegum og á hluta göngustíga, en ekki á reiðgötum.

Helstu gönguleiðir innan deiliskipulagssvæðis eru:

- Frá þjónustumiðstöð að upphafsturni Zip-line.
- Samgönguás milli þjónustumiðstöðvar og tjaldsvæðis
- Gönguleið milli þjónustumiðstöðvar og bílastæðis í suðri
- Gönguleiðir sem liggja austur-vestur innan svæðis
- Vegslóði frá tjaldsvæði upp að stíg að Zip-line.

Samgönguásinn tengir saman helstu byggingar og starfsemi innan svæðisins, s.s. þjónustumiðstöð, vinnustofur, náttúrulegar og tjaldsvæði. Við hönnun samgönguássins skal tryggja aðgengi fyrir alla en einnig skal þar vera akfært fyrir þjónustu- og björgunarbíla. Við samgönguásinn má gera ráð fyrir torgum við helstu innganga að þjónustubyggingum.

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. Stíginn má útfæra sem malar- eða malbiksstíg, 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. hálfu leið upp að upphafspalli fyrir ökutæki sem þjóna gestum Zip-line en vegslóðinn er að öðru leyti lokaður fyrir almennri umferð bíla.

Aðrar gönguleiðir innan svæðis skal fella vel að landi og skal lagning þeirra valda sem minnstu jarðraski. Lega stíga á uppdrætti er leiðbeinandi og skal útfærast nánar við frekari hönnun.

Samgönguás og nokkrir aðrir stígar skulu vera akfærir vegna aðgengi hreyfihamlaðra, björgunarbíla og þjónustubíla með aðföng. Efnisval stíga skal taka mið af umferð og notkun, en áhersla er lögð á náttúruleg efni eins og mól, náttúrugrjót og hellulagnir.

7.9 Frárennsli og sjálfbærar ofanvatnslausnir

Skólp skal flokkað í svartvatn og grávatn, þar sem svartvatn skal leitt í hreinsivirki t.d. rotþrær eða önnur hreinsivirki og fer það eftir umfangi starfsemi. Frárennislagnir skulu liggja meðfram eða undir götum og stígum að svo miklu leyti sem hægt er. Yfirborðsvatn af húspökum og hörðum yfirborðsflötum skal leitt í ofanvatnslausnir sem geta verið samþættar af ofanvatnstrásum, siturlautum, votlendi, tjörnum, grænum þökum og einnig grjótpúkki undir grassvæðum.

Afrennsli af bílplönnum skal veita í grjótsvelgi/drensvæði þar sem möguleg mengunarefni eru hreinsuð úr vatninu áður en það fer í grunnvatn og það sama gildir um vatn af húspökum. Við lagningu veitna skal raski haldið í lágmarki og gengið skal frá röskuðum svæðum strax að loknum framkvæmdum, með grasi og gróðri.

Sjálfbærar ofanvatnslausnir skulu vera hluti af opnum svæðum innan reitsins. Gera skal grein fyrir meðhöndlun ofanvatns á aðal- og lóðaruppdráttum vegna byggingarleyfis.

7.10 Veitur

Kalt vatn kemur úr vatnsveitu Hveragerðisbæjar og liggja stofnlagnir nú þegar inn á deiliskipulagssvæðið. Tveir kostir eru fyrir hendi við öflun á heitu vatni og munu athuganir á næstu misserum leiða í ljós hvor leiðin verður farin. Heitt vatn mun annað hvort koma frá Veitum ohf. eða að borað verður sérstaklega eftir heitu vatni innan deiliskipulagssvæðisins. Heimilt er að nýta afrennsli eða umframvatn í náttúrulegar í samráði við viðkomandi veitustofnanir.

Lagnir skulu lagðar meðfram stígum og götum að svo miklu leyti sem hægt er og forðast óþarfa jarðrask.

7.11 Rafmagn

Dreifing rafmagns kemur frá RARIK og er núverandi spennistöð í nálægð við núverandi bílastæði. Gert er ráð fyrir annarri spennistöð á suðurhluta svæðisins og skal tryggja greiða aðkomu að henni. Heimilt er að skilgreina lóðir fyrir spennistöðvar á lóðarblaði, án undangenginnar deiliskipulagsbreytingar.

7.12 Lýsing, merkingar og skilti með upplýsingum

Helstu gönguleiðir skulu vera upplýstar en almennt skal huga vel að ljósmagni frá svæðinu, svo ljósmengun verði haldið í lágmarki. Lýsing á stígum og við byggingar skal því vera lágstemmd, lýsa niður og skal velja ljósgjafa þar sem hægt er að stýra stefnu ljóss og ljósmagni.

Heimilt er að merkja göngustíga og setja upp upplýsingaskilti í grennd við merka staði. Leitast skal við að halda fjölda og stærð skilta í lágmarki en þau skilti sem sett verða upp skulu vera samræmd hvað varðar útlit og efnisval og í samræmi við önnur skilti Hveragerðisbæjar. Þess skal gætt að þeim sé vel við haldið og að gefnar séu sem nákvæmastar upplýsingar um svæðið og nágrenni þess, sérstaklega með tilliti til öryggis þeirra sem fara um dalina.

Heimilt er að setja upp skilti og merkingar á og við þjónustubyggingar en þau skulu vera lágstemmd og í samræmd. Ekki er heimilt að setja upp frístandandi sjálflýsandi flettiskilti.

7.13 Sorpgeymslur

Koma skal upp sorpgeymslum í tengslum við uppbyggingu svæðisins. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð og flokkun sorps skal vera í samræmi við reglur Hveragerðisbæjar þar um og í samræmi við kafla 6.12 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Sorpgeymslur skulu falla vel að landi og byggingum og skal frágangur þeirra og efnisval vera svipað öðru byggingarefni á staðnum, s.s. grjót, torf, timbur og steypa. Tryggja skal gott aðgengi sorphirðubíla að sorpílátum. Staðsetning og útfærsla sorpgeymsla skal koma fram á byggingarnefndarteikningum.

8 SÉRSKILMÁLAR

Á meðfylgjandi töflu eru allar lóðir innan deiliskipulagssvæðisins, lóðarstærðir og hámarks byggingarmagn á hverri lóð. Þar sem um fleiri en eina byggingu er að ræða innan hvers byggingarreits kemur fram í sérskilmálum áætluð stærð hvers húss og er heimilt er að víkja frá því, svo framarlega sem heildarbyggingarmagn hversrar lóðar helst óbreytt.

| Núverandi staða | | | | Skilmálar | | | |
|---------------------------------|-------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------|------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------|
| Lóð | Stærð lóðar | Núv. starfsemi og fasteignir á lóð | núv. byggingarmagn í m ² | Stærð lóðar | Leyfilegt byggingarmagn í m ² | Nýtingarlutfall | Starfsemi |
| A1 - Árhólmar 1 (L223755) | 2.420,1 | Veitingahús | 213 | 2.420,1 | 950 | 0,39 | Veitingar og þjónustumiðstöð |
| A2 - Árhólmar 2 (L224056) | 2.695,9 | Óbyggð lóð, ferðapjónusta | 0 | 5.564,6 | 1.600 | 0,29 | Þjónustukjarni |
| A3 - Árhólmar 3 (L224057) | 2.819,9 | Óbyggð lóð, ferðapjónusta | 0 | 8.356,7 | 2.000 | 0,24 | Þjónustukjarni |
| A4 - Árhólmar 4 og 4B (L234021) | 1.236,2 | Sviflína Zip-line | 0 | 1.236,2 | | | Upphafs - og endapallur fyrir Zip-line |
| A5 - Árhólmar 5 | | Ný lóð | | 13.635,4 | 3.350 | 0,25 | Heilsumiðstöð og náttúrulegar |
| A6 - Árhólmar 6 | | Ný lóð | | 5.528,5 | 600 | 0,11 | Gistihús, 3 stk |
| A7 - Árhólmar 7 | | Ný lóð | | 1.159,4 | 400 | 0,35 | Þjónustuhús fyrir tjaldsvæði og gistihús |
| A8 - Árhólmar 8 | | Ný lóð | | 14.663,1 | 700 | 0,05 | Gistihús, smáhýsi |
| A9 - Árhólmar 9 | | Ný lóð | | 13.609,3 | 700 | 0,05 | Gistihús, smáhýsi |
| A10 - Árhólmar 10 | | Ný lóð | | 12.181,1 | 700 | 0,06 | Gistihús, smáhýsi |
| B1 - Hofmannafliöt (L224072) | 29.996,8 | Óbyggð lóð, tjaldsvæði | | 10.853,3 | | | Tjaldsvæði fyrir tjaldhýsi og ferðatrailera |
| B2 - Hofmannafliöt, ný lóð | | Ný lóð | | 10.028,6 | | | Bílastæði |
| B3 - Hreinsistöð | | Ný lóð | | 1.024,0 | | | Hreinsivirki |
| | | | | | 11.000 | | |

8.1 Árhólmar 1 (A1), lóð fyrir þjónustumiðstöð

Lóðin rúmar núverandi þjónustumiðstöð, þar sem megináhersla er lögð á þjónustu við ferðamenn upp í Reykjadal og skal hún því m.a. rúma almenningssalerni. Ekki er búið að fullnýta byggingarheimild innan lóðarinnar. Byggingarreitur er hafður vel rúmur svo nýta megi sem mest eiginleika lóðarinnar hvað varðar staðsetningu á húsi og verönd og geta hús verið fleiri en eitt, svo framarlega sem þau eru öll innan byggingarreits. Á lóðinni má sjá fyrir sér ýmsa aðstöðu (leiksvæði, gróður, grill, skýli, borð, bekki o.fl.) sem hugsanlega kann að þróast eftir þörfum. Gert er ráð fyrir 22 bílastæðum innan þjónustulóðarinnar.

Hús skulu vera á einni hæð

Hámarkshæð húss mælt frá gólfi í mæni er 6 m

Mænisstefna og þakhalli er frjálts

Sjá nánar kennisíð:



Hús skal vera vandað að gerð og bera með sér íslenskt svipmót og skal hönnun þess vera 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 útveggja. Heimilt er að loka útisvæðið af fyrir veðri og vindum.

8.2 Árhólmar 2 (A2), lóð fyrir þjónustukjarna

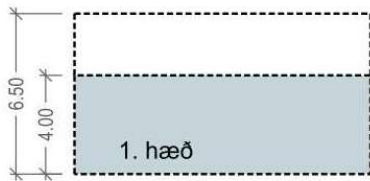
Lóðin er ætluð starfsemi tengdri þjónustu og ferðamennsku í nokkrum húsum sem staðsett eru við enda samgönguássins. Á lóðinni er einn byggingarreitur og innan hans geta byggingar verið stakar eða sambyggðar og hluti bygginga með útliti gróðurhúsa. Á lóðinni er gert ráð fyrir aðkomu frá bílastæðum fyrir þjörgunar- og þjónustubíla. Á lóðinni er kvöð um akfæran stíg sem merktur er samgönguás á uppdrætti og einnig er kvöð um almenna stíga sem liggja frá austri til vesturs.

Hús skulu vera á einni hæð

Hámarkshæð húsa mælt frá gólfplötu í mæni er 6,5 m

Mænisstefna og þakhalli er frjáls en samræma skal þakgerð innan hvers byggingarreits

Sjá nánar kennisnið.



Innan byggingarreits m.a. gert ráð fyrir:

- Hjólamiðstöð, leiðbeinandi stærð 500 m²
- Útivistarverslun, leiðbeinandi stærð 500 m²
- Gróðurhús, leiðbeinandi stærð hvers húss 300 m²
- Áhaldahús, leiðbeinandi stærð 100 m²

8.3 Árhólmar 3 (A3), lóð fyrir þjónustukjarna

Lóðin er ætluð starfsemi tengdri þjónustu og ferðamennsku. Á lóðinni er einn byggingarreitur og innan hans geta byggingar verið stakar eða sambyggðar. Á lóðinni er kvöð um akfæran stíg sem merktur er samgönguás á uppdrætti og einnig er kvöð um almenna stíga sem liggja frá austri til vesturs.

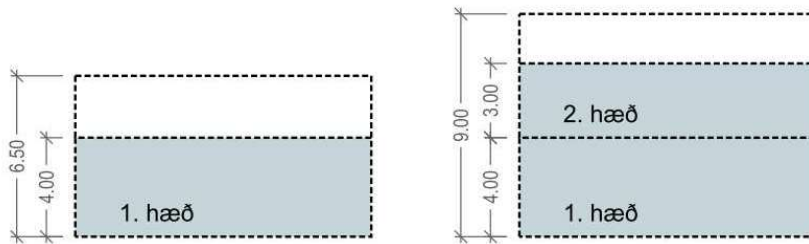
Hús skulu vera á einni hæð, fyrir utan að allt að 30% bygginga mega vera á tveimur hæðum.

Hámarkshæð einnar hæða húsa mælt frá gólfplötu í mæni er 6 m

Hámarkshæð tveggja hæða húsa mælt frá gólfplötu í mæni er 9 m

Mænisstefna og þakhalli er frjálst en samræma skal þakgerð innan hvers byggingarreits

Sjá nánar kennisnið.



Innan byggingarreits er heimilt að reisa vinnustofur og veitingahús þar sem m.a. er gert ráð fyrir fundarsölum, ráðstefnusal, frumkvöðlasetri, veislusal, veitingahúsi, bar o.fl.

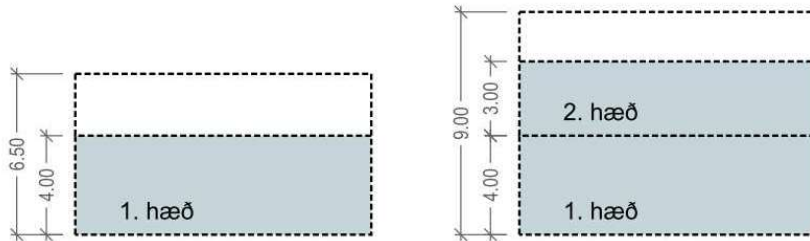
- Vinnustofur / veitingahús, leiðbeinandi stærð 1.500 m²
- Gróðurhús, leiðbeinandi stærð hvers húss 300 m²

8.4 Árhólmar 4 og 4B (A4), lóðir fyrir upphafs- og endapall Zip-line

Innan byggingarreits upp við Svartagljúrfurross er heimilt að reisa allt að 13 m háan turn fyrir upphaf Zip-line, sem jafnframt er útsýnispallur við gilbarminn. Turninn er reistur á steiptum 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 o.fl. Turninn og útsýnispallurinn skal vera í jarðlitum svo hann falli vel að landi og uppbygging 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 fólki sem staðsett er næst turninum.

8.5 Árhólmar 5 (A5), lóð fyrir heilsumiðstöð og náttúrulegar

Lóðin er ætluð heilsumiðstöð og náttúrulegu. Á lóðinni er einn byggingarreitur og innan hans geta byggingar verið stakar eða sambyggðar. Í heilsumiðstöð verður baðhús, líkamsrækt, yoga miðstöð, nuddstofa, slökunarrými, verslun með heilsuvörur og veitingar. Heilsumiðstöð og náttúrulegar verða að öllum líkindum byggð í tveimur áföngum. Heildarbyggingarmagn beggja áfanga er eftirfarandi:



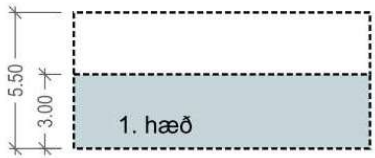
- Heilsumiðstöð, leiðbeinandi stærð 1.750 m²
- Gróðurhús, leiðbeinandi stærð hvers húss 300 m²
- Baðlón, leiðbeinandi stærð 1600 m²

Starfsemi baðlóna skal vera í samræmi við reglugerð nr. 460/2015 um baðstaði í náttúrunni. Fyrirhuguð laug fellur undir flokk nr. 1 um afþreyingarlaug. Hönnun baðlóna skal taka mið af því vatni sem hægt er að afla og skal aðlaga landslagi og er lega og útfærsla á uppdrætti leiðbeinandi og skal gera grein fyrir á lóðaruppdráttum með byggingarleyfisumsókn. Útfærsla baðlóna skal vera í samræmi við önnur mannvirki innan deiliskipulagssvæðis, þ.e. náttúrulegt yfirbragð, góð aðlögun að landslagi og náttúrulegt byggingarefni.

8.6 Árhólmar 6 (A6), lóð fyrir gistipjónustu

Lóðin er ætluð gistihúsum. Á lóðinni er einn byggingarreitur og innan hans er heimilt að reisa þrjú gistihús. Á lóðinni er kvöð um akfæran stíg sem merktur er samgönguás á uppdrætti og einnig er kvöð um almenna stíga sem liggja frá austri til vesturs.

Gistiskáli D



Hvert hús má að hámarki vera 200 m²

Hús skulu vera á einni hæð með heimild fyrir svefnlofti.

Hámarkshæð húsa mælt frá gólfplötu í mæni er 5,5 m

Mænisstefna og þakhalli er frjálts.

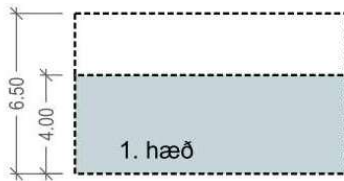
8.7 Árhólmar 7 (A7), lóð fyrir þjónustuhús

Á lóðinni er heimilt að reisa þjónustuhús sem þjóna mun bæði tjaldsvæðinu og smáhúsasvæðinu.

Hús má vera á 1 hæð

Hámarkshæð húss mælt frá gólfplötu í mæni er 6 m

Mænisstefna og þakhalli er frjálss.



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). Húsið skal vera með salernum og sturtum, þvottahúsi, eldhúsi, aðstöðu starfsfólks og annarri aðstöðu sem hæfir starfsemi tjaldsvæðis.

8.8 Árhólmar 8, 9 og 10 (A8, A9 og A10), lóðir fyrir smáhýsi/gistipjónustu

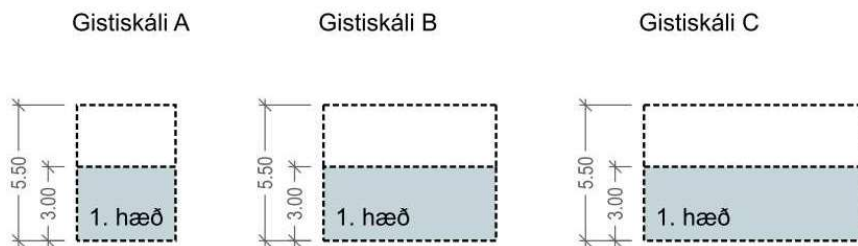
Um er að ræða þrjár lóðir frá 12.181-14.353 m² að stærð.

Einn heildarbyggingarreitur er á hverri lóð. Innan hans er heimilt að reisa smáhýsi fyrir gistingu. Heimilt er að staðsetja smáhýsi frjálst innan hvers byggingarreits en lágmarksfjarlægð milli húsa skal vera skv. byggingarreglugerð. Hús geta verið í þremur stærðum og flokkast í A, B og C hús. Samanlagður fjöldi smáhýsa er 50 hús og fjöldi gistirýma á þessum þremur lóðum er um 180-200 manns. Á lóðunum er kvöð almenna göngustíga og áningarstað.

Hús skulu vera á einni hæð með heimild fyrir svefnlofti

Hámarks hæð hvers húss mælt frá gólfplötu í mæni er 5,5 m.

Hús innan eins byggingarreits skulu hönnuð sem ein heild og skal útlit þeirra samræmt hvað varðar form, efnisval og liti. Mænisstefna og þakform er frjálst en samræma skal þakgerð innan hvers byggingarreits.



Hámarksstærð gistiskála A er 30 m²

Hámarksstærð gistiskála B er 50 m²

Hámarksstærð gistiskála C er 70 m²

8.9 Hofmannaföt (B1), lóð fyrir tjaldsvæði

Á lóð tjaldsvæðis er gert ráð fyrir tjaldhýsum til útleigu og ferðatrailerum. Á lóðinni er einnig heimilt að koma fyrir skýli fyrir sorp og hjól ásamt yfirbyggðri grillaðstöðu og útivöskum. Á lóðinni er kvöð um vegslóða sem liggur að Zip-line aðstöðu meðfram Hengladalaá. Tjaldhýsi falla undir grein 2.3.6 í byggingarreglugerð og eru tilkynningarskyld. Fjöldi tjalda og ferðatrailera skal taka mið af leiðbeiningum HMS nr. 6.017 um brunavarnir á tjald- og hjólhýsasvæðum. Svæði fyrir tjaldhýsi og svæði fyrir ferðatrailera skulu vera aðskilin.

Hönnun tjaldsvæðisins skal taka mið af algildri hönnun þar sem tekið er tillit til þarfa hreyfihamlaðra að svo miklu leyti sem aðstæður á svæðinu heimila. Mannvirki, svo sem útleigutjöld, skulu vera afturkræf. Þjónustuhús fyrir tjaldsvæði er á lóð B2, sjá lið 8.7.

Skv. reglugerð um hollustuhætti nr. 941 / 2002 skal fjöldi fullbúinna snyrtinga á tjaldsvæðum vera a.m.k. tvær fullbúnar snyrtingar, þar af önnur ætluð fötluðum og ekki færri en eitt salerni fyrir hverja 200 gesti umfram fyrstu. Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval þeirra vera í samræmi við gildandi skipulags- og byggingarreglugerð.

8.10 Hofmannaföt (B2), lóð fyrir bílastæði

Á lóðinni er eingöngu gert ráð fyrir bílastæðum, fyrir rútur og fólksbíla. Sjá nánar [lið 7.6](#).

8.11 (B3), lóð fyrir hreinsistöð

Gert er ráð fyrir sameiginlegri fráveitu fyrir allt svæðið, sem skal leiða í nýtt hreinsimannvirki á lóð B3. Öll útfærsla hreinsivirkisins og stærð skal endanlega ákveðin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands og í samræmi við reglugerð 798/1999 um fráveitur. Um er að ræða lífræna hreinsistöð.

9 UMHVERFISSKÝRSLA

Mat á umhverfisáhrifum byggir á lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Markmiðið með umhverfismati er að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og stuðla að samráði við almenning og hagsmunaaðila við matið.

Upplýsingar um grunnástand svæðisins eru fengnar úr Náttúruuminjaskrá, Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029, loftmyndakorti frá Loftmyndum ehf., mælingum og prufuholum á jarðvegsgæð og jarðvegisdýpi, vettvangsskoðunum, ljósmyndum og samráði við íbúa á undirbúningsstigi (skipulagslýsing. Fjallað var ítarlega um nýtingu þessa svæðis í tengslum við aðalskipulagsgerð á sínum tíma og ýmsir valkostir dregnir upp. Ekki er talin þörf á að rannsaka svæðið nánar vegna þeirrar uppbyggingar sem skipulagsáætlunin gerir ráð fyrir.) Skipulagssvæðið er á mörkum mikils útivistarsvæðis og í mikilli nálægð við Hengladalaá og grannsvæði vatnsverndarsvæðis. Svæðið er svo til óraskað og þar er nánast engin byggð fyrir utan núverandi þjónustuhús og er aðstaða fyrir Zip-line í uppbyggingu.

9.1 Umfang umhverfismats

Umhverfismatið nær til alls deiliskipulagsreitsins og efnistöð þess eru unnin skv. 4. gr. laganna sem fjallar um umhverfisþætti og einnig var stuðst við leiðbeiningar Skipulagsstofnunar. Umhverfismatið var unnið á grundvelli fyrirbyggjandi gagna s.s. um gróðurfar, náttúru og menningarminjar o.fl.

Þau stefnumið sem talin eru geta haft áhrif á umhverfið eru byggingar verslunar- og þjónustubygginga, smáhýsa og bílastæða tengd þeim. Einnig tjaldsvæði og aðstöðuhús.

9.2 Kynning og samráð

Helstu samráðs- og umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Veiðifélag Varmár og Þorleifslækjar
- Veiðimálastofnun
- Vegagerðin
- Sveitarfélagið Ölfus
- Hestamannafélagið Ljúfur

9.3 Umhverfisþættir og viðmið

Umhverfisþættir skv. 4. gr. laganna eru eftirfarandi:

- a) Íbúar og heilbrigði fólks
- b) Líffræðileg fjölbreytni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar
- c) Land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, jarðveg, vatn loft og loftslag
- d) Efnisleg verðmæti og menningarminjar
- e) Næmi framkvæmdar eða áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum
- f) Samspil þeirra þátta sem taldir eru upp í a-e lið

| Umhverfisþáttur | Matsspurning | Viðmið |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Íbúar og heilbrigði fólks | | |
| Útivist og ferðamennska | Mun áætlunin hafa áhrif á notkun svæða til útivistar? | <ul style="list-style-type: none"> Velferð til framtíðar – sjálfbær þróun í íslensku samfélagi Stefna í gildandi aðalskipulagi |
| b) Líffræðileg fjölbreytni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar | | |
| Gróður, vistkerfi | Mun áætlunin hafa áhrif á gróður og vistgerðir? | <ul style="list-style-type: none"> Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, IX. kafli og 2. gr. Kortavefsjá Náttúrufræðistofnunar Íslands Náttúruminjaskrá Vettvangsskoðun og ljósmyndir |
| c) land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, vatn, loft og loftslag | | |
| Ásýnd og landslag | Mun áætlunin hafa áhrif á náttúrulegt landslag? | <ul style="list-style-type: none"> Lög um náttúruvernd nr. 60/2013 61. gr Drög að 3D módeli frá arkitektum |
| Jarðfræði og jarðmyndanir | Mun áætlunin hafa áhrif á ásýnd svæða? Mun áætlunin fela í sér áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar? | <ul style="list-style-type: none"> Lög um náttúruvernd nr. 60/2023 69. gr. og 3. gr. Náttúruminjaskrá |
| Vatn, vatnsöflun og fráveita | Mun áætlunin hafa áhrif á vatnstöku og fráveitu? Mun áætlunin hafa áhrif á lífríki í aðliggjandi ám? | <ul style="list-style-type: none"> Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerðir sem þar að lúta Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp Lög um veiðimálastofnun nr. 59/2006 |
| d) efnisleg verðmæti og menningar-minjar | | |
| Minjar og verndarsvæði | Mun áætlunin hafa áhrif á friðlýstar og friðaðar fornminjar? | <ul style="list-style-type: none"> Lög nr. 80/2012 um menningarminjar Fornleifaskráning |
| e) næmi áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum | | |
| Náttúruvá og öryggi | Er hætta á náttúruvá innan skipulagssvæðisins? Mun áætlunin hafa áhrif á umferðaröryggi ? | <ul style="list-style-type: none"> Upplýsingar um flóð Upplýsingar um jarðskjálfta |
| f) samspil þátta a-e | | |

9.4 Valkostir

Við gerð aðalskipulags var fjallað um nokkra valkosti varðandi Árhólmasvæðið mat lagt á áhrif þess að byggja þar upp sem útivistar- og ferðamannasvæði. Helsta niðurstaða þess umhverfismats var að uppbygging á svæðinu geti haft neikvæð áhrif á landslag og ásýnd og einnig nokkuð neikvæð áhrif á náttúrufar. Sem mótvægisáðgerðir er nefnt að setja skuli skilmála í deiliskipulagi um umfang og staðsetningu mannvirkja, yfirbragð byggðar, gerð bílastæða og frárennismál svo draga megi úr neikvæðum áhrifum uppbyggingar. Í deiliskipulagi þessu er ekki fjallað um valkosti aðra en núllkost, þ.e. óbreytt ástand. Áhrif þess að hafa óbreytt ástand eru talin nokkuð neikvæð, þar sem nú þegar er mikill fjöldi ferðamanna sem fer í gegnum svæðið á leið seinni upp í Reykjadal og nauðsynlegt að bregðast við því með aukinni þjónuastu.

9.5 Umhverfismat

Þau stefnumið sem metin eru, eru fyrirhugaðar framkvæmdir við uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis við Árhólma, þ.m.t. byggingar, náttúruleugar, stígar og bílastæði. Stefnumiðin eru metin sem heild fyrir hvern umhverfispátt. Vægi áhrifa getur verið jákvætt (+), neikvætt (-) eða óverulegt (0) á hvern umhverfispátt.

a) Íbúar og heilbrigði fólks

Metin eru áhrif uppbyggingar á samfélag, bæði heimamanna og ferðamanna m.t.t. hagrænna og félagslegra þátta, heilsu og öryggis.

Nú þegar er mikill straumur ferðamanna sem fer um Dalinn og áfram upp í Reykjadal. Ný þjónustumiðstöð og færsla á bílastæðum hefur bætt þjónustuna til muna en dugar þó ekki til. Með aukinni innviðabyggingu á Árhólum eykst þjónusta við ferðamenn sem eykur jákvæða upplifun ferðafólks og aukin upplýsingagjöf og merkingar auka öryggi ferðamanna. Ýmis heilsutengd afþreying verður til boða innan deiliskipulagssvæðisins sem nýtist bæði heimafólki og ferðafólki.

Aðrir öryggisþættir eins og aukin umferð getur haft áhrif gangandi og ríðandi vegfarendur. Umferð ríðandi vegfarenda frá hesthúsasvæðinu liggur um svæðið og hefur reiðleið verið beint frá sviflínu Zip-line. Hámarkshraði á aðkomuvegi er lágur.

- Uppbygging í Dalnum er talin vera **jákvæð** hvað varðar upplifun ferðamanna, aðgengi þeirra að náttúrunni, heilsu og öryggi og hagræna þætti.



Mynd 7 – Ferðamenn á leið niður Rjúpnabrekkur

b) Líffræðileg fjölbreytni

Deiliskipulagssvæðið sjálft er að hluta vel gróið mólendi og að hluta vallendi, og hefur hvoru tveggja verið beitt undanfarna áratugi. Á kortasjá Náttúrufræðistofnunar má ætla að um votlendi sé að ræða en svo er ekki og kann það að stafa af því að um sjálfvirkan lestur úr gervitunglamyndum er að ræða. Áður fyrr voru bílastæði og gamli þjónustuskálinn staðsett á bökkum Varmár en hefur nú hvoru tveggja verið fjarlægð.



Mynd 8 og 9 – Prufuhola í mólendi til vinstri og horft yfir graslendið til hægri

Fyrirhuguð uppbygging mun þó hafa töluverð áhrif á núverandi gróður og eru því settir skilmálar sem lúta að því að gengið skuli frá röskuðu svæði vegna stíga og lagna með sambærilegum gróðri og er þar fyrir og takmarka hefðbundnar grasflatir. Þar sem búast má við sliti vegna ágangs er þó gert ráð fyrir hefðbundnum grasflötum og leyfilegt verður að gróðursetja runna- og trjágróður. Trjá- og runnagróður er hægt að nota til að stýra ágangi á ósnert svæði. Á nærliggjandi skógræktarsvæði sem nær að deiliskipulagssvæðinu er blandaður, ungur skógur.

Tvö aðliggjandi svæði eru viðkvæmari og má þar nefna Reykjadal og Grændal, en Árhólmasvæðinu er ætlað að draga úr álagi á bæði þau svæði.

Reykjadalur, þangað sem leið flestra liggur frá Árhólumum, er á lista Náttúrufræðistofnunar um svæði sem er vaktað m.t.t. jarðminja og gróðurs vegna ágangs ferðafólks. Talið er að aukin þjónusta á Árhólmasvæðinu og upplýsingagjöf geti dregið úr álagi á Reykjadalinn og þannig haft jákvæð umhverfisleg áhrif.

Grændalur var tilnefndur á B-hluta náttúruminjaskrár 5. apríl 2018 vegna vistgerða á landi og ferskvatnsvistgerða. Þar er jarðhitasvæði og mýrahveravist, móahveravist og hveraleirvist áberandi. Þar er fjöldi jarðhitalækja. Helstu ógnir sem taldar eru steðja að Grændal eru orkuvinnsla og ágangur vegna ferðafólks. Með uppbyggingu stíga er talið að hægt sé að stýra umferð og þar með álagi á Grændal.

- Uppbygging í Dalnum er talin hafa **óveruleg** áhrif á staðbundinn gróður og ekki er um vistkerfi að ræða sem njóta verndar. Með mótvægisáðgerðum, stígum og gróðursetningu, verður dregið úr áhrifum á staðbundinn gróður.
- Uppbygging í Dalnum er talin geta haft **jákvæð** áhrif á nærliggjandi svæði sem eru viðkvæmari, s.s. Reykjadal og Grændal, þar sem boðið verður upp á afþreyingu í Dalnum. Þannig verður hægt að loka fyrir umferð í Reykjadal og Grændal.

c) Landslag, ásýnd svæða, jarðmyndanir og vatn.

Náttúrulegt landslag mun breytast, þar sem um lítt raskað land er að ræða í dag. Skipulagssvæðið er mjög sýnilegt frá gönguleiðum upp í Reykjadal og frá Kömbum og öðrum aðliggjandi svæðum.



Mynd 10 – Horft yfir svæðið til vesturs

Byggð mun þó ekki vera sýnilegri en t.d. núverandi hesthúsaðverfi og mun byggðamynstrið falla vel að annarri byggð í nágrenninu. Við núverandi bílastæði á eftir að ganga endanlega frá jöðrum með jarðvegsmönnum og gróðri, sem mun draga úr sýnileika þeirra. Það sama verður gert við ný bílastæði.



Mynd 11 – Núverandi þjónustumiðstöð og bílastæði

- Áhrif uppbyggingar á landslag og ásýnd eru talin neikvæð þegar litið er til þess að um óraskað land er að ræða. Endanleg áhrif á ásýnd er þó háð útfærslu og með mótvægisáðgerðum eins og ákvæðum um hæðir húsa og efnisval með áherslu er lögð á lágreista byggð, náttúrleg byggingarefni og jarðliti er dregið úr neikvæðum áhrifum. Dregið verður úr ásýnd bílastæða með jarðvegsmönnum og gróðri. Mótvægisáðgerðir vegna stígagerðar og lagna felast í því að gengið verður frá röskuðu landi með

staðbundnum gróðri auk runna- og trjágróðurs. Heildaráhrif teljast því **bæði neikvæð og óveruleg** á landslag og sjónræna þætti.

- Í fyrri deiliskipulagsbreytingu með Zip-line var fjallað um sjónræn áhrif svifbrautarinnar ásamt turnum. Áhrifin af þeim var talin **neikvæð**, lita- og efnisval skyldi miða að því að mannvirkin féllu sem best að landslagi.

Áhrif á jarðmyndanir eru lítil en hraun er ekki sýnilegt á þessu svæði. Engar sjáanlegar heitar uppsprettur á yfirborði lands eru innan deiliskipulagssvæðisins en þær er þó að finna í nágrenni svæðisins.

- Áhrif uppbyggingar á jarðmyndanir eru talin **óveruleg**.

Neysluvatn kemur frá vatnsveitu Hveragerðisbæjar. Núv. nærsvæði vatnsverndar er vestan Árhólma og grunnstreymi liggur frá vatnsverndarsvæðinu til austurs í átt að Árhólmmum en þaðan liggur straumurinn til suðurs. Þegar jarðvegsprufuholur voru teknar kom í ljós að ekkert grunnvatnsstreymi fannst á því svæði sem rannsakað var. Frárennsli mun verða aðskilið í regnvatn og skólþ og auk þess er gert ráð fyrir svokölluðu grávatni frá náttúrulegum. Í aðalskipulagi og deiliskipulagi þessu er gert ráð fyrir nýrri hreinsistöð og er hún staðsett sunnan við svæðið, austan við aðkomuveg. Við þjónustumiðstöð er ný rotþró en með aukinni starfsemi mun allt frárennsli leitt í nýtt hreinsivirki. Yfirborðsvatn af bílastæðum verður meðhöndlað í blágrænum ofanvatnslausnum, þar sem vatn er síað og mengunarefni hreinsuð úr því áður en það er leitt niður í grunnvatnið. Yfirborðsvatn mun ekki renna óhindrað út í aðliggjandi ár. Fyrirhugað hreinsivirki er staðsett utan náttúruverndarsvæðisins meðfram Varmá.

- Áhrif fráveitu eru talin **óveruleg** þar sem allt fráveituvatn verður leitt í síur og hreinsivirki og mun því ekki hafa áhrif á lífríki í aðliggjandi ám, á grunnvatn né heldur á nærsvæði vatnsverndar.



Mynd 12 – Göngu- og reiðslóðar

d) Menningarminjar

Engar friðlýstar eða friðaðar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins.

- Fyrirhugaðar framkvæmdir munu ekki hafa áhrif á menningarminjar og teljast áhrifin því **óveruleg**.

e) Næmi áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum

Lagt er mat á hvort hættu af náttúrulegum orsökum gæti orðið vegna jarðskjálfta, snjóflóða eða flóða í Hengladalaá. Hveragerði er á þekktu jarðskjálftasvæði og því eru mannvirki byggð skv. stöðlum um jarðskjálfta. Auk þess eru mannvirki lágreist og því ekki talin hættu á ógnun af völdum jarðskjálfta. Grjóthrun af völdum jarðskjálfta eru ekki talin líklegt á þessum stað. Flóð í Hengladalaá eru sjaldgæf, en þau verða helst í asahláku á vetri eða vori og getur árfarvegurinn þá fyllst af vatni. Fyrirhuguð byggð liggur nokkuð hærra en árbakkar árinna og ekki er vitað til að vatn hafi flætt inn á skipulagssvæðið. Svæðið er ekki á þekktu snjóflóðasvæði.

- Næmi uppbyggingar fyrir náttúruvá er talin **óveruleg**.

9.6 Niðurstaða

| Umhverfisþáttur | Vægi áhrifa | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|----------|
| | Jákvæð | Neikvæð | Óveruleg |
| a) Íbúar og heilbrigði fólks | + | | |
| Útivist og ferðamennska | | | |
| a) líffræðileg fjölbreytni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar | + | | 0 |
| Gróður, vistkerfi | | | |
| a) land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, vatn, loft og loftslag | | - | 0 |
| Ásýnd og landslag Jarðfræði og jarðmyndanir | | | |
| a) efnisleg verðmæti og menningar-minjar | | | 0 |
| Minjar og verndarsvæði | | | |
| a) næmi áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruham-förum | | | 0 |
| Náttúruvá og öryggi | | | |
| a) samspil þátta a-e | + | | 0 |
| <p>Niðurstaða</p> <p>Ljóst er að ásýnd og landslag mun breytast töluvert við uppbyggingu svæðisins en aukin þjónusta mun hafa jákvæð áhrif á ferðamennsku í Hveragerði og einnig í Reykjadal, inni á Hengilssvæðinu og víðar.</p> <p>Helstu neikvæðu áhrif framkvæmdarinnar á umhverfið eru sjónræns eðlis, þ.e. að hús og hugsanlega bílastæði munu hafa töluverð sjónræn áhrif. Mótvægisáðgerðir við þeim sýnileika eru þær að hús og mannvirki eru samræmd í hönnun og áhersla lögð á milda jarðliti og að bílastæði verði umlukin jarðvegsmonnum og gróðri. Gerð er krafa um að gætt verði samræmis í efnisvali, formi og litum út frá íslenskum arkitektúr og aðstæðum með skýra tilvísun í staðaranda Hveragerðis. Einnig er gert ráð fyrir að hægt verði að fjarlægja hluta mannvirkja án teljandi ummerkja á landslag (smáhýsi). Einnig eru áhrif töluverð á staðbundinn gróður en lögð verður áhersla á að græða sár og planta gróðri sem fellur vel að umhverfinu.</p> | | | |

Deiliskipulagið er í fullu samræmi við Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2005-2017 þar sem áhersla er m.a. lögð á uppbyggingu alhliða ferðapjónustu með áherslu á gisti- og hótelpjónustu, baðmenningu, fræðslu og þjónustu við ferðafólk. Þar er einnig lögð áhersla á lágreista byggð í vistvænum anda.

Skipulagið er í samræmi við yfirlýst markmið stjórnvalda sem fjalla um útivist í sátt við náttúruna. Þjónustumiðstöð, tjaldsvæði og önnur aðstaða við Árhólma er ætluð undir almenna ferðamannastarfsemi og er því jafnframt í samræmi við yfirlýst markmið stjórnvalda um frjálst aðgengi að náttúru landsins án þess að brotið sé á náttúruverndarsjónarmiðum.

9.7 Vöktunaráætlun

Ekki er gert ráð fyrir vöktunaráætlun í formi mælinga eða rannsókna af neinu tagi, en fylgst skal með frárennslismálum, ofanvatnslausnum og umferð.



Mynd 13 – Séð yfir syðsta hluta skipulagssvæðisins og til suðausturs

10 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í skipulags- og mannvirkjanefnd Hveragerðisbæjar

þann _____ og í bæjarstjórn þann _____

Bæjarstjóri Hveragerðisbæjar

Deiliskipulagið öðlaðist gildi við auglýsingu um samþykkt þess í B-deild Stjórnartíðinda þann
