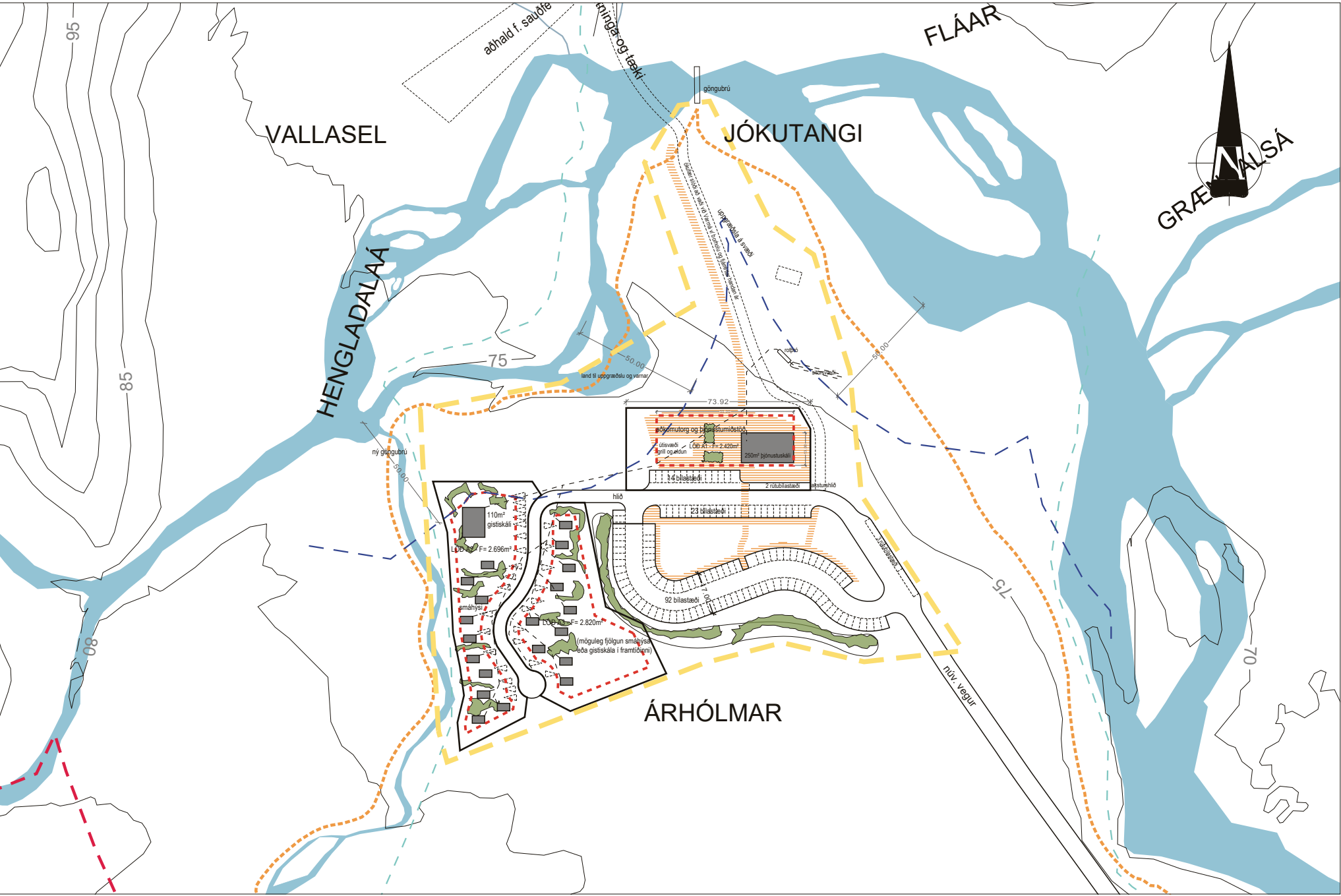
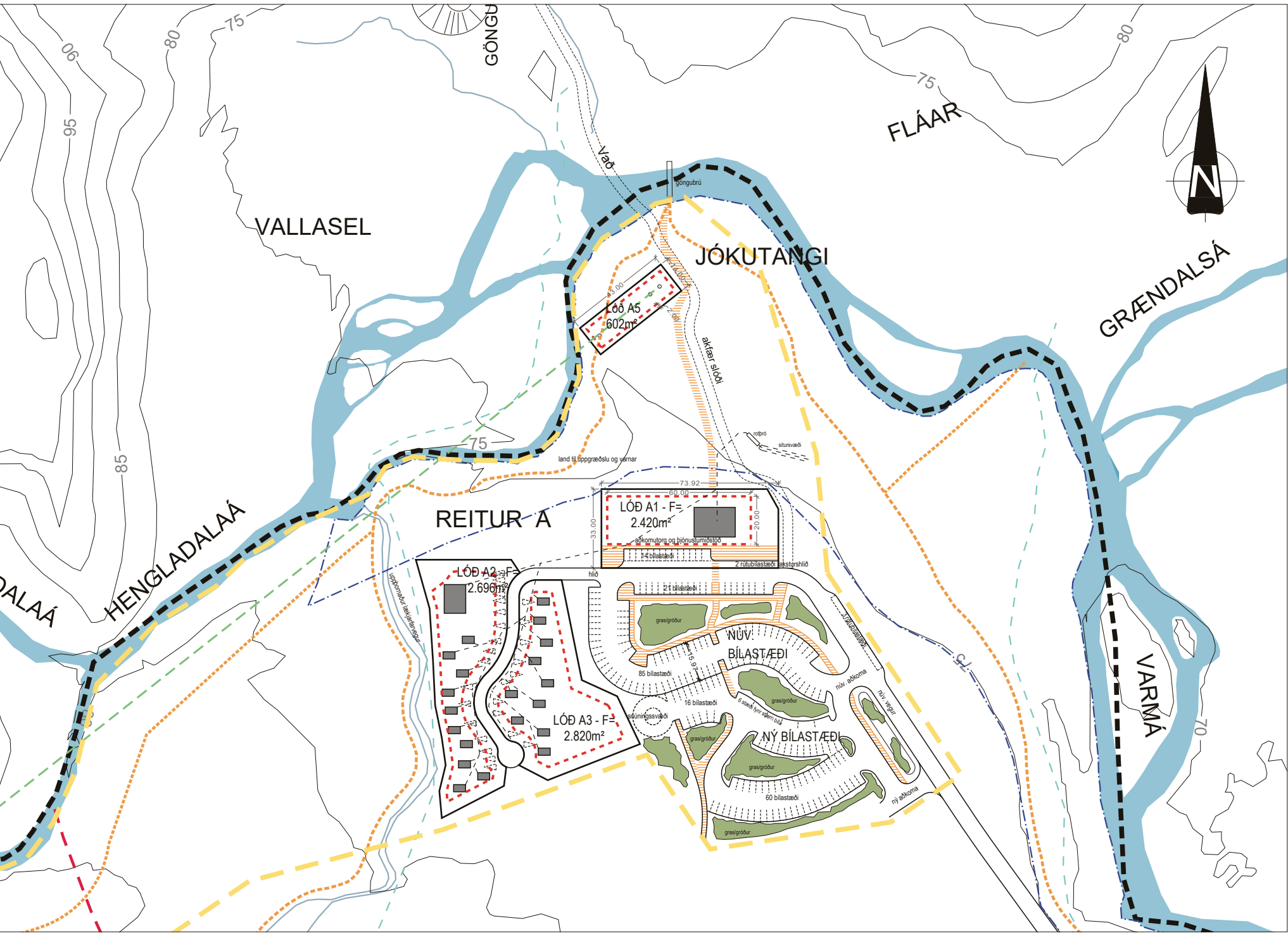


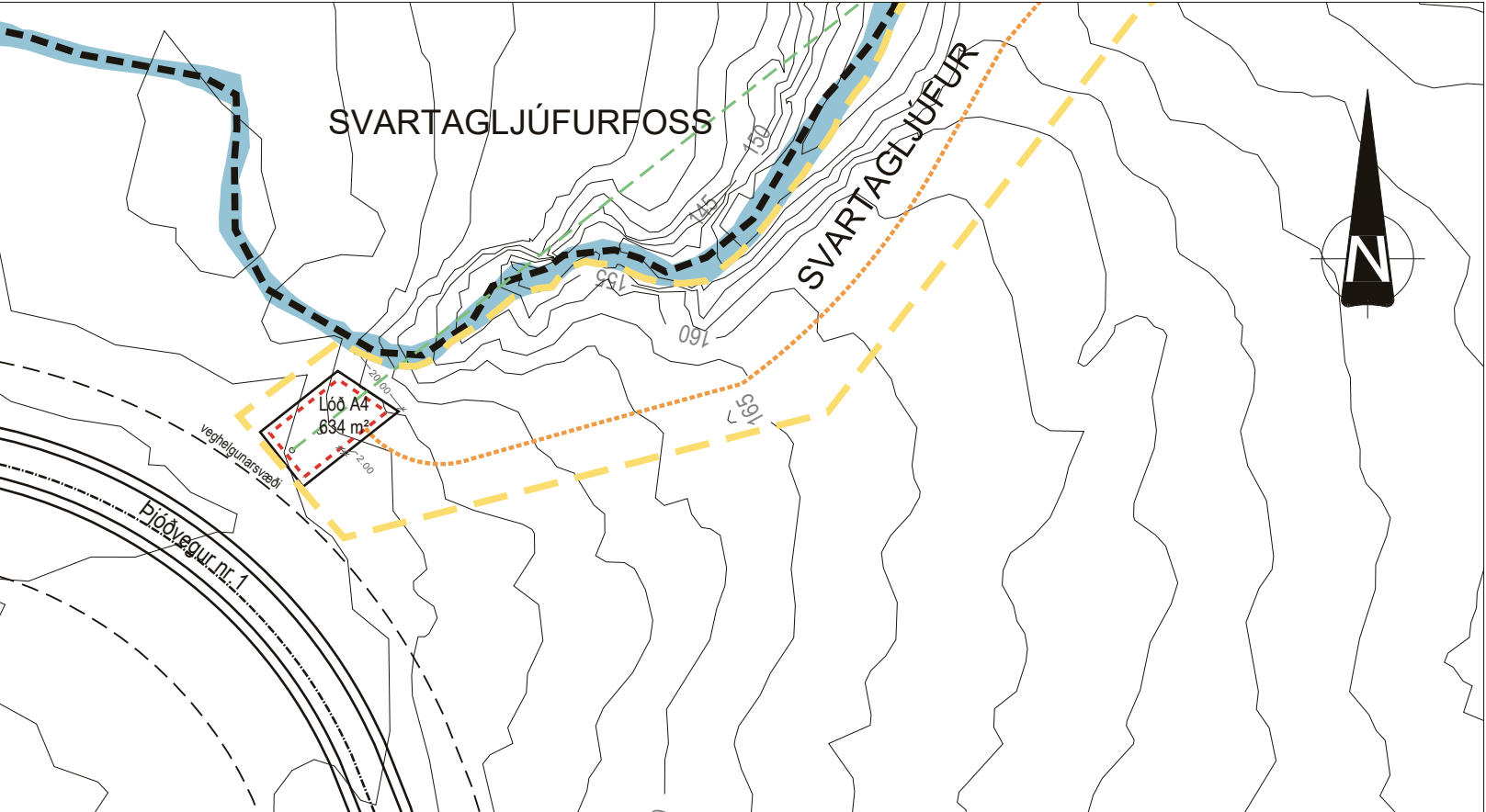
HVERAGERÐI - DEILISKIPULAG ÞJÓNUSTU- OG TJALDSVÆÐIS VIÐ ÁRHÓLMA Í ÖLFUSDAL



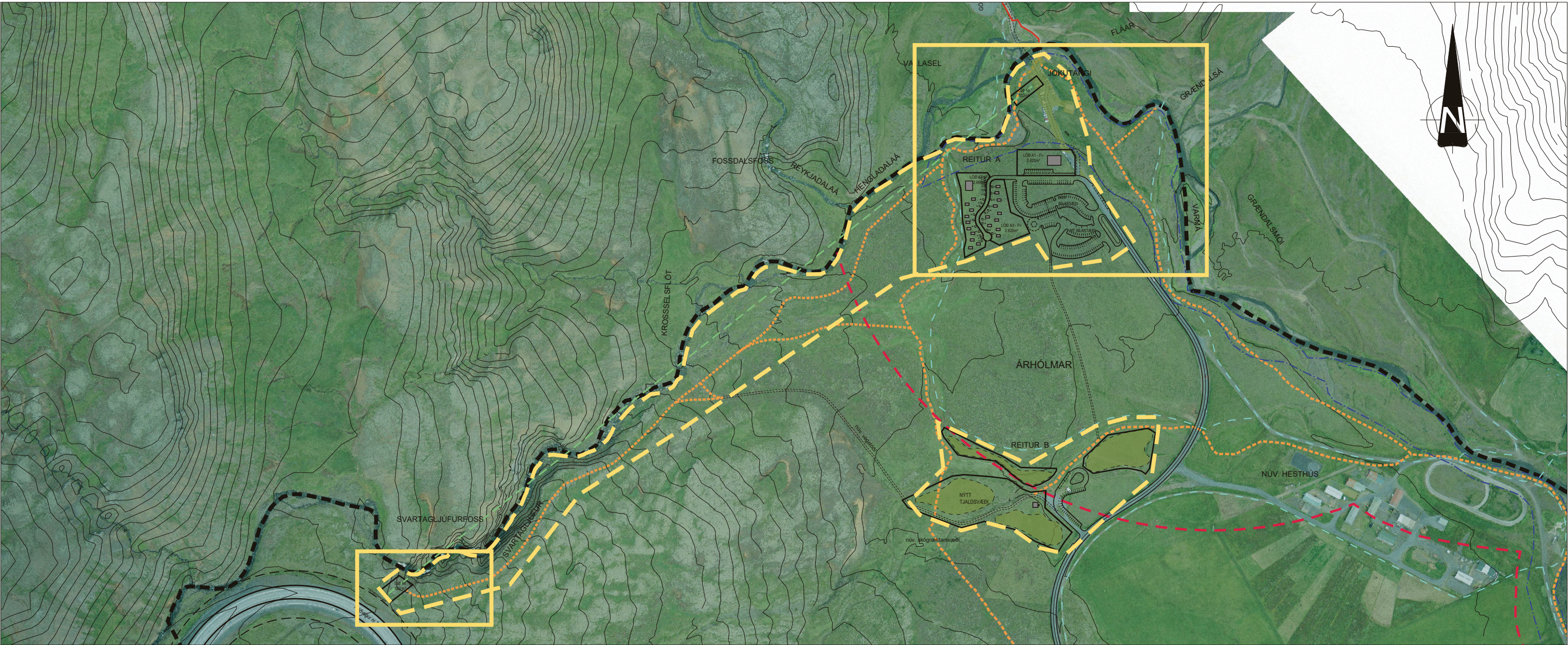
Deiliskipulagsreitur A fyrir breytingu - Mkv. 1:2000



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 gjaldskýld 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 gílinu við Hengiladaláslá niður að Jókutanga, u.þ.b. 1 km að lengd. Zip-line samanstendur af upphafspalli og endapalli og milli þeirra eru strengir tveir samsíða virar. Upphafspallurinn verður útbúinn þannig að hann verði jafnframt útsýnispallur við Svartagljúfurfoß. Göngustígur verður lagður að upphafspallinum frá þjónustumiðstöð og núverandi vegslóði nýttur sem aðkomu 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 Hengiladalárgili 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. bóðin í læknum inni í Reykjadal. Þjónusta við afþreyinguna mun verða í eða við núverandi þjónustumiðstöð og þannig sammyktast mannvirkir og bílastæði. Núverandi bílastæði eru um 120 íslens og gerir stækkunin ráð fyrir allt að 80 bílastæðum til viðbótar, auk nokkura bílastæða fyrir stærri bíla. Framkvæmd við upphafs- og endapall eru mjög staðbundin og afturkræf því lítild jarðrásk 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 Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Minjastofnun, Náttúrufræðistofnun Íslands, Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Veðurstofu Íslands, Vegagerðinni og Sveitarfélaginu Ölfusi. Súmu umsagnaraðilum fengu síðan tillögu að deiliskipulagsbreytingu til umsagnar. Í síðari umsögn NÍ er áreitt að mikilvægi þess að gera grein fyrir áhrifum svifbrautar á sjónræna bætti, 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.

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029 þar sem gert er ráð fyrir margvíslegri þjónustu á reit VP1 í Árhólum. Samhlöða deiliskipulagsbreytingu þessari er auglýst breyting á aðalskipulagi þar sem VP1 reiturinn er stækkaður og nýr reitur AF2 skilgreindur fyrir upphafspall Zip-line. Auk þess breytast sveitarfélagamörk til samræmis við landeignaskrá. Meðfram Hengiladalá er strandsvæði og þar fyrir utan öbyggt svæði, sem að hluta er á vatnsvernd grannsvæði.

Skipulagssvæðið

Deiliskipulagsreiturnar 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 Hengiladalá er skilgreint sem „Aðrar náttúruminjar“ á Náttúruminjaskrá en Varmá og Ölfusorir eru á náttúruminjaskrá (751) vegna vísindalegs gildis. Unnið er að fríðýsingu Reykjatorfunnar í Ölfusi og liggur fyrirhugað fríðlýst svæði rétt utan við skipulagsreitinn. Nútfimahraun og fossar njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 og 62. gr. sömu laga fjallar um bakgráðrður 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 ríkisins fornleifar á Hengilssvæðinu í tengslum við vinnu 2. áfangna rannmáætlunar 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 vettvangskonnum umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verk megi fram haldast og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að haldast 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 stigar fyrir útivistarfólk.

Gert er 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 deiliskipulagstillagunar má sjá um 60 bíla á núverandi bílastæði og aðkomuveg að svæðinu. Við gisticálka 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 stigar fyrir útivistarfólk.

Gert er ráð fyrir samtals um 200 bílastæðum, auk rútústæða. Bílastæði skulu falla vel að umhverfinu og skal leitað við að brjóta þau upp með gróðri, mönnum og öðreviðu landi og forðast þannig óæskilega 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. 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. hálfra leið upp að upphafspalli fyrir ökutæki sem þjóna gestum Zip-line en vegslóðin 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 steypum uppstöðum og má grunnflötur hans vera allt að 80 m². Efnisval og uppbygging mannvirkis skal taka mið af þeim veðurfaralegu aðstæðum sem ríkja á svæðinu og þola vindlag, snöggar hitabreytingar, síngu ofl. Turninn og útsýnispallurinn skal vera í jafnflötum svo hann falli vel að landi og uppbygging hans skal vera látaust 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 ásynd 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 veðurfaralegar aðstæður ekki megi hafa brutina í notkun. Innan byggingarreits við Jókutanga er heimilt að setja upp lendingarpall og endamastur fyrir Zip-line. Grunnflötur endapalls, sem reistur er á steypum uppstöðum, getur verið allt að 50 m² og hæð masta allt að 8 m. Súmu skilmálar gilda um efnisval og fyrir upphafspall.

Að öðru leyti haldast skilmálar óbreyttir.

Umhverfismat

Umhverfismatið er unnið skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætлана nr. 111/2021. Helstu áhrif deiliskipulagsins eru á umhverfispáttina landslag og ásynd, gróðurfar og samfélag.

Sjónræn áhrif

Svifbrautin mun hafa einhver neikvæð áhrif á landslag og ásynd. Turninn við upphaf línnunnar, ofarlega í Kömbunum, ris um 13 m yfir jarðvegssvifirborð 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 ásynd á fossa í Svartagljúfri. Áhrif á landslag og ásynd 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 öbygð og allar framkvæmdir hafa því áhrif á gróðurfar. Turninn stendur á litt grónu svæði við jaðar raskaðs vegsvæðis þjóðvegjar. 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 língræss- og vingulsvist, sem hafa miðlungs til hátt verndargildi.

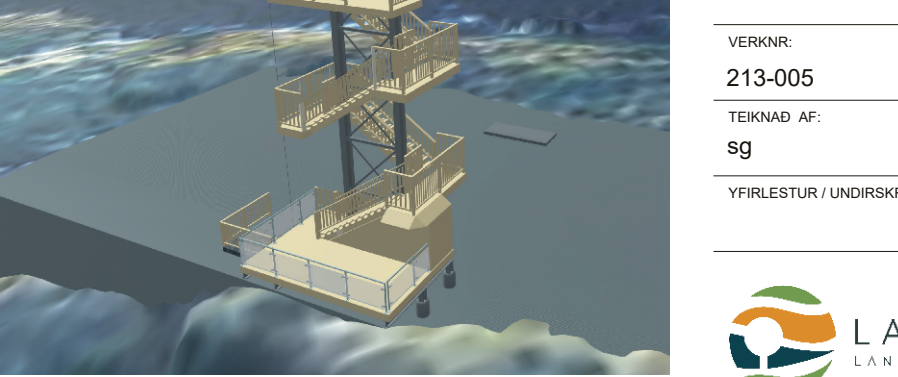
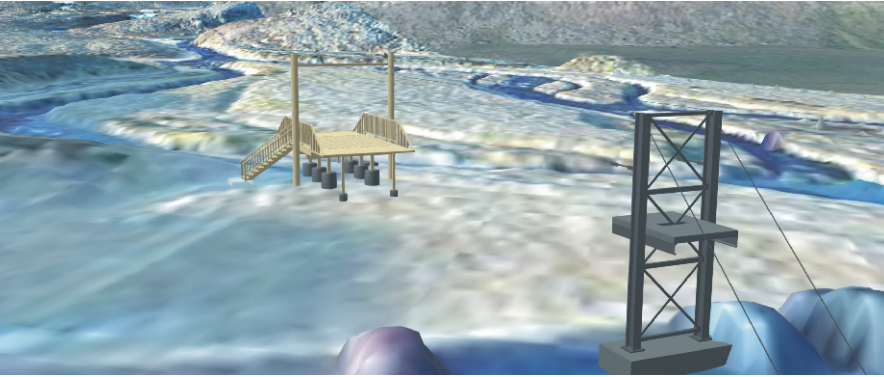
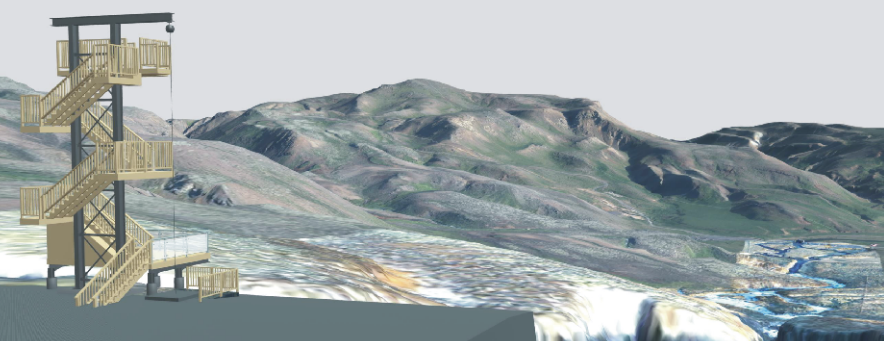
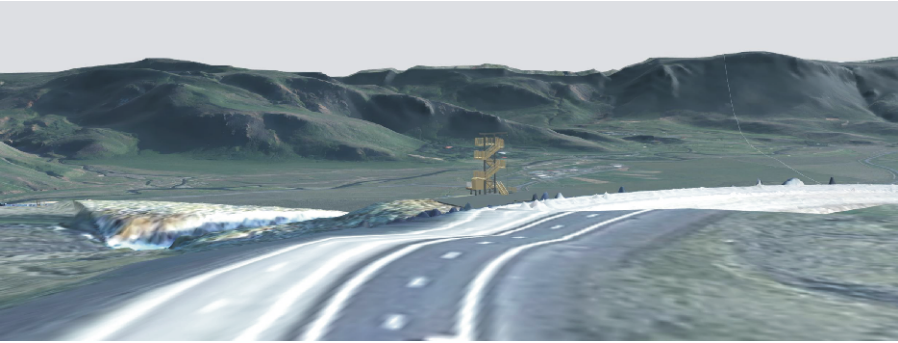
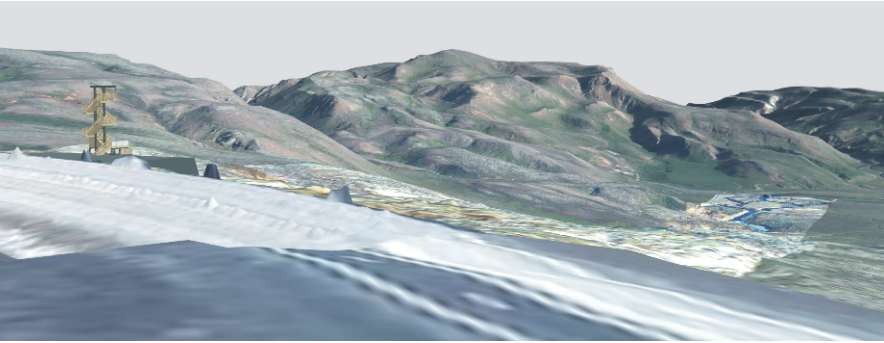
Aðkoma að turninum verður frá Breiðumörk um núverandi slóða sem verður lagfærður með malarlagi. Þessi vegur verður ekki ætlaður umferð fyrir annað en snýr að þessari starfsemi. Síðasti spólinn að turninum verður gönguleið upp með ánni. Gætt skal að óþarfa traðki og jarðvegssraski en stígurinn veðst upp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

Samfélag

Svæðin tvö, þar sem turn og lendingarpallur standa, eru öbygð og allar framkvæmdir hafa því áhrif á gróðurfar. Turninn stendur á litt grónu svæði við jaðar raskaðs vegsvæðis þjóðvegjar. 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 língræss- og vingulsvist, sem hafa miðlungs til hátt verndargildi.

Núburstaða

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, stöðji útivist og styrki samfélagið. Á heildina litíð er eru umhverfisháhrif framkvæmdarinnar talin jákvæð.



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

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur

verði 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 _____
