



„ZIP LINE“- HVERAGERÐI

Skipulagslýsing Hveragerði

Nýtt deiliskipulag

Breyting á Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029

25.06.2021



HVERAGERÐISBÆR



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Skipulagslýsing	3
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Markmið	4
2.2	Lýsing framkvæmdar	4
2.3	Skipulagssvæðið	7
2.4	Náttúruminjar og verndarsvæði	8
2.5	Vistgerðir	9
2.6	Fornminjar	9
3	FYRIRLIGGJANDI STEFNA OG FYRIRHUGUÐ BREYTING	10
3.1	Landsskipulagsstefna	10
3.2	Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029	10
3.3	Deiliskipulag	12
4	UMHVERFISSKÝRSLA	13
5	KYNNING OG SAMRÁÐ	13
5.1	Umsagnaraðilar	13
5.2	Samráð	13
6	SKIPULAGSFERLI	14

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

8889-002-LYS-001-V06

HÖFUNDUR

Sólveig Olga Sigurðardóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson

SAMÞYKKT

1 INNGANGUR

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir nýtt deiliskipulag og breytingu á Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029.

Kambagil ehf áformar að setja á fót „zip-line“ afþreyingarmöguleika úr Kömbunum ofan Hveragerðis og niður á flatlendið við Árhólma. Reistir eru pallar við upphaf og enda með tveimur samsíða línunum strengdum á milli. Við upphafspallinn í Kömbunum verður útbúinn útsýnispallur fyrir gesti og gangandi.

Forsvarsmenn Kambagils hafa m.a. stýrt og byggt upp ferðaþjónustu við Raufarhólshelli með góðum árangri. Verkefnið er unnið í samstarfi við kanadískt fyrirtæki sem hefur mikla reynslu af því að reisa samskonar mannvirki við náttúruperlur um allan heim.

Lengd línanna/ferðarinnar er rétt rúmur 1 km.

1.1 Skipulagslýsing

Gerð skipulagslýsingar er ætlað að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og öðrum sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um lýsingu hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi.

Með skipulags- og matslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum aðalskipulagsbreytingarinnar/deiliskipulags.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Markmið

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi felur í sér að skilgreina svæði fyrir „zip-line“ starfsemi við Hveragerði. Í deiliskipulagi fyrir sama svæði verður gerð grein fyrir fyrirhuguðum framkvæmdum s.s. aðkomu, bílastæðum og gönguleiðum. Einnig eru settir fram skilmálar um landnotkun, mannvirki og vernd náttúru- og menningarminja. Framkvæmdin verður að öllu leyti afturkræf.

2.2 Lýsing framkvæmdar

„Zip-line“ er línubraut sem byggir á því að reistur er um 8-12 m hár pallur efst þar sem notendum gefst kostur á að renna sér eftir stálvírum niður á flatlendið, þar sem er endapallur er reistur. Sá pallur er lítið hærri en jarðvegsyfirborð en staurarnir um 3-4 m háir.

Zip-line er vinsæl afþreying fyrir ferðamenn sem hefur orðið sívinsælli síðustu ár. Þessi starfsemi er yfirleitt sett upp í námunda við stórfenglega náttúru og er staðarval hér hugsað út frá því og einnig er stutt í aðrar náttúruperlur, t.d. í Reykjadal.



MYND 1. Áætluð lega línunnar

Fyrirhuguð aðkoma að svæðinu er góð, við núverandi þjónustuhús við mynni Reykjadals og er áætlað að samnýta þá aðstöðu sem fyrir er, þ.e. bílastæði og þjónustuhús. Frá þjónustuhúsinu er ekið um Breiðumörk að gömlum vegslóða sem yrði lagfærður og gert er ráð fyrir að nýta hann til að aka notendum áleiðis að upphafsstöðinni, en upp með gljúfrinu sjálfu verði lagður göngustígur. Hugsanlega væri hægt að leggja slóða alla leið að upphafsstöðinni til að bæta aðgengi, en það yrði skoðað á seinni stigum.

Einnig er áætlað að byggja útsýnispall við turninn sem væri opinn öllum og gæfi gestum og gangandi möguleika á að virða fyrir sér stórbrotið landslag og magnað útsýni yfir Svartagljúfur og Svartafoss. Þetta svæði er að mestu hulið, það sést ekki frá veginum um Kambana né frá Hveragerði. Læst verður upp í turninn sjálfan þegar hann er ekki í notkun svo ekki skapist hættu á að fólk fari að gera sér ferð þangað upp á sitt einsdæmi.

Mjög lítið rask verður á umhverfi vegna framkvæmdarinnar og einfalt að fjarlægja þau mannvirki sem verða reist og færa þau svæði sem verða notuð aftur í fyrra ástand. Framkvæmdin er því afturkræf.



MYND 2. Upphafs- og endastöð ásamt aðkomuleiðum.



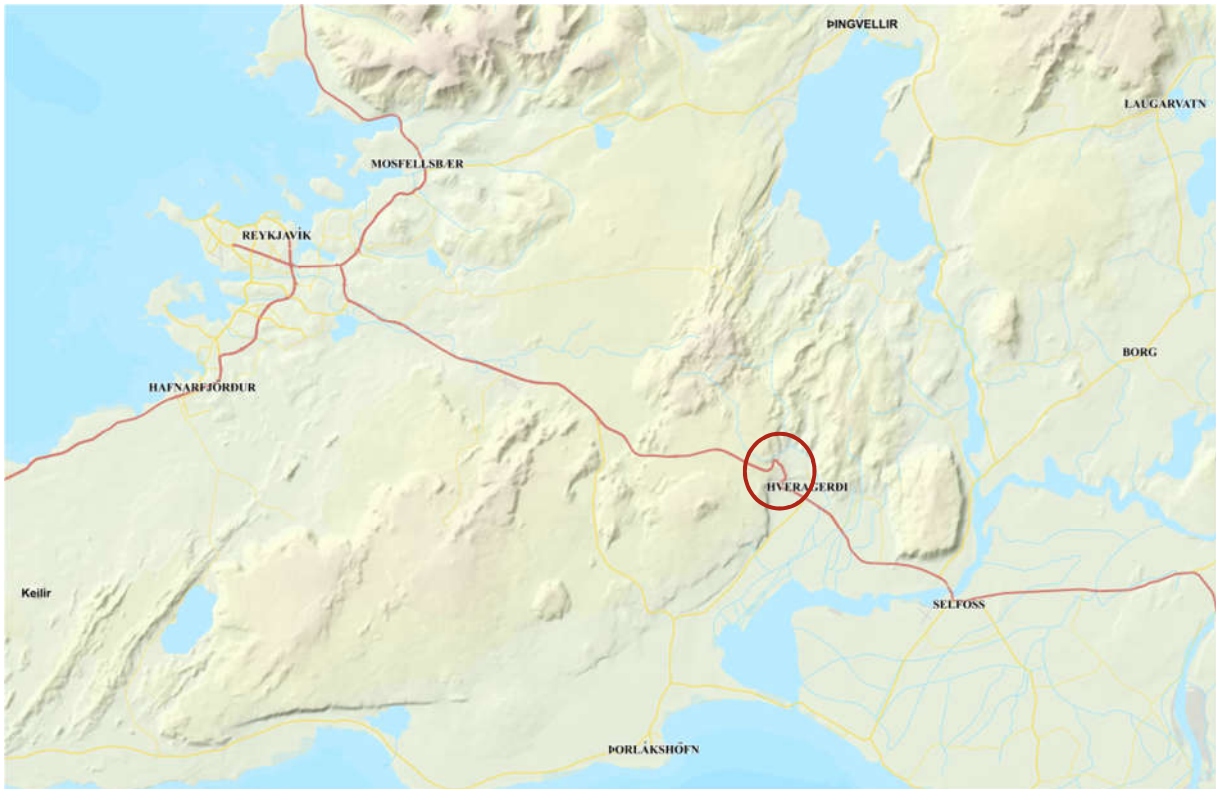
MYND 3-4. Myndir til skýringar sem sýna hugsanlegt útlit upphafs- og endapalls.



MYND 5. Áætluð staðsetning upphafspalls séð frá Breiðamörk, Ölfusdal

2.3 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er innan sveitarfélagamarka Hveragerðisbæjar en Hengladalaá markar sveitarfélagamörk við sveitarfélagið Ölfus. Áætluð upphafsstöð línunnar verður staðsett í Kömbunum, sunnan Hengladalaár skammt ofan við Svartagljúfursfoss. Þaðan liggur línan, rúmlega 1 km beina leið yfir og meðfram ánni niður á flatlendið Árhólma þar sem endastöðin er fyrirhuguð.



MYND 7. Svæðið er afmarkað með rauðum hring (©LMI.is)

2.4 Náttúruminjar og verndarsvæði

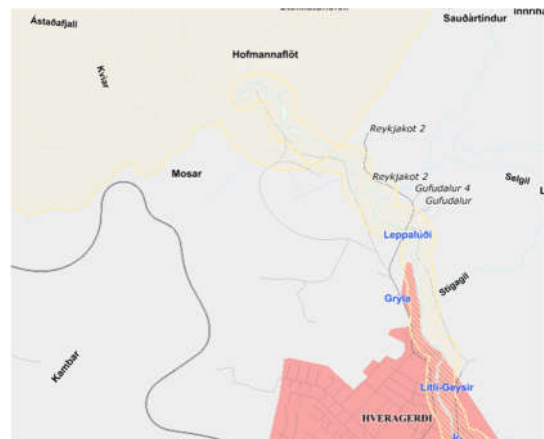
Náttúruminjaskrá

Þar sem efri pallur/upphafsstöð rís (að vestan), og langleiðina niður liggur línin við jaðar Hengilssvæðisins, sem er skilgreint sem *Aðrar náttúruminjar* á Náttúruminjaskrá. Þegar niður er komið, að austan, lendir neðri pallur/endastöðin innan sama svæðis og einnig á svæði Varmár og Ölfusfora, sem er skilgreint á sama hátt, eða sem *Aðrar náttúruminjar*.

751. *Varmá og Ölfusforir, Ölfushreppi, Grafningshreppi, Árnessýslu*: „... Varmá frá upptökum ásamt Ölfusforum... Varmá hefur mikið vísindalegt gildi.“ (Náttúruminjaskrá, 1991).

„Varmá á upptök sín á Hengilssvæðinu en upptök vatnakerfis Varmár teljast í Hengladölum þar sem Hengladalaá byrjar. Varmá verður til þar sem Hengladalaá, Reykjadalur, Grendalsá og Sauðá sameinast og heitir áin Varmá neðan Sauðár“ (Gísli Már Gíslason 1980).

752. *Hengilssvæðið, Ölfushreppi, Grafningshreppi, Árnessýslu*: „Vatnasvið Grændals, Reykjadalur og Hengladala ... Stórbrotið landslag og fjölbreytt að jarðfræðilegri gerð, m.a. jarðhiti.“

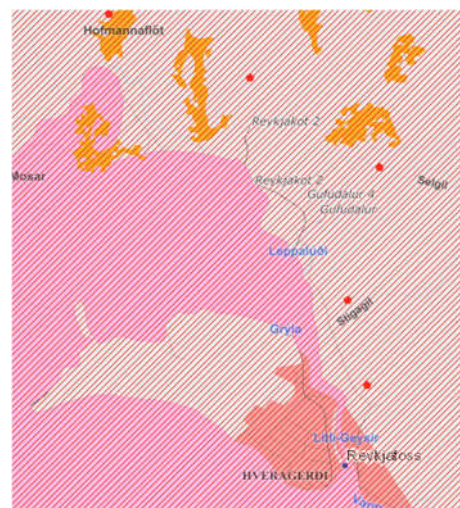


MYND 8. Gul svæði: Aðrar náttúruminjar

Náttúruverndarsvæði skv. 61.gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013.

Á svæðinu gildir ákvæði um verndun tiltekinna vistkerfa og jarðminja. Þar segir m.a. að fossar og nánasta umhverfi þeirra að njóti sérstakrar verndar að því leyti að sýn að þeim spillist ekki.

Fossar í Varmá falla í þennan flokk verndar en þeir eru þrír talsins, efstur þeirra er Svartaglúfursfoss í Hengladalaá, en hann er staðsettur við efri mörk skipulagssvæðisins. Ekki er gert ráð fyrir mannvirkjagerð í þessum verndarflokki nema hún tengist útivist og náttúruskoðun.¹



MYND 9. Skástríkað svæði: Sérstök vernd náttúrufyrirbæra²

¹ Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029

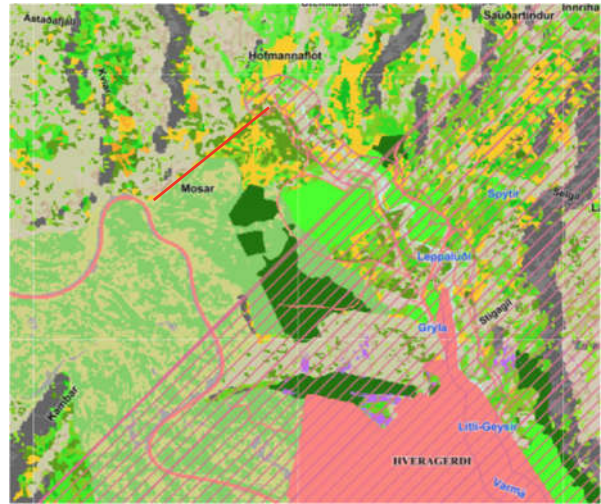
² <https://serstokvernd.ni.is/>

2.5 Vistgerðir

Efri hluti svæðisins er lítt gróinn, helstu vistgerðir eru L1.1 Eyðimelavist (lágt verndargildi) og L6.3 Mosahraunavist (miðlungs verndargildi).

Neðri hluti svæðisins er meira gróinn og þar eru helstu vistgerðir L10.8 Lyngmóavist á láglendi (miðlungs verndargildi), L5.3 Hraungambravist (lágt verndargildi) og L9.6 Língresis- og vingulsvist (hátt verndargildi).

Língresis- og vingulsvist ásamt Lyngmóavist á láglendi eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Vistgerðirnar eru þó algengar og útbreiddar og finnast á láglendi um allt land.³



MYND 10. Vistgerðarkort NÍ

Hafa ber í huga nákvæmni vistgerðarkortlagningar við mat á vistgerðum svæðisins en kortlagning miðast við nákvæmni allt að 1:25.000.

2.6 Fornminjar

Aðalskráning fornminja liggur fyrir sem Fornleifastofnun Íslands vann árin 2001-2002 (FS187-00172, 2.útg.). Engar fornminjar úr þeirri skráningu lenda innan skipulagssvæðisins.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

³ <https://vistgerdakort.ni.is/>

3 FYRIRLIGGJANDI STEFNA OG FYRIRHUGUÐ BREYTING

3.1 Landsskipulagsstefna

Landsskipulagsstefna er unnin á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Samkvæmt 4. mgr. 10. gr. sömu laga skulu sveitarfélög taka mið af landsskipulagsstefnu við gerð skipulagsáætlana eða breytinga á þeim.

Í gildandi landsskipulagsstefnu segir:

2. kafli Skipulag í dreifbýli

Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar, í sátt við náttúru og landslag.

Kafli 2.1 *Skipulag landnotkunar styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðaðróun í þéttbýli og dreifbýli.*

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru.

Markmiðið með því er að tryggja vöxt og viðgang meginkjarna í hverjum landshluta sem staðið geta undir fjölbreyttri þjónustu og boðið upp á þau lífsgæði sem nútímasamfélag gerir kröfur um.

3.2 Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029

Deiliskipulagið verður unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029 sem samþykkt var í desember 2017.

Deiliskipulagssvæðið er á svæði, sem skilgreint er sem strandsvæði og endastöð verður á mörkum verslunar- og þjónustusvæðis (VP1) og hverfisverndarsvæðis (HV1). Eftir atvikum kann að vera mögulegt að heimila gerð deiliskipulags á grundvelli heimildar aðalskipulags um stakar framkvæmdir þar sem um útivistarframkvæmd er að ræða og strandsvæði heimila útivistarframkvæmdir. Þá er nú þegar skilgreint verslunar- og þjónustusvæði þar sem móttaka gesta verður.

Strandsvæði

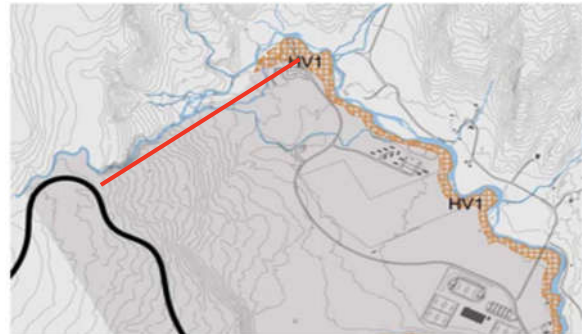
Bakkar Varmár eru grasi grónir og eru skilgreindir sem strandsvæði. Bakkar árinna falla einnig undir hverfisvernd auk þess sem áin er á Náttúruminjaskrá. Tryggja skal aðgengi almennings meðfram ánni þar sem landfræðilegar aðstæður leyfa og aðallega gert ráð fyrir aðstöðu til útivistar.

Heimilt er að leggja stíga og brýr.

Hverfisverndarsvæði

Við neðri mörk skipulagssvæðisins er skilgreint hverfisverndarsvæði (HV1) samkvæmt aðal-skipulagi. Hverfisverndin er hugsuð til að styrkja enn frekar þá verndun sem Varmá og Hengilssvæðið hafa nú þegar í Náttúruminjaskrá. Verndin nær m.a. til áreyra og svæða þar sem áin hefur runnið.

Heimilt er að leggja göngu-, hjóla- og reiðstíga og setja upp göngubrýr.



MYND 11. Áætluð staðsetning línu - hverfisverndarsvæði

Vatnsverndarsvæði

Skipulagssvæðið, pallar og lína, liggur að mestu leyti innan marka vatnsverndarsvæðis (VG/grannsvæðis).



MYND 12. Áætluð staðsetning línu - vatnsverndarsvæði

Verslunar- og þjónustusvæði (VP)

Almennt er gert ráð fyrir verslun, þjónustu, hótélum og veitinga-stöðum á verslunar- og þjónustu-svæðum.

Helstu áherslur á skipulags-tímabilinu eru áframhaldandi uppbygginga á ferða- og/eða gisti-þjónustu í nágrenni Varmár á svæði á milli Hverhamars og Friðarstaða.⁵

Reitur	Stærð ha	Lýsing/núv. ástand	Skilmálar
VP1 Árhólmar	10	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.	Svæði fyrir uppbyggingu alhliða ferðaþjónustu með áherslu á gisti- og hótelpjónustu, baðmenningu, fræðslu um jarðhita, lífríki og náttúru og þjónustu 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 ásynð. Hámarksbyggingarmagn á reit: 20.000m ² .

⁵ Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029

Breyting verður gerð bæði á skipulagsupprætti og í greinargerð.

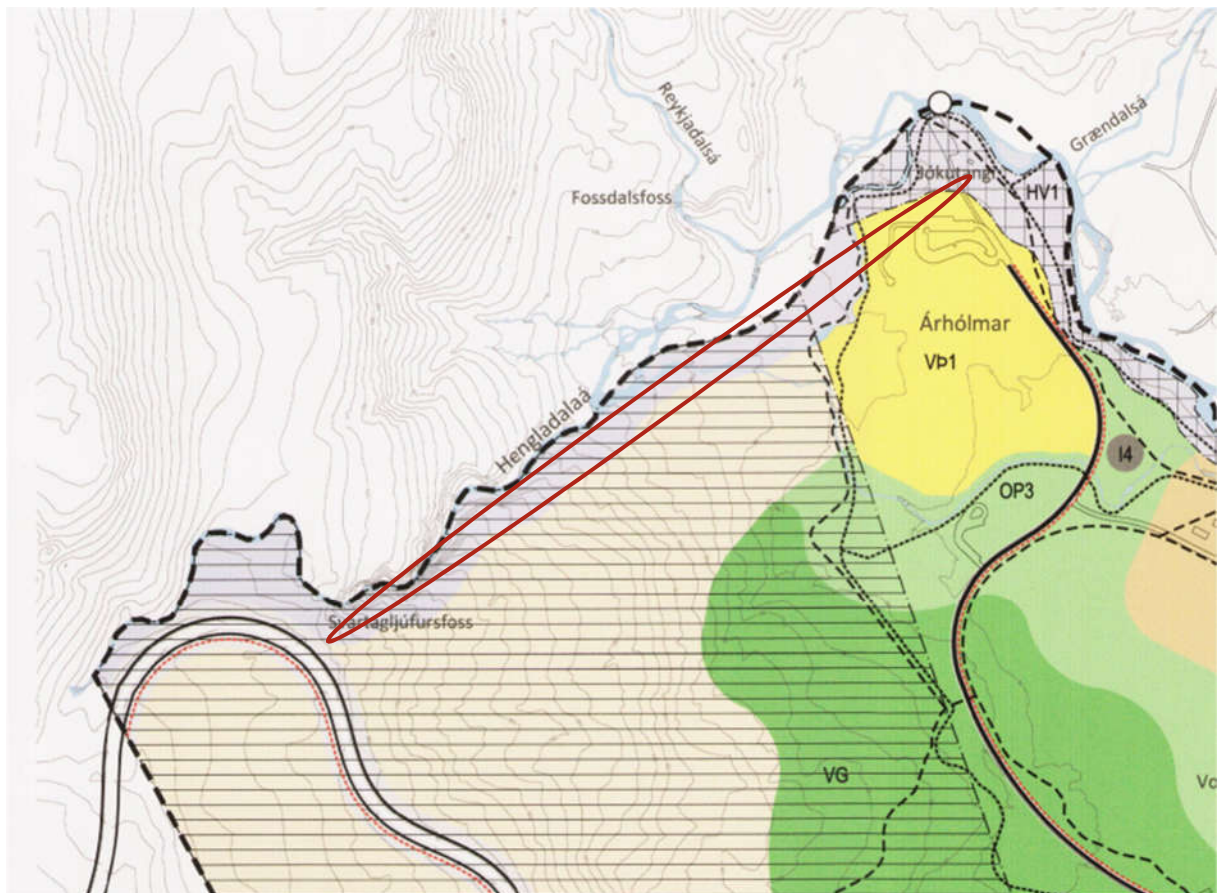
Við upphafsstað í Kömbunum ofan við Svartafoss verður gert ráð fyrir að breyta landnotkun í afþreyingar- og þjónustusvæði, en ekki er þörf að afmarka landnotkun vegna línuleiðarinnar.

Við endastöð er gert ráð fyrir að verslunar- og þjónustusvæði stækki lítillega til norðurs á kostnað hverfisverndar- og strandsvæðis og þar muni öll almenn þjónusta við notendur fara fram.

3.3 Deiliskipulag

Skipulagssvæðið lendir að hluta til innan marka gildandi deiliskipulags; *Deiliskipulag þjónustu og tjaldsvæðið við Árhólma í Ölfusdal* (samþykkt í október 2014). Í nýju deiliskipulagi verður gerð grein fyrir fyrirhuguðum framkvæmdum og settir fram skilmálar um landnotkun, byggingar og vernd náttúru- og menningarminja. Sett verða fram lóðamörk og byggingareitir fyrir mannvirki tengd starfsemi.

Aðkoma að svæðinu verður í gegnum Hveragerðisbæ og um Breiðumörk. Gert er ráð fyrir að nýta gamlan slóða sem aðkomuveg frá móttökustað að upphafsstöð, bæði til að nota á framkvæmdatíma og til viðhalds. Slóðinn yrði ekki opinn fyrir almennri bílaumferð heldur aðeins fyrir þjónustubíl fyrir þessa starfsemi. Hann verður þó opinn almenningi sem göngu- og hjólastígur. Þarna er einnig skilgreind reiðleið, sem slóðinn þverar á einum stað.



MYND 13. Hluti gildandi aðalskipulags. Rauða afmörkunin sýnir áætlaða legu línunnar.

4 UMHVERFISSKÝRSLA

Fyrirhugað deiliskipulag fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana og verður því gerð grein fyrir áhrifum á umhverfið í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 4.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

5 KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulagslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið.

Skipulagslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu Hveragerðisbæjar (www.hveragerdi.is). Einnig verður skipulagslýsingin aðgengileg á skrifstofu skipulagsfulltrúa að Breiðumörk 20, Hveragerði. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast skrifstofu sveitarfélagsins eða skrifstofu skipulagsfulltrúa á netfangið gfb@hveragerdi.is fyrir auglýstan tímafrest.

5.1 Umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun
- Sveitarfélagið Ölfus
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Fiskistofa
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlitið
- Rarik ohf.
- Veðurstofa Íslands
- Veiðifélag Varmár og Þorleifslækjar
- Vegagerðin

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnsýslu sveitarfélagsins og fagstofnana.

5.2 Samráð

Á vinnslutíma mun aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið, ásamt umhverfisskýrslu, verða kynnt bæði íbúum/almenningi og öðrum hagsmunaaðilum.

6 SKIPULAGSFERLI

Meðferð skipulagslýsingar verður skv. skipulagslögum nr. 123/2010.

TAFLA 1 Drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.

MÁNUÐUR	LÝSING
Ágúst 2021	Skipulagslýsing tekin fyrir í skipulagsnefnd og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður jafnframt kynnt almenningi. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
Sept/okt 2021	Tillögur að deiliskipulagi og eftir atvikum aðalskipulagsbreytingu, verða kynntar almenningi áður en þær verða teknar til umfjöllunar og lagðar fyrir sveitarstjórn.
Nóv/Des 2021	Tillögur að deiliskipulagi og eftir atvikum aðalskipulagsbreytingu samþykktar til auglýsingar í sveitarstjórn og sendar Skipulagsstofnun, sem veitir heimild til auglýsingar innan 4 vikna. Tillögur auglýstar og sendar til umsagnaraðila. Gefinn verður sex vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum til skipulagsfulltrúa Hveragerðisbæjar.
Feb/mars 2022	Tillögur verða afgreiddar í sveitarstjórn, að undangenginni umræðu skipulagsnefndar og með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til, og send Skipulagsstofnun.
Feb/mars 2022	Gildistaka auglýst í B- deild Stjórnartíðinda.