



BREYTING Á AÐALSKIPULAGI VEGNA  
STÆKKUNAR Á VERSLUNAR- OG  
ÞJÓNUSTUSVÆÐI SKÍÐASKÁLANS Í  
HVERADÖLUM.  
SKIPULAGSLÝSING

05. 11. 2014



**BREYTING Á AÐALSKIPULAGI VEGNA  
STÆKKUNAR Á VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI  
SKÍÐASKÁLANS Í HVERADÖLUM.**



**05. 11. 2014**



LANDMÓTUN.

Margrét Ólafsdóttir



## EFNISYFIRLIT

1	<i>Viðfangsefni og áherslur</i> .....	3
2	<i>Aðdragandi og markmið</i> .....	3
3	<i>Staðhættir og skipulagsforsendur</i> .....	4
4	<i>Forsendur</i> .....	5
4.1	<i>Tengsl við aðra áætlanir</i> .....	5
4.2	<i>Fornminjar</i> .....	6
4.3	<i>Áform uppbyggingar</i> .....	6
5	<i>Umhverfisáhrif</i> .....	7
6	<i>Verklag og tímaáætlun</i> .....	7
6.1	<i>TÍMAÁÆTLUN</i> .....	7
7	<i>HEIMILDASKRÁ</i> .....	8

## MYNDASKRÁ

Mynd 1.	Sýnir afmörkun lóðar Skíðaskálann í Hveradölum .....	4
Mynd 2.	Yfirlitsmynd af staðfestu Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022, þar sem reitur V2 er núverandi afmörkun verslunar- og þjónustusvæðis í Hveradölum. ....	5
Mynd 4.	Frumtillaga að uppbyggingu svæðisins sýnt til skýringar, mynd teiknuð af Studio Granda. ...	6



## 1 Viðfangsefni og áherslur

Aðalskipulag Ölfuss var staðfest þann 21. september 2012. Hér er lögð fram lýsing fyrir breytingu á sveitarfélagsupprætti og greinargerð í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

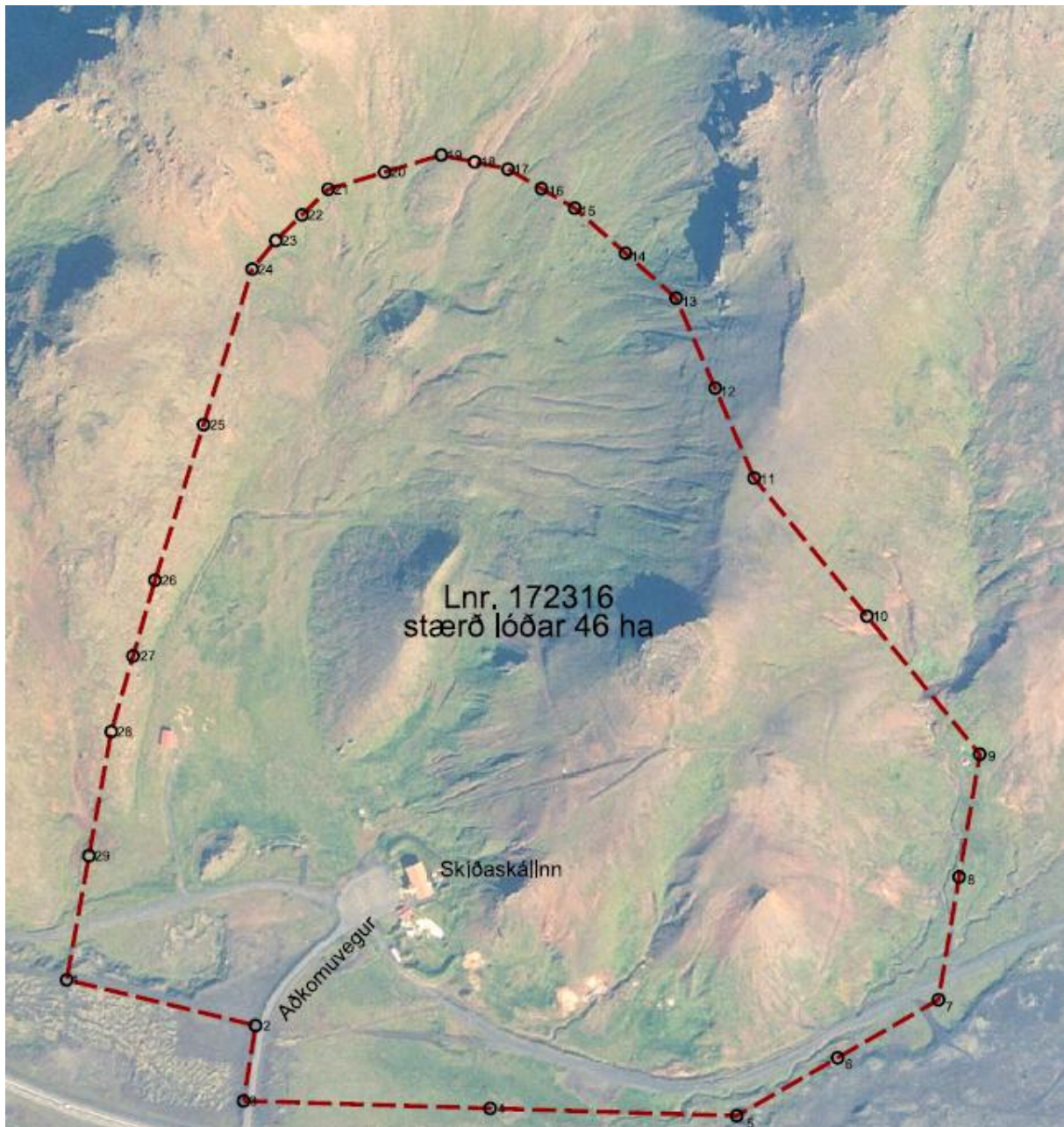
Viðfangsefni breytingarinnar er að stækka reit V2 verslun- og þjónusta þar sem Skíðaskálinn í Hveradölum er. Samfara breytingu á aðalskipulagi verður unnið deiliskipulag fyrir svæðið.

## 2 Aðdragandi og markmið

Skíðaskálinn í Hveradölum hefur í gegnum tíðina verið áfangastaður við þjóðveginn á leiðinni austur fyrir fjall. Skálinn er staðsettur í jaðri útivistarsvæðis við þjóðveginn í stuttri fjarlægð frá höfuðborginni, Hveragerði og Selfossi. Á svæðinu eru möguleikar til útivistar miklir jafnt að vetri sem sumri. Gera á svæðið að frekari ferðamannastað m.a. með gistingu, baðlóni og skíðasvæði. Svæðið á engu að síður að halda sessi sínum sem áningarstaður við þjóðveginn. Vera aðgengilegt fyrir alla og vera upplagður upphafs eða endapunktur gönguferða um svæðið.

Megin markmið breytingarinnar er að setja fram stefnumörkun sem miðar að því að Skíðaskálinn verði eins konar miðstöð útivistar og heilsuræktar í Hveradölum og hvetji almenning til að kanna nýjar slóðir jafnt að vetri sem sumri. Að nýta betur þau tækifæri sem eru á svæðinu og nálægðina við orkumannvirki og að affallsvatn sé nýtt betur. Markmiðið með uppbyggingu er að sýna fram á að maðurinn geti unnið með náttúrunni. Mikilvægt er að gæta hófs, sýna auðmýkt í sköpunargleðinni og gleyma því ekki að náttúran er í aðalhlutverki og ræður ein ríkjum í Hveradölum. Einnig er markmiðið nýta nálægðina við orkumannvirki og affallsvatnið

Afmörkun svæðisins er sýnd á mynd 1. en stærð þess er um 46 ha.



Mynd 1. Sýnir afmörkun lóðar Skiðaskálann í Hveradölum

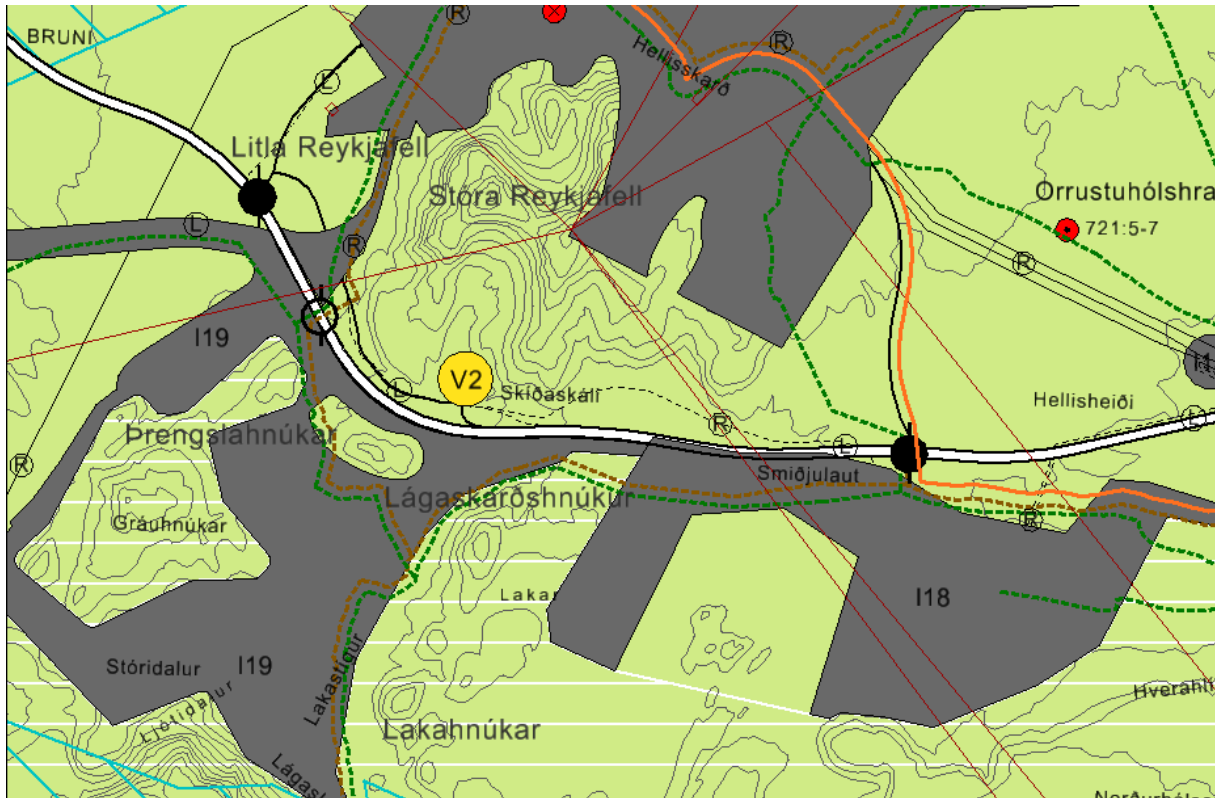
### 3 Staðhættir og skipulagsforsendur

Í aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 er hluti svæðisins skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði (V2) Skiðaskállinn í Hveradölum. Svæðið er afmarkað með hring en vegna mælikvarða á sveitarfélagsuppdrætti eru svæði sem eru 5 ha eða minni táknuð með hring en ekki afmörkuð sérstaklega. Svæðið umhverfis V2 er skilgreint sem óbyggt svæði. Stækka þarf reitinn í um það bil 46 ha þannig að hann nái yfir nýja lóð Skiðaskálans. Þetta samræmist vel markmiðum um verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi Ölfuss þar sem segir; Stuðlað verði að betri þjónustu við ferðamenn til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðarlagið. Leiðir að þessu markmiði eru meðal annars að leitað verði eftir nýjum tækifærum á sviði ferðaþjónustu ásamt því að nýta betur þau tækifæri sem fyrir eru og að afþreyingarmöguleikum í ferðaþjónustu verði fjölgað.



Í aðalskipulagi Ölfuss eru nítján svæði skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði í dreifbýli. Í skipulaginu segir eftirfarandi um reit V2 Síðaskálinn í Hveradölum.

Nr.	Heiti	Lýsing	Jörð/afreittur
V2	Skíðaskálinn í Hveradölum	Veitingaskáli í eigu Hveradala ehf. sem var endurreistur 1992. Stærð lóðar er um 2 ha.	Hjallatorfan



Mynd 2. Yfirlitsmynd af staðfestu Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022, þar sem reitur V2 er núverandi afmörkun verslunar- og þjónustusvæðis í Hveradölum.

Eins og sést á mynd 2 eru tvö stór iðnaðarsvæði í nálægð við Skíðaskálann. Svæði I1 Hellisheiði sem er 1000 ha svæði til jarðvarmavirkjunar og tengdrar starfsemi og svæði I19 Gráuhnúkar sem er 300 ha orkuvinnslusvæði. Á þessum svæðum hefur verið mikið jarðrask m.a. með lögnum og vegum.

## 4 Forsendur

Skíðaskálinn í Hveradölum hefur um árabil verið áningarstaður ferðamanna við þjóðveginn. Nú eru áætlanir um að endurbyggja og styrkja Skíðaskálann sem ferðamannasvæði.

### 4.1 Tengsl við aðra áætlanir

Skipulagstillagan þarf vera í samræmi við eftirfarandi áætlanir:

Áætlun	Tengsl við deiliskipulag Hveradölum
Lög og reglugerðir	Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Lög um menningarminjar nr. 80/2012 Lög um náttúruvernd nr.44/1999. Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Skipulagslög nr. 123/2010.

Tafla 1. Tengsl við aðrar áætlanir.

## 4.2 Fornminjar

Svæðisskrá fornleifa liggur fyrir í sveitarfélaginu Ölfusi en hún var unnin af Fornleifastofnun Íslands árið 1999. Í svæðisskráningu felst öflun heimilda um fornleifar á viðkomandi svæði og gagnasöfnun sem gefur til kynna yfirlit og eðli menningarminja á svæðinu. Árið 1998 skráði Fornleifastofnun Íslands fornleifar á Hengilssvæðinu. Skráningin var kostuð að Hitaveitu Reykjavíkur en Árbæjarsafn hafði umsjón með verkefninu að hálfu Reykjavíkurborgar. Önnur fornleifaskráning var gerð 2008 en um vettvangsvinnu nú sáu Kristinn Magnússon, Sólborg Una Pálsdóttir og Jórunn Magnúsdóttir starfsmenn Fornleifaverndar ríkisins, sumarið 2008. Á vettvangi voru minjarnar mældar upp með Trimble ProX GPS-tæki og ljósmyndaðar. Skýrslugerð var í höndum Kristins Magnússonar og Sólborgar Unu Pálsdóttur. Ritstjóri Kristín Huld Sigurðardóttir. Engar þessara fornleifa er innan deiliskipulagssvæðisins.

## 4.3 Áform uppbyggingar

Nánast öll uppbyggingin er á þegar röskuðu svæði sem hefur verið útivistarsvæði íbúa á suður- og vesturlandi í áratugi. Svæðið er í mikilli nálægð við virkjanasvæði á Hellisheiði. Reiknað er með að byggja um 100 herbergja hótél en Skíðaskálinn verður áfram sjálfstæður veitingastaður í endurbættri mynd. Byggja á um 10.000 m<sup>2</sup> lón í botni Stóradals. Lónið og bygging sem því fylgir á að vera nánast hulið frá þjóðveginum, lágrest hús sem fellur vel að umhverfi. Hugmyndir eru um að nýta heitt affallsvatn sem fellur frá Hellisheiðarvirkjun, rétt er að hafa inni að vatn sem nota á í lón komi frá Hellisheiðavirkjun, þetta kallast skiljuvatn og má segja að þetta sé úrgangsvatn sem ætlunin er að endurnýta. Um er að ræða lón sem myndast á yfirborði.



Mynd 3. Frumtillaga að uppbyggingu svæðisins sýnt til skýringar, mynd teiknuð af Studio Granda.



Kalt vatn til neyslu og heitt vatn til húshitunar verður lagðar í sama skurð ( meðfram nýjum vegi ) frá virkjun að skála og vatn í lónið.

Svæðið á að vera áfram fyrir göngu- og hjólahópa. Þarna verður lítil verslun og önnur þjónusta við útivistarfólk. Skíðaskálinn er hugað sem bækestöð fyrir náttúruunnendur, og aðra sem vilja hreyfa sig og njóta útiverunnar. Setja á upp skíðalyftu á sama svæði og gamla lyftan var í Hveradölum en skíðabrekkan var mikið sótt á árum áður.

## 5 Umhverfisáhrif

Í deiliskipulaginu verður greint frá helstu umhverfisáhrifum tillögunnar skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga. Helstu umhverfisþættir sem skoðaðir verða er samfélag, útivist, landslag og verndarsvæði.

## 6 Verklag og tímaáætlun

Verklag deiliskipulagsins miðar að því að það sé opið og unnið í nánú samstarfi við íbúa og aðra hagsmunaaðila. Samráð verður haft við Skipulagsstofnun og aðrar stofnanir sem hafa sérþekkingu á viðfangsefnum skipulagsins vegna lýsingar á skipulagsverkefni. Skipulagslýsing verður auglýst á netinu og aðgengileg fyrir hagsmunaaðila og íbúa. Samráð verður haft við eftirfarandi umsagnaraðila á eða fyrir auglýsingartíma aðalskipulagsbreytingarinnar.

- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjavernd.

Ef þörf reynist á að hafa samráð við aðra en áður talda aðila verður greint frá því í breytingartillögunni Öllum hagsmunaaðilum, umsagnaraðilum og hverjum þeim sem áhuga hefur eða tilefni til að leggja fram hugmyndir, ábendingar eða athugasemdir, sem að gagni gætu komið við ofangreinda breytingu á aðalskipulagi er bent á að senda þær á skrifstofu Sveitarfélagsins Ölfuss, Hafnarbergi 1, 815 Þorlákshöfn innan þriggja vikna frá auglýsingu lýsingar þessarar.

### 6.1 TÍMAÁÆTLUN

**Nóvember 2014:** Skipulagslýsing tekin fyrir í Skipulags- byggingar- og umhverfisnefnd Ölfuss og í framhaldinu í bæjarstjórn.

**Nóvember 2014:** Skipulagslýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og umsagnaraðila

**Nóvember 2014:** Skipulagslýsing auglýst í dagblaði og á heimasíðu Ölfuss til kynningar fyrir almenningi og hagsmunaaðila, athugasemdafrestur 3 vikur.

**Febrúar 2015:** Tillaga að deiliskipulagi kynnt í Skipulags- byggingar- og umhverfisnefnd og bæjarstjórn Ölfuss.

**Febrúar 2015:** Tillaga að deiliskipulagi kynnt fyrir íbúum.

**Mars 2015:** Sveitarstjórn samþykkir deiliskipulag til auglýsingar.

**Mars 2015:** Deiliskipulagi auglýst í Lögbirtingarblaði, í landsmálablaði og til sýnis á sveitarstjórnarskrifstofu og heimasíðu Ölfuss.

**Maí 2015:** Yfirferð athugasemda, deiliskipulag samþykkt og svör við athugasemdum send þeim sem gerðu athugasemdir.

**Maí 2015:** Afgreiðsla Skipulagsstofnunar og birting í B-deild Stjórnartíðinda.





## 7 HEIMILDASKRÁ

Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022.

Hveradalir. Studio Granda.

Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Lög um menningarminjar nr. 80/2012

Lög um náttúruvernd nr.44/1999.

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Skipulagslög nr. 123/2010.