

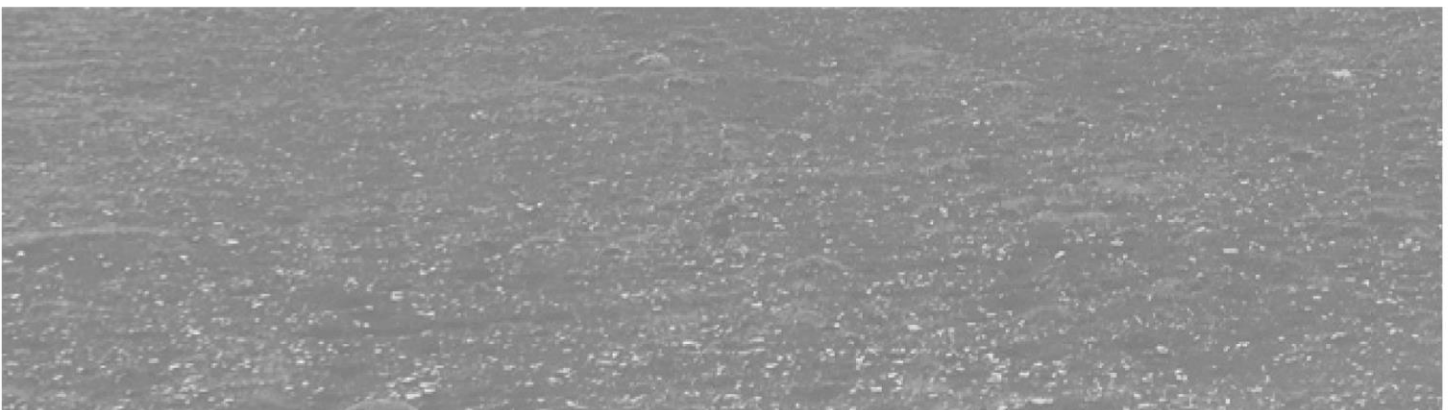


## TILLAGA- DEILISKIPULAG REYKHOLT Í ÞJÓRSÁRDAL

**Uppbygging hótels og baðstaðar**

08.01.2018

**Breytt 21.02.2018 m.t.t. umsagna og bréfi Skipulagsstofnunar**







### **SAMÞYKKTIR**

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið málsmeðferð skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann \_\_\_\_\_ 2018.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2018 með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 2018.

---

Sveitastjóri

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B – deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_

## ÚTGÁFUSAGA

---

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Eva Dís Þórðardóttir	15.12.17	Jóhanna Helgadóttir Rýni á drögum að tillögu dsk	18.12.17	Eva Dís Þórðardóttir	18.12.17
02	Eva Dís Þórðardóttir	04.01.18	Jóhanna Helgadóttir Rýni á tillögu að dsk	08.01.18	Eva Dís Þórðardóttir	08.01.18
03	Bergþóra Kristinsdóttir	05.02.18	Bergþóra Kristinsdóttir Samgöngur og bílastæði	05.02.18	Eva Dís Þórðardóttir	05.02.18
04	Eva Dís Þórðardóttir	21.02.18	Ingibjörg Sveinsdóttir Rýni á umhverfisskýrslu	21.02.18	Eva Dís Þórðardóttir	21.02.18

---



## EFNISYFIRLIT

1	ALMENNT	9
2	FORSENDUR	11
2.1	Afmörkun svæðis	11
2.2	Staðhættir	12
2.3	Tengsl við aðrar áætlanir	12
2.4	Verndargildi	14
2.5	Menningarminjar	14
2.6	Málsmeðferð og samráð	15
3	SKILMÁLAR	16
3.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir	16
3.2	Frágangur eftir framkvæmdir innan lóða	16
3.3	Lýsing og skilti	17
3.4	Sorpgeymslur	17
3.5	Mannvirki	17
3.5.1	Byggingarreitir	17
3.6	Veitur	18
3.7	Baðlón	19
3.8	Göngu- og reiðleiðir	19
3.9	Samgöngur og bílastæði	19
3.10	Menningarminjar	20
4	UMHVERFISSKÝRSLA	21
4.1	Valkostir	22
4.1.1	Valin kostur, bygging felld inn í RauðukambaNúllkostur – grunnástand	22
4.1.2	Byggingareitur á núverandi sundlaugasvæði	22
4.1.3	Valin kostur bygging felld inn í Rauðukamba	24
4.2	Niðurstaða umhverfismats	25
4.2.1	Jarðfræði og jarðmyndanir	25
4.2.2	Gróður	25
4.2.3	Ásýnd og landslag	25
4.2.4	Samfélag: útivist, ferðamennska	26
4.2.5	Minjar og verndarsvæði	26
4.2.6	Náttúruvá og öryggi	26

## TÖFLUSKRÁ

Tafla 1. Yfirlit yfir áætlun um komugesti til ársins 2025. _____	11
Tafla 2. Yfirlit yfir umhverfispætti, matsspurningar og viðmið _____	21
Tafla 3. Yfirlit yfir vægi umhverfisáhrifa. _____	22
Tafla 4. Yfirlitstafla yfir umhverfisáhrif fyrir valin kost. _____	24

## MYNDASKRÁ

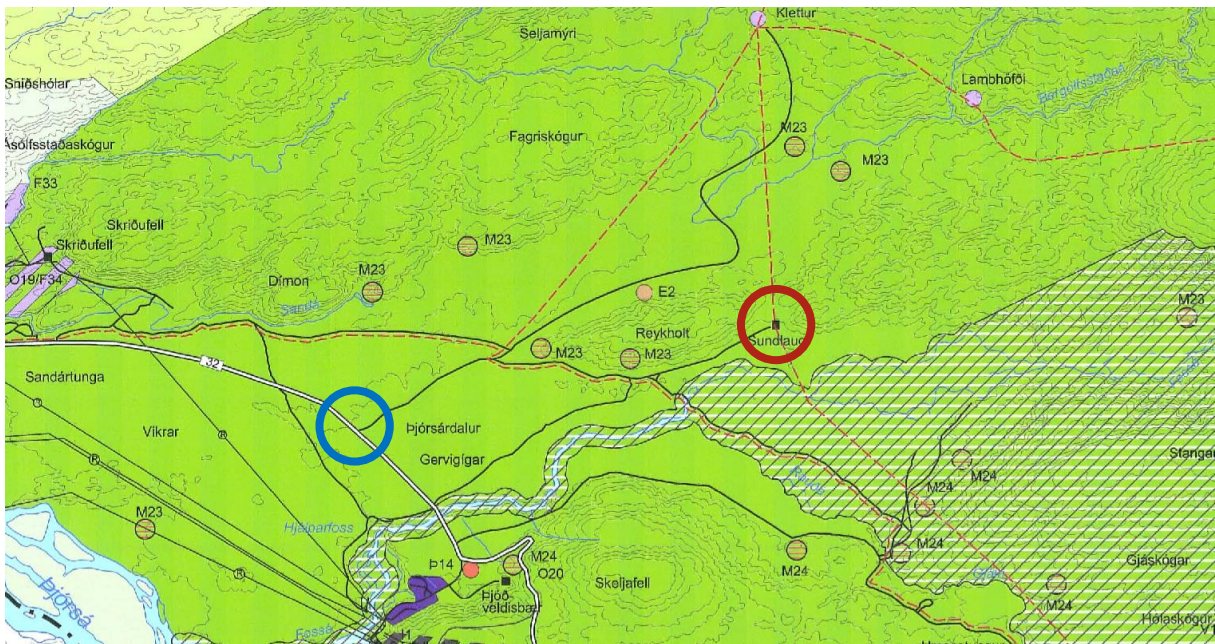
Mynd 1 Úrklippa úr gildandi aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2004-2016 sem samhliða deiliskipulaginu er breytt. Skipulagsreitur A við Reykholt er merktur inn með rauðum hring og skipulagsreitur B niðri við Þjórsárdalsveg er merktur með bláum hring. _____	9
Mynd 2. Skjáskot af deiliskipulagsupprætti, ekki í mælikvarða. _____	10





## 1 ALMENNT

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagið nær yfir verslunar- og þjónustusvæði í Reykholti í Þjórsárdal þar sem fyrirhugað er að byggja upp baðaðstöðu, veitingarekstur og hótél. Einnig nær deiliskipulagið til svæðis við gatnamót afleggjarans, upp að Reykholti, við Þjórsárdalsveg en þar er fyrirhugað að taka á móti gestum sem ætla að heimsækja baðstaðinn. Er það gert til að draga úr umferð vélknúinna ökutæka um Þjórsárdalinn. Í þessari greinargerð er fjallað um svæðin tvö sem *Skipulagsreit A* og *Skipulagsreit B*. Skipulagsreit A er við Reykholt þar sem fyrir er sundlaug, sem starfsmenn Landsvirkjunar og undirverktakar byggðu á meðan Búrfellsvirkjun var í byggingu. Sundlaugin var á sínum tíma opin fyrir almenning á sumrin en er lokuð í dag þar sem staðurinn hefur látið verulega á sjá undanfarin ár.



**MYND 1** Úrklippa úr gildandi aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps 2004-2016 sem samhliða deiliskipulaginu er breytt. Skipulagsreit A við Reykholt er merktur inn með rauðum hring og skipulagsreit B niðri við Þjórsárdalsveg er merktur með bláum hring.

Svæðið er í dag skilgreint í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins sem opið svæði til sérstakra nota en samhliða þessu skipulagi er unnið að breytingu á aðalskipulaginu þar sem svæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

Þjórsárdalur hefur í gegnum árin verið vel sóttur af íslenskum og erlendum ferðamönnum. Í Þjórsárdal er fjölmargt sem dregur fólk inn í dalinn. Má þar nefna tjaldstæði í Sandártungu, Búrfells- og Sultartangavirkjun, Þjóðveldisbæinn, Hjálparfoss, Þjófafoss, Tröllkonuhlaup, Háafoss, Granna og Gjána ásamt fjölda gönguleiða sem tengja þessi svæði.

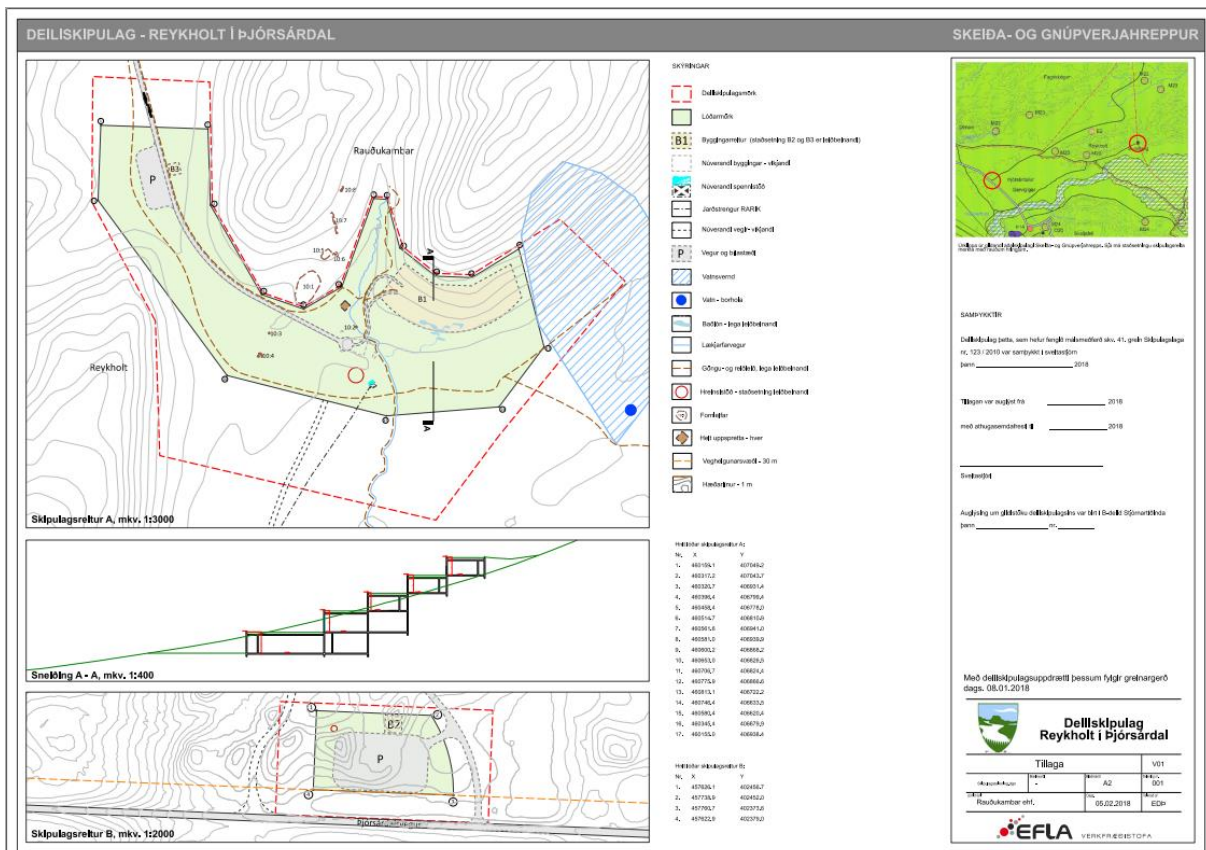
Margir þessara staða eru undir miklu álagi vegna ágangs ferðamanna og skorts á viðhaldi og uppbyggingu stíga. Það er mikill vilji framkvæmdaraðila að efla sjálfbærni Þjórsárdalsins sem heild í samstarfi við sveitarfélagið og aðra sem hafa hagsmuna að gæta í dalnum. Huga þarf að lagningu göngu-, reið-, og hjólaleiða, lagfæra merkingar til að koma í veg fyrir utanvegaakstur, gæta að varðveislu menningarminja, og stýra og dreifa vandlega álagi innan dalsins. Því er meginmarkmið við

gerð deiliskipulagsins að vera fordæmisgefandi skipulag fyrir sjálfbæra ferðaþjónustu og áframhaldandi uppbyggingu í Þjórsárdalnum. Nú þegar hafa verið lögð drög að samráðsvettvangi Rauðukamba, sveitarfélagsins, Landgræðslunnar, Minjastofnunnar, Skógræktarinnar og annara hagsmunaaðila um sameiginlega stefnumótun og aðgerðir í þá átt að byggja upp m.a. göngu- hjóla- og reiðleiðir á svæðinu, góða kortagerð, gerð göngubrúar yfir Fossá og hreinsun svæðisins. Allt eru þetta verkefni sem lögð var áhersla á í rammaskipulagi fyrir svæðið frá árinu 2014.

Með deiliskipulaginu er ætlunin að setja skilmála um fyrirhugaða starfsemi á svæðinu með áherslu á náttúrvernd og sjálfbærni frá skipulagsstigi allt til reksturs staðarins til framtíðar. Til þess að ná því fram er eitt af markmiðunum að hótél og þjónustubyggingin verði vottuð samkvæmt vistvottunarkerfi eins og BREEAM og að rekstur hótelsins verði vottaður með t.d. Svansvottun eða álíka umhverfiskerfi. Með deiliskipulaginu er einnig ætlunin að móta góða umgjörð um aðgengi að svæðinu og lágmarka rask á nærliggjandi svæðum. Lögð er áhersla á að allar framkvæmdir falli vel að landslagi og ásýnd svæðisins. Gert er ráð fyrir að afmörkun deiliskipulagsins nái yfir allt verslunar- og þjónustusvæðið við Reykholt og móttökusvæði niðri við Þjóðveg samkvæmt breytingu á aðalskipulagi sem auglýst er samhliða.

Skipulagið fellur undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 þar sem innan þessa er framkvæmd sem fellur undir lög nr. 106/2000 n.tt. lið 12.05 og því fylgir þessu skipulagi umhverfisskýrsla.

Með greinargerð þessari fylgir deiliskipulagsuppráttur dagsettur: 05.02.2018.



MYND 2. Skjaskot af deiliskipulagsupprætti, ekki í mælikvarða.

## 2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið sem hér er til umræðu er eins og fyrr segir svæðið upp við Reykholt í Þjórsárdal, þar sem fyrir er sundlaug, og svæði við gatnamót Þjórsárdalsvegur og aðkomuvegur upp að Reykholti. Sundlaugin var á sínum tíma opin fyrir almenning á sumrin en er lokuð í dag þar sem staðurinn hefur látið verulega á sjá undanfarin ár. Var sundlaugin metin í afar slæmu ástandi af hálfu byggingarfulltrúa Skeiða- og Gnúpverjahrepps, sbr. minnisblað frá 16.nóvember árið 2015. Heilbrigðiseftirlit Suðurlands var beðið um að meta ástand laugar og útisvæðis og sendi í kjölfarið sveitarfélaginu Skeiða- og Gnúpverjahrepp umsögn þann 24. ágúst 2017. Þar kemur fram að ástand laugar, búningsklefa og útisvæðis sé ábótavant og uppfylli ekki lög eða reglugerðir sem lúta að slíkum svæðum.

Haustið 2016 gerði Rauðikambur ehf. samning við Skeiða- og Gnúpverjahrepp um leigu á sundlauginni og svæði umhverfis hana.

Áætlað er að hótélbyggingin geti rúmað um 40-45 herbergi. Rauðikambur ehf. hefur áætlaða til næstu sjö ára fjölda gesta sem fyrirhugað er að sækja svæðið.

**TAFLA 1.** Yfirlit yfir áætlun um komugesti til ársins 2025.

ÁRTAL	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gestafjöldi	33.333	57.500	66.125	72.738	78.557	82.484

### 2.1 Afmörkun svæðis

Deiliskipulagið tekur til tveggja reita sem tengjast saman með vegi sem þegar er á svæðinu. Í þessari greinargerð eru settir skilmálar fyrir þessa reiti og þeir skilgreindir eftirfarandi: *Skipulagsreitur A* og *Skipulagsreitur B*.

#### Skipulagsreitur A

Deiliskipulagssvæðið upp við Reykholt er um 24 ha að stærð. Svæðið afmarkast til norðurs af Rauðukömbum, til austurs er lítt gróið svæði sem ber mikil ummerki áfoks og sandfoks en í um 1 km fjarlægð til austurs liggur Fossá. Til suðurs liggur núverandi aðkomuvegur og til vesturs er Reykholt sem skiptir innanverðum Þjórsárdalnum nánast í tvennt. Skipulagsreitur A er í um 30 km fjarlægð frá þéttbýlinu í Árnesi.

#### Skipulagsreitur B

Deiliskipulagssvæðið við gatnamót Þjórsárdalsvegur og aðkomuvegur upp að Reykholti er 2 ha. Svæðið afmarkast af lítt grónu óbyggðu svæði til norðurs og austurs. Til suðurs afmarkast svæðið af Þjórsárdalsvegi og til vestur er núverandi vegur upp að Reykholti.

## 2.2 Staðhættir

### Skipulagsreitur A

Á svæðinu eru í dag mannvirkj; búningsaðstaða, sundlaug, salerni og skúrar. Í kringum svæðið hefur verið plantað trjám og mynda þau einskonar umgjörð utan um mannvirkin. RARIK lagði streng að svæðinu og er lítil spennistöð austan við núverandi bílastæði.

Samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands (NÍ) er svæðið að mestu hulið vistgerðinni Eyðimelavist. Vistgerðin er víðáttumiklir, þurrir, allgrýttir hálendismelar á flötu eða hallandi landi. Yfirborðið er víða sandur og vikur. Áfok og sandfok er mikið á þessum svæðum. Gróðurþekja er því lítil en finna má mosa í glufum og í skjóli. Eyðimelavist hefur lágt verndargildi skv. vistgerðakorti NÍ og hefur slík vistgerð fremur fábreytt fuglalíf, þá einna helst snjótittlinga. Lækur rennur úr Rauðukömbum niður að svæðinu, við rætur Rauðukamba. Þar er heit uppspretta þar sem allt að 70°C heitt vatn kemur upp og rennur svo út í Fossá. Heita uppsprettan er norðan megin við núverandi sundlaug og hefur verið girt af. Greinilegt er að gróður er auðugri í kringum bakka lækjarins vegna heita vatnsins. Fok og vindstrengir eru vandamál á þeim hluta svæðisins þar sem sundlaugin er staðsett í dag.

### Skipulagsreitur B

Á svæðinu er í dag Þjórsárdalsvegur og núverandi aðkomuvegur sem liggur upp að Reykholti og vikurnámu sem er norðvestur af Reykholti. Vistgerðin á svæðinu er, líkt og á Skipulagsreit A skv. vistgerðarkorti NÍ, Eyðimelavist. Gróðurþekja er lítil á svæðinu en uppgræðsla hefur átt sér stað í kringum svæðið. Innan og í návígi við svæðið eru gervígígar.

## 2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

### Landsskipulagsstefna

Í Landsskipulagsstefnu Íslands 2015-2026 er sett fram stefna um skipulagsgerð sveitarfélaga, m.a. er fjallað um umhverfis- og menningargæði og ferðaþjónustu. Eftirfarandi kemur fram í stefnunni og hefur verið horft til þess við gerð deiliskipulagsins:

*„2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru. Skipulagsáætlunir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar.“*

*„2.2.2 Náttúra, menningararfur og heilnæmt umhverfi. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúruferi eða menningu. Það getur m.a. falist í stefnu um vistheimt og verndun og eflingu gróðurs og jarðvegs. Jafnframt verði gætt að álagi á vatn og vatnsvernd. Landslagsgreining og vistgerðaflokkun ásamt áætlunum um uppgræðslu lands og vatnaáætlun verði lagðar til grundvallar skipulagsákvörðunum. „*

„2.4.1 Ferðapjónusta á grunni sérstöðu og umhverfisgæða. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðapjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðapjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðapjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðapjónustuuppbygging nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.“

### Rammaskipulag

Skeiða- og Gnúpverjahreppur hefur mótað stefnu um dalinn og sett fram í rammaskipulagi fyrir svæðið. Rammaskipulag er ekki lögformlegt skipulag líkt og aðal- og deiliskipulag heldur leiðbeinandi stefna sveitarfélagsins fyrir svæðið. Í rammaskipulaginu er tekið á stefnumótun fyrir svæðið með áherslu á ferðapjónustu, göngu-, reið- og hjólaleiðir sem og sögu- og fornminjar. Meðal annars er lagt til að í Reykholti verði uppbygging einhverskonar þjónustu sem nýtir heita vatnið sem kemur úr Reykholtshver.

Helstu þættir rammaskipulagsins eru ferðapjónusta, göngu-, reið- og hjólaleiðir og sögu- og fornminjar. Helstu markmið rammaskipulagsins eru eftirfarandi:

- Fjölga möguleikum íbúa og gesta til útivistar í sínu nærumhverfi.
- Gera fornar þjóðleiðir aðgengilegar sem göngu- og reiðleiðir og um leið að stuðla að varðveislu menningarminja.
- Að efla sóknarmöguleika og atvinnutækifæri ferðapjónustu á svæðinu og þá einkum menningartengdrar ferðapjónustu.
- Stuðla að því að ferðamenn dvelji lengur á svæðinu með því að bæta gistimöguleika.
- Draga úr álagi, vegna ferðamennsku, á viðkvæmum svæðum með því að bjóða upp á fjölbreytta útivistarmöguleika.
- Stuðla að bættum merkingum til að koma í veg fyrir utanvegaakstur. Vegir og slóðar að þjónustusvæðum og ferðamannastöðum verði vel merktir, greiðfærir og stikaðir, ef með þarf.“

(Sjá bls. 3 í greinargerð rammaskipulags)

Þjórásardal sem og skipulagssvæðinu er vel lýst í rammaskipulaginu og sett stefna um svæði innan dalsins.

### Aðal- og deiliskipulag og eignarhald

Deiliskipulagið er unnið á grunni gildandi aðalskipulags Skeiða- og Gnúpverjahrepps. Við vinnslu deiliskipulagsins er samhliða unnið að breytingu á aðalskipulagi þar sem landsvæðunum er breytt úr opnu svæði til sérstakra nota í verslunar- og þjónustusvæði.

Í gildandi aðalskipulagi segir um stefnumótun sveitarfélagsins varðandi ferðapjónustu:

„Með skipulagningu sem miðar að því að skapa svæðinu sérstöðu, þar sem nýting og verndun haldast í hendur, er hægt að auka aðdráttarafli svæðisins fyrir ferðamenn. Til að mæta aukinni umferð ferðamanna og auknum tíma fólks til orlofsdvalar þarf að byggja svæðið markvisst upp sem viðkomu- og dvalarstað þeirra, með bættri aðstöðu í Brautarholti, í Árnesi og Þjórásardal og á þeim bæjum þar sem ferðapjónusta er rekin. Kynna þarf markvisst helstu náttúruperlur og menningarminjar og auka

*aðgengi að þeim, skapa fleiri möguleika til afþreyingar innan sveitarinnar og byggja jafnframt upp öflugna og fjölbreytta veitinga- og gistinguþjónustu.“*

Í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins eru m.a. eftirfarandi meginmarkmið:

*„Að unnið verði markvisst að uppbyggingu ferðaþjónustu í sveitarfélaginu í samvinnu við ferðaþjónustuaðila, m.a. að auka möguleika til afþreyingar fyrir ferðamenn og orlofsdvalargesti (og íbúa sveitarinnar)“.*

*„Sérstök áhersla verði lögð á að efla Þjórsárdal sem útivistarsvæði og dvalarstað ferðamanna og að þar rísi upplýsinga- og þjónustumiðstöð. Bæta þarf þjónustu við ferðamenn og auka afþreyingarmöguleika til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggðarlagið.“*

Í gildandi stefnu sveitarfélagsins er gert ráð fyrir að efla þjónustu í Þjórsárdal með það að markmiði að bæta þjónustu við íbúa og ferðamenn og fjölga afþreyingarmöguleikum. Deiliskipulagið er í samræmi við setta stefnu sveitarfélagsins.

Skipulagsreitirnir eru báðir innan þjóðlendu og eru því í umsjón ríkisins. Rauðikambur ehf. hefur gert samkomulag við Skeiða- og Gnúpverjahrepp og forsætisráðuneytið um hið deiliskipulagða svæði.

Á skipulagsreitunum er ekkert deiliskipulag í gildi né á nærliggjandi svæðum sem taka þarf tillit til.

## **2.4 Verndargildi**

Hluti af Þjórsárdalnum heyrir undir náttúruvernd, n.tt. náttúruminjaskrá nr. 731, deiliskipulagið er ekki innan skilgreinds náttúruverndarsvæðis. Engu að síður þarf að huga vel að öllum framkvæmdum og tryggja að öllu raski sé haldið í lágmarki vegna sérstöðu svæðisins í heild.

## **2.5 Menningarminjar**

Bjarni F. Einarsson fornleifafræðingur skoðaði svæðið þann 6. nóvember 2017 og segir hann í niðurstöðu skráningarskýrslu:

*„Í heild sinni voru minjarnar taldar í hæsta minja- og varðveisluflokki. Þrjár voru í næst hæsta minja- og varðveisluflokki og tvær í þeim lægsta. Þrjár fornleifar teljast vera í talsverðri hættu vegna fyrirhugaðra framkvæmda, en aðrar í lítilli hættu og þá er gengið út frá því að hinar fyrirhuguðu framkvæmdir séu vestan við sundlaugina, en þó innan hins ræktaða svæðis sunnan girðingar. Líklega er hægt að sneiða hjá fornleifum, en þar sem það er ekki hægt þarf mótvægisáðgerða við. Bent er á að allar minjar sem eru friðlýstar hafa 100 m friðhelgt svæði út frá ystu mörkum þeirra. Varast ber að nýta svæðin í kringum fornleifar sem geymslustaði eða brautir fyrir vélar og tæki, eða efnisgeymslur af hverju tagi nema að leyfi Minjastofnunar Íslands komi til með eða án skilmála sem stofnunin kann að setja.“*

Minjastofnun bendir á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 í umsögn sinni við skipulagslýsinguna en í lögunum 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 vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megri um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni*

*er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“*

Í skýrslu Bjarna F. Einarssonar eru minjar 10:3 og 10:4 allar innan skipulagssvæðisins en minjar 10:1 eru aðeins að hluta til innan skipulagssvæðis. Skipulagsmörkum hefur verið breytt frá lýsingarstigi og eru minjar 10:1 nú fyrir utan skipulagssvæðið.

Vegna merkra minja innan og rétt utan við skipulagssvæðið var samráðsfundur haldinn þann 29.11.2017 með fulltrúum Minjastofnunar Íslands. Á þeim fundi var farið yfir fyrirhugaða framkvæmd og hvernig hægt væri að gæta þess að minjum verði ekki raskað. Á þeim fundi kom fram að ákveðin óvissa er um staðsetningu minja nr. 10:3 og 10:4 sem taka þarf tillit til á framkvæmdatíma.

## **2.6 Málsmeðferð og samráð**

Á fyrstu stigum skipulagsvinnunnar var fyrirhuguð framkvæmd kynnt á íbúafundi í Árnesi þann 29.08.17. Í kjölfarið var unnin skipulagslýsing fyrir aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagið. Skipulagslýsingin var samþykkt á skipulagsnefndarfundum þann 14.09.17 og kynnt frá 05.10.17. – 19.10.17. Umsagnir bárust frá Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Umhverfisstofnun og Vegagerðinni.

Samráðsfundir hafa verið haldnir með Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, þann 23.11.17., þar sem rætt var m.a. um fráveitumál og skilgreiningu baðstaðar skv. reglugerð þar að lútandi. Einnig var haldinn fundur með Minjastofnun Íslands þann 29.11.17 og með Umhverfisstofnun þann 8.12.17 þar sem fyrirhuguð framkvæmd var kynnt og rætt um hvaða áherslur stofnanirnar vildu sjá í deiliskipulaginu.

Íbúafundur var haldinn í Árnesi þann 01.02.18 þar sem farið var yfir stöðu verkefnisins og skipulagsmála.

### 3 SKILMÁLAR

#### Skipulagsreitur A

Skipulagsreiturinn er um 24 ha. Lóðin innan hans er 129.760 m<sup>2</sup>. Fyrirhugað er að núverandi mannvirki víki fyrir nýju mannvirki. Niðurrif núverandi mannvirkja verður fyrsti áfangi í uppbyggingu innan svæðisins.

#### Skipulagsreitur B

Skipulagsreiturinn er um 2 ha. Lóðin innan hans er 10.072 m<sup>2</sup>.

#### 3.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Deiliskipulagsuppdráttur sýnir byggingarreiti fyrir nýbyggingar á deiliskipulagssvæðinu. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mælibleði lóðarinnar.

Hámarks hæð á þaki er 5 m yfir uppgefinn gólfkóta hvernar einingar, mænisstefna og þakhalli er frjálss.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í megindráttum, hæðartölur á landi og við hús, bílastæði, girðingar og annað það sem skiptir máli fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni, sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012, lög um mannvirkjagerð og stefnu í aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps setja kröfur um gæði bygginga. Slíkt skal haft að leiðarljósi við veitingu byggingaleyfis.

#### 3.2 Frágangur eftir framkvæmdir innan lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk. Ekki skal raska meira landi en nauðsyn þykir. Leggja skal áherslu á góða ásýnd lóðar. Skila skal teikningum af lóðarfrágangi með byggingarnefndarteikningum.

Vanda skal sérstaklega allan frágang að framkvæmdum loknum. Lóðarhafa er skylt að ganga frá byggingum að utan og lóð samkvæmt skilmálum og byggingarnefndarteikningum eigi síðar en þremur árum eftir að framkvæmdir hefjast.

Öllu landi sem raskast við framkvæmdir skal lagfæra og endurheimta gróður, þar sem hægt er. Innan skipulagsreita er jarðvegur rofgjarn og þarf vind að hreyfa lítið svo uppfok hefjist. Horfa skal til þess að þar sem gróðri er raskað verði staðargróður og efstu jarðlög varðveitt til að nýta til uppgræðslu þegar frágangur á svæðinu hefst. Með þessum hætti er hægt að flýta fyrir að staðargróður nái framgangi, efniviður af svæðinu er þá nýttur og með því er líklegar að frágangur falli betur að nærumhverfi. Ekki er heimilt að gróðursetja trjáplöntur á deiliskipulagssvæðinu nema í samráði við sveitarfélagið og/eða Skógræktina/Landgræðsluna.

Á framkvæmdatíma skal þess gætt að girðingar verði ekki fyrir tjóni. Ef girðingar verða fyrir tjóni eða tilefni er til að færa þær skal það gert í samráði við þá aðila sem hafa hagsmuna að gæta.



### 3.3 Lýsing og skilti

Lóðarhafa er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarka. Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er til að lágmarka orkunotkun og draga úr ljósmengun. Heimilt er að setja upp upplýsingaskilti innan skipulagsreita. Skilti skulu vera vönduð og falla eins og kostur er að nærumhverfi sínu. Lýsing utanhúss og á skiltum skal vera óbein, látlaus og glýjulaus, með afskermuðum lömpum. Horfa skal til þess við hönnun lýsingar að varðveita myrkurgæði á svæðinu eins og kostur er.

### 3.4 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi að þeim sé gott og þær séu lítt áberandi. Framkvæmdaraðili sér sjálfur um að koma sorpi á viðeigandi afhendingarstað innan sveitarfélagsins.

### 3.5 Mannvirki

Allt manngert umhverfi skal öðru fremur einkennast af góðri byggingarlist og sómasamlegri umgengni og frágangi lóða og mannvirkja. Mannvirki skulu felld að landi á smekklegan hátt með virðingu fyrir náttúrunni á svæðinu. Umfang bygginga, húsagerð, form og litasamsetning skal vera í góðu samræmi við landslag og sérstöðu svæðisins.

Til þess að draga úr sjónrænum áhrifum mannvirkja á umhverfi sitt skal gera ráð fyrir að mannvirki séu felld inn í landslag eins og kostur er, þau séu fergjuð með efni af staðnum og valdir séu litir og efni í samræmi við nærumhverfi.

Áður en núverandi mannvirkjum innan skipulagsreit A er fargað skal tryggt að hvorki sé um eiturefni né hættuleg efni að ræða. Farga skal byggingarefnum á viðeigandi hátt. Á framkvæmdatíma niðurrifs skal hugað að því að draga úr rykmengun eftir þörfum.

Tryggja þarf öryggi í kringum heitu uppsprettuna m.t.t. girðingu eða minniháttar byggingu. Huga skal að útliti slíkra framkvæmdar og skal hún vera í samræmi við hönnun annarra mannvirkja á svæðinu.

#### 3.5.1 Byggingarreitir

##### **Skipulagsreit A**

Á byggingarreit B1 er heimilt að byggja mannvirki sem getur hýst hótelfarfsemi, veitingarekstur, búningaaðstöðu og almenn rými sem fylgja slíkri starfsemi, allt að 5.000 m<sup>2</sup>. Hönnun mannvirkja skal vera þannig að þau falli vel að landslagi á svæðinu með álíka hætti og sjá má á sneiðingu A-A á deiliskipulagsuppdrætti. Efnis- og litaval skal vera í takt við landslag á svæðinu.

Á byggingarreit B3 er heimilt að byggja þjónustubyggingu þar sem fyrirhugað er að hafa aðstöðu fyrir móttöku gesta sem sækja hótél- og baðstaðinn. Heimilt er byggja á þessum reit allt að 300 m<sup>2</sup>.

Staðsetning byggingarreits er leiðbeinandi en við frekari hönnun bílastæða og vegarins er heimilt að færa hann til innan lóðarmarka. Skilmálar fyrir byggingarreit B3 eru þeir sömu og fyrir B1.

### **Skipulagsreitur B**

Á byggingarreit B2 er heimilt að byggja þjónustubyggingu þar sem fyrirhugað er að hafa aðstöðu fyrir móttöku gesta sem sækja hótél- og baðstaðinn. Heimilt er byggja á þessum reit allt að 300 m<sup>2</sup> byggingu. Staðsetning byggingarreits er leiðbeinandi en við frekari hönnun bílastæða og vegarins er heimilt að færa hann til innan lóðarmarka. Innan reitsins og í kringum reitinn er að finna gervigíga sem falla undir gr. 61 í náttúruverndarlögum nr. 61/2013. Gæta þarf þess að raska sem minnst gígunum við framkvæmdir innan reitsins.

## **3.6 Veitur**

### **Skipulagsreitur A**

Kalt vatn kemur úr borholu sem staðsett er utan deiliskipulagssvæðis. Heit vatn rennur frá heitri uppsprettu sem liggur fyrir neðan Rauðukamba og er vatnið um 70 °C heitt.

Svæðið er þegar tengt með rafstreng frá RARIK sem tengist inn á spennistöð á svæðinu.

Frárennsli frá salernum og eldhúsi verður leitt að líffræðilegri skólphreinsistöð sem staðsett verður innan lóðar. Grávatn frá vöskum og baðaðstöðu verður leitt í fastefnaskilju og siturbeð og hreint drenvatn verður leitt beint í grjótsvelgi. Afrennsli af bílplönnum verður veitt í sjálfbærar ofanvatnslausnir þar sem möguleg mengunarefni eru hreinsuð úr vatninu áður en það fer í grunnvatn.

Við lagningu veitna skal raski haldið í lágmarki og þar sem rask verður skal græða upp strax að lokinni framkvæmd.

### **Skipulagsreitur B**

Bora þarf eftir neysluvatni fyrir þjónustubygginguna. Framkvæmdaraðili þarf að tilkynna Orkustofnun um fyrirhugaða jarðborun fyrir öflun neysluvatns skv. lögum nr. 57/1998 um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu. Frágangur við borholu fyrir neysluvatn skal vera samkvæmt leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits og Umhverfisstofnunar.

Leggja þarf heimtaug inn á svæðið en stutt er í rafstreng RARIKS sem liggur vestanmegin við svæðið.

Frárennsli frá salernum verður leitt að fleyti- og fellipró og þaðan í siturbeð. Grávatn frá vöskum verður leitt í fastefnaskilju og siturbeð og hreint drenvatn verður leitt beint í grjótsvelgi. Afrennsli af bílplönnum verður veitt í sjálfbærar ofanvatnslausnir þar sem möguleg mengunarefni eru hreinsuð úr vatninu áður en það fer í grunnvatn. Öll hreinsun frárennslis frá aðstöðunni fer fram innan lóðar.

Við lagningu lagna skal raski haldið í lágmarki og þar sem rask verður skal græða upp strax að lokinni framkvæmd.

### 3.7 Baðlón

Baðaðstaða er heimil innan skipulagsreits A og skal fara með þá starfsemi samkvæmt reglugerð nr. 460/2015 um baðstaði í náttúrunni m.s.br. Fyrirhugaður baðstaður telst skv. reglugerðinni „afþreyingarlaug“ og fellur undir flokk nr. 1. Um afþreyingarlaugar segir í reglugerðinni:

*„Laug sem er frá grunni hlaðin og/eða steipt úr föstu efni, þ.e. botn og hliðar, og kalt vatn, affallsvatn frá hitaveitu eða jarðhitavatn er leitt í laugina úr nálægum hver eða afrennsli frá virkjun þó að undangenginni kælingu. Heilnæmi vatnsins er stjórnað með tíðri endurnýjun vatnsins og aðgangsstýringu, svo sem takmörkun á fjölda gesta í laug.“*

Afþreyingarlaug í flokki 1 er starfsleyfis skyld starfsemi samkvæmt samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

Baðlóni verður skipt upp í einingar með inndælingu af heitu jarðhitavatni sem blandað verður saman við kalt vatn. Nánari útfærsla á legu og formlögum lóna verður ákveðin eftir ítarlega athugun á landslagi, því er lega lóna á uppdrætti leiðbeinandi.

### 3.8 Göngu- og reiðleiðir

Á skipulagssvæðinu er að finna sérstakt landslag og merkar minjar. Þar skal byggja upp merktar gönguleiðir með upplýsingaskiltum. Gönguleiðir skulu falla vel að landslagi og tryggja skal góða hönnun stíga til að koma í veg fyrir jarðvegsrof. Huga þarf að hönnun upplýsingaskilta og tryggja að þau falli að nærliggjandi umhverfi.

Hluti af göngu- og reiðleið þverar skipulagssvæðið, lega þess hluta er leiðbeinandi vegna ónákvæmrar staðsetningar minja nr. 10:3 og 10:4. Áður en þessi hluti göngu- og reiðleiðarinnar verður merkt skal haft samráð við Minjastofnun Íslands að ósk stofnunarinnar.

Við merkingu gönguleiða skal huga að tengingum við vinsælar hjólaleiðir sem liggja að svæðinu og um Þjórsárdalinn.

### 3.9 Samgöngur og bílastæði

Fyrirhugað er að taka á móti gestum sem sækja hótelið og baðstaðinn á Skipulagsreiti B. Þar skilja gestir ökutækin sín eftir og rútur hleypa farþegum út. Framkvæmdaraðili mun ferja alla gesti frá Skipulagsreit B upp að Skipulagsreit A með rafknúnum ökutækjum. Það er vilji framkvæmdaraðili að akstur að svæðinu og í dalnum í framtíðinni verði aðeins knúinn vistvænum orkugjöfum.

#### Skipulagsreitur A

Aðkoma að skipulagsreit A er frá aðkomuvegi vestan Reykhólts. Fjöldi bílastæða verða 50 almenn bílastæði og 3 stæði fyrir hreyfihamlaða. Gera skal ráð fyrir a.m.k. 3 hleðslustæðum af þessum 50.

#### Skipulagsreitur B

Aðkoma að skipulagsreit B er frá Þjórsárdalsvegi. Fjöldi bílastæða verða um 100 almenn bílastæði, 6 stæði fyrir hreyfihamlaða og 3-5 rútustæði. Gera skal ráð fyrir a.m.k. 5 hleðslustæðum af heildar

fjöldanum. Aðkomuvegurinn sem liggur frá Þjórsárdalsvegi er í návígi við gervígga sem falla undir ákvæði 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013, því skal við hönnun vegarins leitast við að leggja veginn á milli gíga eða framhjá þeim. Lega vegar innan reits á uppdrætti er því ekki föst.

### **3.10 Menningarminjar**

Á framkvæmdatíma skulu minjar sem liggja innan og rétt við skipulagssvæðið merktar á áberandi hátt til að tryggja að þær verði ekki fyrir raski á framkvæmdatíma. Hafa skal samráð við Minjastofnun Íslands áður en framkvæmdir hefjast þar sem óvissa er um nákvæma staðsetningu minja nr. 10:3 og 10:4 sem merktar eru inn á uppdrátt. Ef áður óþekktar minjar finnast á framkvæmdartíma skal tafarlaust haft samband við Minjastofnun Íslands í samræmi við 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

## 4 UMHVERFISSKÝRSLA

Umhverfisskýrsla þessi er unnin skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 þar sem skipulagið felur í sér framkvæmd sem fellur undir lög nr. 106/2000 n.tt. lið 12.05 og því fylgir skipulaginu umhverfisskýrsla. Helstu áhrif deiliskipulagsins eru á þá umhverfisþætti sem settir eru fram í töflu nr. 2.

Umhverfismatið var unnið út frá fyrirbyggjandi gögnum ásamt skýrslu fornleifafræðings fyrir minjar. Við vinnslu umhverfisskýrslu var stuðst við leiðbeiningar Skipulagsstofnunar, annars vegar um umhverfismat áætlana og hins vegar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa. Við matið var notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem fram koma í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi áhrifa.

**TAFLA 2.** Yfirlit yfir umhverfisþætti, matsspurningar og viðmið

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Jarðfræði og jarðmyndanir	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mun áætlunin fela í sér áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, áhersla á X. kafla, sérstaklega 61. gr.</li> <li>Verndargildi svæðis nr. 731. á náttúrminjaskrá.</li> </ul>
Gróður	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mun áætlunin hafa áhrif á gróður?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, kafli IX. og 2. gr. (<i>Verndarmarkmið fyrir vistgerðir, vistkerfi og tegundir</i>)</li> </ul>
Ásýnd og landslag	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mun áætlunin hafa áhrif á ásýnd svæða?</li> <li>Mun áætlunin hafa sjónræn áhrif?</li> <li>Mun áætlunin hafa áhrif á náttúrulegt landslag?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013, 69. gr. og 3. gr. (<i>Verndarmarkmið fyrir jarðminjar, vatnasvæði, landslag og víðerni</i>)</li> <li>Sneiðing af byggingu frá arkitektum.</li> <li>3d módel á frumstigi frá arkitektum.</li> </ul>
Samfélag: útivist, ferðamennska	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mun áætlunin hafa áhrif á notkun svæða til útivistar?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi.</li> <li>Stefna í gildandi aðalskipulagi um útivist og ferðamennsku.</li> </ul>
Minjar og verndarsvæði	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mun áætlunin hafa áhrif á friðlýstar fornminjar?</li> <li>Mun áætlunin hafa áhrif á friðlýstar náttúruminjar?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lög nr. 80/2012 um menningarminjar.</li> <li>Fornleifaskráning í Þjórsárdal við sundlaugina í Reykholti vegna skipulags, unnin af Bjarna F. Einarssyni, 2017.</li> <li>Vefsíða Minjastofnunar Íslands yfir friðlýstar minjar.</li> <li>Verndargildi svæðis nr. 731. á náttúrminjaskrá.</li> </ul>
Náttúruvá og öryggi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er hætta á náttúruvá þar sem fyrirhuguð er uppbygging?</li> <li>Mun áætlunin hafa áhrif á umferðaröryggi?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Saga svæðisins varðandi flóð.</li> <li>Veghönnunarreglur, Vegagerðarinnar.</li> </ul>

**TAFLA 3.** Yfirlit yfir vægi umhverfisáhrifa.

VÆGI ÁHRIFA	TÁKN	SKÝRING
Jákvæð áhrif		Stefna áætlunar hefur jákvæð áhrif á viðkomandi umhverfisþátt.
Óveruleg eða engin		Stefna áætlunar hefur ekki teljandi áhrif á viðkomandi umhverfisþátt.
Neikvæð áhrif		Stefnan áætlunar hefur neikvæð áhrif á viðkomandi umhverfisþátt.
Óvissa/háð útfærslu		Ekki er vitað um eðli eða umfang áhrifa á umhverfisþáttinn. Skortur er á upplýsingum, tæknilegir annmarkar og/eða skortur á þekkingu. Áhrif geta verið háð hönnun og útfærslu framkvæmdar.

#### 4.1 Valkostir

Við vinnslu skipulagstillögunnar komu þrjú valkostir til greina:

1. Núllkostur- grunnástand
2. Byggingareitur á núverandi sundlaugasvæði

##### 4.1.1 Valin kostur, bygging felld inn í RauðukambaNúllkostur – grunnástand

Grunnástand felur í sér að engin breyting verður gerð á svæði A og B. Áhrifin eru á heildina metin óveruleg eða engin á alla umhverfisþætti. Ef einhver áhrif eru þá hafa þau þegar komið fram. Má þar nefna áhrif á ásýnd og landslag vegna núverandi mannvirkja, sem eru illa farin, og aðkomuvegar. Áhrif á svæði B yrðu óverulega eða engin.

##### 4.1.2 Byggingareitur á núverandi sundlaugasvæði

Einn valkosturinn var að byggja á svæðinu þar sem sundlaugin er staðsett núna. Þar er flatlent svæði sem þegar hefur verið raskað með tilkomu laugarinnar. Valkosturinn er talinn hafa svipuð áhrif og valinn kostur á alla umhverfisþætti.

Hinsvegar má geta þess að jarðkönnun var gerð á svæðinu í desember 2017 og niðurstaða hennar er að lengra er niður á fast í námunda við sundlaugin (um >10 m ) en uppi í hlíð Rauðukamba (mest um 7 m). Þetta hefur áhrif á magn jarðvegs sem ferja þarf frá svæðinu og mögulega efni sem þyrfti að koma með inn á svæðið til að móta púða undir bygginguna.

Við skoðun á valkostinum var hann ekki talinn eins ákjósanlegur og valinn kostur m.a. þar sem hann liggur beint undir dalverpi þar sem miklir vindstrengir eru rétt eins og austanmegin við Rauðukamba. Svæðið er því ekki skjólsælt sem hefur áhrif á gesti baðlóns og nýtingu útisvæðis hótelsins. Þar sem mikið fok er á svæðinu hentar það illa sem aðstaða fyrir baðlón. Valinn kostur er í skjóli frá vindstrengjum austan og vestan við Rauðukamba, þess vegna er hægt að draga úr áhrifum af foki á gesti baðstaðarins/hótelsins.

Samráð við Minjastofnun Íslands leiddi einnig í ljós að stofnunin taldi ákjósanlegra að staðsetja byggingar austar á svæðinu vegna nálægðar núverandi sundlaugar og mannvirkja við friðlýstar minjar n.tt. Reykholtsbæinn og nærliggjandi minjar.

Á núverandi stað yrði ásýnd með öðrum hætti, ekki væri hægt að fella bygginguna inn í landið með sama hætti og næst með því að fella bygginguna inn í Rauðukamba. Áhrif á náttúrulegt landslag yrði neikvæð, eins og fyrir valinn kost, en byggingin stæði hærra upp úr landi og erfiðara væri hönnunarlega séð að láta hana falla inn í náttúrulegt landslag þar sem umrætt svæði er mjög flatlent. Áhrif á ásýnd gætu því verið meiri en fyrir valinn kost.

#### 4.1.3 Valin kostur bygging felld inn í Rauðukamba

**TAFLA 4.** Yfirlitstafla yfir umhverfisáhrif fyrir valin kost.

UMHVERFISPÁTTUR	MATSSPURNING	SVÆÐI A	SVÆÐI B
<b>Jarðfræði og jarðmyndanir</b>	Mun áætlunin fela í sér áhrif á jarðmyndanir sem njóta verndar eða þykja sérstæðar?	Heit uppspretta er innan svæðisins en hún fellur undir 61. gr. laga um náttúruvernd. Rauðukambar eru móbergssfjall og telst ekki sem sérstakar eða einstakar jarðmyndanir skv. b lið 3. gr. laga um náttúruvernd, né 61. gr. laganna.	Innan skipulagssvæðisins eru gervíggar sem falla undir 61. gr. laga um náttúruvernd.
<b>Gróður</b>	Mun áætlunin hafa áhrif á gróður?	Í hlíðum Rauðukamba er ekki að finna mikinn gróður. Svæðið er rofsvæði þar sem gróður hefur átt erfitt uppdráttar.	Svæðið er gróðursnautt og foksvæði líkt og svæði A. Svæðið hefur þegar orðið fyrir áhrifum af Þjórsárdalsvegi, veghelgunarsvæði og núverandi aðkomuvegi að Reykholti.
<b>Ásýnd og landslag</b>	Mun áætlunin hafa áhrif á ásýnd svæða? Mun áætlunin hafa sjónræn áhrif? Mun áætlunin hafa áhrif á náttúrulegt landslag?	Byggingarreiturinn er upp í hlíð Rauðukamba og mun fyrirhuguð bygging hafa áhrif á ásýnd suðurhlíðarinnar en áhrifin eru háð útfærslu.	Skipulagið mun hafa áhrif á náttúrulegt landslag með byggingu í hlíðum Rauðukamba.
<b>Samfélag: útivist, ferðamennska</b>	Mun áætlunin hafa áhrif á notkun svæða til útivistar?	Merkning leiða og markmið um takmörkun á umferð sem knúin er af mengandi orkugjöfum er metið hafa jákvæð áhrif á notkun svæðisins og nærliggjandi svæða svo sem svæðis nr. 731 á náttúruuminjaskrá. Skipulagið styður við þau markmið sem sett eru í aðalskipulagi og rammaskipulagi um útivist og ferðaþjónustu á svæðinu.	
<b>Minjar og verndarsvæði</b>	Mun áætlunin hafa áhrif á friðlýstar fornminjar? Mun áætlunin hafa áhrif á friðlýstar náttúruuminjar?	Rétt fyrir utan og innan skipulagssvæðisins eru friðlýstar fornminjar. Minjarnar eru merktar inn á uppdrátt og hefur verið haft samráð við Minjastofnun Íslands um fjarlægð stíga og aðkomuvega frá minjum. Deiliskipulagssvæðið er ekki á verndarsvæði. Horft var til áhrifa á svæði nr. 731 sem liggur skammt frá svæðinu.	Engar þekktar minjar eru á svæðinu og hefur svæðinu þegar verið raskað að hluta með núverandi vegi og veghelgunarsvæði. Áhrif talin engin eða lítil.
<b>Náttúruvá og öryggi</b>	Er hætta á náttúruvá þar sem fyrirhuguð er uppbygging? Mun áætlunin hafa áhrif á umferðaröryggi?	Fyrirhuguð uppbygging er ekki á svæði þar sem talin er möguleiki á náttúruvá s.s. flóðum. Ekki eru heimildir um flóð á svæðinu skv. heimasíðu Veðurstofu Íslands.	Fyrirhuguð uppbygging er ekki á svæði þar sem talin er möguleiki á náttúruvá s.s. flóðum. Ekki eru heimildir um flóð á svæðinu skv. heimasíðu Veðurstofu Íslands.



## 4.2 Niðurstaða umhverfismats

### 4.2.1 Jarðfræði og jarðmyndanir

Skipulagssvæði A og B hafa að geyma áhugaverðar jarðmyndanir eins og heita uppsprettu og gervigíga skv. 2. gr. 61. gr. laga um náttúruvernd. Uppsprettan hefur verið nýtt um árabíl fyrir sundlaugina sem er á svæðinu.

Rauðukambar eru móbergsfjall með ísúrum og súrum berggöngum. Hlíðar þess eru að mestu þaktar lausu efni s.s. skriðuefni, gjósku og jarðvegi. Rauðukambar teljast ekki vera sérstakar eða einstakar jarðmyndanir skv. b lið 3. gr. laga um náttúruvernd, né 61. gr. laganna.

Svæðið er lítt raskað og allt rask á jarðfræði og jarðmyndanir á lítt röskuðu svæði hefur í för með sér **neikvæð** umhverfisáhrif. Áhrifin eru hinsvegar staðbundin. Skipulagsskilmálar eru settir til að draga úr neikvæðu áhrifum. Skilmálar segja að leggja skuli áherslu á að við mannvirkjagerð sé raski haldið í lágmarki og að efstu jarðlög verði varðveitt til að nýta til uppgræðslu og frágangs á svæðinu.

### 4.2.2 Gróður

Á báðum skipulagsreitunum er jarðvegur rofgjarn og þarf vind að hreyfa lítið svo uppfok verði. Í hlíðum Rauðukamba er ekki að finna mikinn gróður og áhrif því óveruleg á þeim stað þar sem rask verður hvað mest. Svæðið við núverandi sundlaug hefur verið grætt upp og plantað trjám í kringum laugarsvæðið. Fyrirhugað er að fjarlægja byggingar og trén. Aðkomuvegur (átlaður fyrir vörumóttöku) upp að hótelinu mun fara um það svæði en fyrirhugað er að græða svæðið upp með því að endurheimta staðargróður. Á heildina lítið eru áhrif á gróður talin **óveruleg** en í skilmálum er lögð áhersla á að þar sem rask verði skuli staðargróður og efstu jarðlög varðveitt til að nýta til uppgræðslu og frágangs á svæðinu.

### 4.2.3 Ásýnd og landslag

Fyrirhuguð uppbygging er á landi sem er lítt raskað og mun ásýnd svæðisins óhjákvæmilega breytast. Í deiliskiplaginu hefur m.a. verið skilgreindur byggingarreitur og leiðbeinandi lega baðlóns. Ásýnd svæðisins mun því taka miklum breytingum. Byggingarreiturinn er uppi í hlíð Rauðukamba og mun fyrirhuguð bygging hafa áhrif á náttúrulegt landslag suðurhlíðarinnar, en er staðbundin. Öll mannvirkjagerð á lítt röskuðu svæði hefur **neikvæð** áhrif á náttúrulegt landslag en áhrif á ásýnd eru **háð útfærslu** á hönnun mannvirkis. Skilmálar sem settir eru um mannvirki er ætlað að tryggja gæði hönnunar til að ásýnd geti orðið jákvæð.

Til að draga úr neikvæðum áhrifum eru settir skilmálar um hönnun mannvirkja m.a. að þau falli vel að svipmóti lands eins og segir í 69. gr. laga um náttúruvernd. Er það gert með því að setja skilmála um að manngert umhverfi skuli einkennast af góðri byggingarlist, felld að landi á smekklegan hátt með virðingu fyrir náttúrunni á svæðinu. Umfang bygginga, húsagerð, form og litasamsetning skal vera í góðu samræmi við landslag og sérstöðu svæðisins. Þá skuli dregið úr sjónrænum áhrifum mannvirkja með því að fergja þau með efni á staðnum.

Bílastæði eru skipulögð niðri við Þjórsárdalsveg til að færa stóra bílastæðafláka fjær upplifunarstað ferðafólks og þeirra sem sækja að nýta dalinn til útivistar. Engin bílastæði eru áformuð fyrir framan eða við bygginguna til að halda ásynnd frá suðurhlíð og út dalinn eins ósnortnu og hægt er. Núverandi aðkomuvegur verður græddur upp. Aðkomuvegur (fyrir vörumóttöku) að hótélbyggingunni skal felldur inn í nærliggjandi umhverfi og Rauðukamba líkt og byggingin.

#### 4.2.4 Samfélag: útivist, ferðamennska

Merking leiða og markmið um takmörkun á umferð sem knúin er af mengandi orkugjöfum er metið hafa **jákvæð** áhrif á notkun svæðisins og nærliggjandi svæði svo sem svæðis nr. 731 á náttúruuminjaskrá. Skipulagið styður við þau markmið sem sett eru í aðalskipulagi og rammaskipulagi um útivist og ferðarþjónustu á svæðinu. En þau eru m.a. að efla ferðarþjónustu á svæðinu með því að; stuðla að því að ferðamenn dvelji lengur á svæðinu með því að bæta gistimöguleika, draga úr álagi, vegna ferðamennsku á viðkvæmum svæðum með því að bjóða upp á fjölbreytta útivistarmöguleika, stuðla að bættum merkingum til að koma í veg fyrir utanvegaakstur.

#### 4.2.5 Minjar og verndarsvæði

Rétt fyrir utan skipulagssvæðið og innan þess eru friðlýstar fornminjar. Minjarnar eru merktar inn á uppdrátt og hefur verið haft samráð við Minjastofnun Íslands um fjarlægð stíga og aðkomuvega frá minjum. Með skilmálum sem settir hafa verið og snúa að varðveislu minja eru áhrif talin **óveruleg**.

Deiliskipulagssvæðið er ekki á verndarsvæði. Horft var til áhrifa á svæði nr. 731 sem liggur skammt frá svæðinu. Skipulagið er ekki talið hafa áhrif á verndarsvæðið né verndargildi þess. Áhrif til lengri tíma geta verið jákvæð þar sem framkvæmdaraðili mun aðeins nota rafknúin ökutæki og hvetja sveitarfélagið til að heimila ekki umferð inn í dalinn sem knúin er áfram af mengandi orkugjöfum.

Hreinsun skólps og fráveitu frá svæðinu er mikilvæg m.t.t. áhrifa á svæði nr. 731. Skilmálar hafa m.a. verið settir um hverskonar hreinsun skuli vera. Gert er ráð fyrir að vinna náið með Heilbrigðiseftirlitinu á svæðinu við frekari útfærslu á skólps- og fráveitumálum.

#### 4.2.6 Náttúruvá og öryggi

Fyrirhuguð uppbygging er ekki á svæði þar sem talinn er möguleiki á náttúruvá s.s. flóðum. Ekki eru heimildir um flóð á svæðinu skv. heimasíðu Veðurstofu Íslands. Svæðið er innan áhrifasvæðis jarðhræringa og því geta orðið áhrif af hugsanlegs öskufalls eða jarðskjálfta. Áhrif eru hinsvegar talin óveruleg eða engin á heildina litið.

Innan skipulagsreits B er talið að áhrif á umferðaröryggi séu **jákvæð** þar sem núverandi gatnamót hafa ekki nægilegar sjónlengdir en með færslu gatnamótanna verða sjónlengdir stöðlum og viðmiðum Vegagerðarinnar.