

---

# GULLFOSS

Breyting deiliskipulags á friðlandi við Gullfoss  
Reitur M3 – neðra útsýnissvæðið

Greinargerð með uppdrætti  
09.10.2019

Unnið af:

**MAREY**  
A R K I T E K T A R



Unnið fyrir:



**UMHVERFISSTOFNUN**

---

## 1 DEILISKIPULAG FRÍÐLANDSINS VIÐ GULLFOSS

### 1.1 Deiliskipulag í gildi

Deiliskipulag friðlandsins við Gullfoss hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var undirritað af skipulags- og byggingarfulltrúa Uppsveita Árnessýslu þann 22.05.2014. Síðar samþykkt í sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann 12.06.2014. Tillagan var auglýst 20.03.2014 með fresti til athugasemda 02.05.2014. Deiliskipulagið tók gildi þann 18.08.2014 með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Deiliskipulagið var unnið af Marey arkitektum og tþz teiknistofu fyrir Umhverfisstofnun, en stofnunin átti í samstarfi um gerð deiliskipulagsins við Svavar Njarðarson landeiganda á landi að friðlandinu.

Deiliskipulagið er sett fram á 3 síðum í arkastærð A1 ásamt greinargerð. Á síðu 1/3 er yfirlitsmynd í mkv. 1:5.000 sem sýnir afstöðu skipulagssvæðisins í heild sinni. Á síðu 2/3 er yfirlitsmynd af útsýnissvæðinu í mkv. 1:2.000. Á síðu 2 og 3 eru helstu framkvæmdasvæði sýnd í mkv. 1:500, eða reitir M1 (ferðaþjónustusvæðið), M2 (efra útsýnissvæðið) og M3 (neðra útsýnissvæðið).

### 1.2 Þegar gerðar breytingar á deiliskipulagi friðlandsins

Gerð var breyting á deiliskipulagi friðlandsins, reitur M1 – ferðaþjónustusvæðið, í landi Brattholts, lóð 193452. Á 185. fundi sveitarstjórnar Bláskógabyggðar þann 29.04.2016 var breytingin samþykkt. Breytingin fólst í stækkun byggingarreits til suðurs á reit M1 – ferðaþjónustusvæðið. Sveitarstjórn bókaði eftirfarandi:

*Að mati sveitarstjórnar Bláskógabyggðar er um óverulega breytingu að ræða og samþykkir hana skv. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga með fyrirvara um grenndarkynningu fyrir Umhverfisstofnun.*

Deiliskipulagsbreytingin tók gildi þann 11.07.2016 með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Breytingin var unnin af Marey arkitektum og tþz teiknistofu fyrir Svavar Njarðarson. Breytingin er sett fram á arkastærð A2, uppdráttur í mkv. 1:1.000 ásamt greinargerð.

## 2 BREYTING Á DEILISKIPULAGI FRÍÐLANDSINS, REITUR M3 - NEÐRA ÚTSÝNISSVÆÐIÐ

### 2.1 Forsendur og breytingar á deiliskipulagi, reitur M-3

Í gildandi deiliskipulagi kemur fram að til stendur að halda helstu útsýnisleiðum friðlandsins opnum allt árið um kring og að snjó verði rutt af gönguleiðum með litlu snjóruðningstæki, sem og söndun eftir því sem við á. Landvörður á vegum Umhverfisstofnunar hefur umsjón og eftirlit með friðlandinu og sinnir því eftir þörfum. Skipulags- og byggingarfulltrúi hefur veitt Umhverfisstofnun tímabundið stöðuleyfi fyrir gám undir sand og verkfæri sem landvörður þarf að hafa aðgang að vegna vinnu sinnar við umsjón með svæðinu.

Þörf er talin á að reisa varanlega aðstöðu þar sem geyma má sand, verkfæri og lítið snjóruðningstæki, sem landvörður eða annar starfsmaður á vegum stofnunarinnar hefur

aðgang að. Ekki er gert ráð fyrir byggingarreit á neðra útsýnissvæðinu í gildandi deiliskipulagi. Þ.a.l. óskar Umhverfisstofnun eftir breytingu á gildandi deiliskipulagi og að skilgreindur verði byggingarreitur á neðra útsýnissvæðinu innan reits M-3, þar sem ætlað er að byggja verkfæra- og sandhús.

Á næsta ári er ráðgert að hefja framkvæmdir við endurgerð á göngustígum efra útsýnissvæðisins. Göngustígurinn verður steypdur og á honum verða útskot og hvíldarpallar. Stígurinn kemur til með að falla að legu lands eins og kostur er en á hluta hans verður hallinn 1:20 og 1:12. Í halla verða handrið til stuðnings fyrir miðjum stígunum. Á þeim hluta stígsins sem er í halla 1:12 verða sett upp vetrarhandrið á hvíldarpöllum sem mynda samfellda tengingu á milli handriða. Með því næst samfelld handrið sem eykur á öryggi vegfarenda til að styðja sig við þegar að það frystir. Vetrarhandriðin eru tekin niður yfir sumartímann og það stendur til að geyma þau í verkfæra- og sandhúsinu. Framkvæmdin er að hluta til innan reits M3 og hún fellur að gildandi deiliskipulagi. Lega nýja stígsins og útlínur hans eru uppfærðar á breytingaruppdrætti.

Borið hefur á snjóskaflamyndun í efri hluta stigans sem tengir efra og neðra útsýnissvæði á friðlandi við Gullfoss. Það hefur reynst svæðislandverði mikil áskorun að halda þeim hluta stigans auðum þegar snjóar. Hjá Umhverfisstofnun hefur átt sér stað vinna undanfarið ár þar sem leitað hefur verið lausna til að létta undir með svæðislandverði. Ein hugmyndin er að koma upp snjóvarnargirðingu sem Umhverfisstofnun hyggur á að gera prófanir með. Þá er ekki útséð um hvort slíkar snjóvarnargirðingar skili tilætluðum árangri. En til stendur að koma þeim upp þegar að það fer að snjóa og þær teknar niður þegar að það fer að vora. Girðingarnar verða geymdar í verkfæra- og sandhúsinu yfir sumarmánuðina, eða þegar að þær eru ekki í notkun. Kannað verður hvort koma verði upp snjóvarnargirðingu á fleiri stöðum við stigann.

Gert er ráð fyrir köldu vatni í húsinu en það stendur ekki til að koma upp salernis- og snyrtiaðstöðu. Í gildi er samkomulag á milli staðarhaldara Gullfosskaffi og Umhverfisstofnunar um að svæðislandvörður eða starfsmaður á vegum stofnunarinnar hafi aðgang að snyrtingu og kaffiaðstöðu í Gullfosskaffi. Húsið verður rafmagnshitað.

Bílastæði er við neðra útsýnissvæðið og aðkoma að því er frá Biskupstungnabraut (35) um Gullfossveg (334). Fram kemur í gildandi deiliskipulagi að takmarka eigi akandi umferð um neðra bílastæðið. Umhverfisstofnun hefur uppi áætlanir um að vinna að þeirri takmörkun í þrepum. Í breyttu fyrirkomulagi bílastæðisins verður áfram kvöð um nýtingu með sama hætti og fjallað er um í gildandi deiliskipulagi. Sú breyting hefur verið gerð að skammtímastæði / sleppistæði fyrir hópbifreiðar er snúið og þau gerð aðgengilegri frá því sem var. Snúningssvæði hópbifreiða er jafnframt sett fram með skýrari hætti. Gert er ráð fyrir að grænt svæði sem teiknar snúningsradíus verði með staðbundnum gróðri. Snúningssvæði og skammtímastæðin gera ráð fyrir hópbifreið með mesta lengd 12 m, og taka mið af stærðarviðmiðum ökutækja sem sett eru fram í leiðbeiningum sem Vegagerðin<sup>1)</sup> gefur út. Skammtímastæðum hópbifreiða er fjölgað úr þremur í fimm.

Á bílastæði fyrir hreyfihamlaða verði komið fyrir rafhleðslustöð fyrir tvö ökutæki.

Á aðkomuplani við húsið er gert ráð fyrir að flutningabíll eða bíll með aftanívagn með sandi geti bakkað og afferma sand. Jafnframt er gert ráð fyrir því að starfsmaður á vegum stofnunarinnar geti lagt bílnum sínum á aðkomuplani en að óviðkomandi verði meinaður aðgangur.

1) Vegagerðin, Veghönnunarreglur 01 Grunnatriði, 01.08.2010, 1-11, bls. 13

Þá er gert ráð fyrir rafhleðslustöð fyrir ökutæki starfsmanns / svæðislandvarðar við verkfæra- og sandhúsið.

Ekki verður gert ráð fyrir almennri umferð um göngustíg sem tengist aðkomuplani. Sá hluti verði aðgengilegur starfsmanni / landverði á vegum Umhverfisstofnunar, vegna vinnu sinnar á svæðinu.

## 2.2 Skilmálar

### 2.2.1 Byggingarreitur

Á uppdrætti *M3-neðra útsýnissvæðið*, eftir breytingu er byggingarreitur málsettur og afmarkaður með fjórum hnitum í hnitakerfisskrá ÍSNET 93. Heimilt er að byggja verkfæra- og sandhús innan byggingareits. Þakflötur skal þakinn staðargróðri eða lyngþökum sem samsvara staðargróðri. Vatnshalli á þaki til afvötnunar skal vera ein- eða tvíhallandi, eða eftir því sem hönnuðir telja að verði besta lausnin. Þakhalli með gróðri skal vera allt að því flatur eða að fylgja aðliggjandi halla í landi að hluta til, eða eins og kostur er. Þakbrún sé ekki hærrí en 3,5 m. Langhlið hússins skal vera samsíða aðkomuplani. Nýtingarhlutfall byggingarreits skal ekki vera meiri en 0,46.

Burðarvirki hússins skal vera úr steypu. Vanda skal við allan frágang hússins og draga skal úr yfirbragði þess eins og kostur er með efnisvali sem fellur vel að ásýnd umhverfisins.

### 2.2.2 Aðkomuplan

Aðkomuplanið við nýja byggingu skal malbika. Vanda skal til frágangs í og við planið þannig að dregið verði eins og kostur er úr ásýnd rasksins. Við hönnun verði jafnframt tekið mið af forsendum plansins, þ.e. affermun sands og móttaka sands, og hvernig því vinnulagi verði háttað. Við hönnun og frágang skal í upphafi taka mið af að óviðkomandi sé meinaður aðgangur. Setja skal upp olífugldrur á aðkomuplani upp við hús.

### 2.2.3 Stoðveggir

Staðsetja verður jarðvegsstoðveggi hornrétt á norðaustur gafl og suðvesturgafli á verkfæra- og sandhúsi. Þeir verði steyptir og klæddir með grjóthleðslu.

### 2.2.4 Vatn

Gert er ráð fyrir að kalt vatn verði tekið úr vatnsbrunni sunnan við þjónustuhús Gullfosskaffi. Þá liggur fyrir samþykki landeiganda um þau áform Umhverfisstofnunar.

### 2.2.5 Rafmagn

Leggja skal rafmagn í húsið. Heimtaug frá húsi verður í spennistöð RARIK sem er staðsett sunnan við Gullfosskaffi. Gera á ráð fyrir ídráttaröri fyrir ljósleiðara með heimtaug fyrir rafmagn.

### 2.2.6 Rafhleðslustöðvar

Gert er ráð fyrir hleðslustöð við sand- og verkfærahús ásamt 2-3 hleðslustöðvum við bílastæði hreyfihamlaða.

### 2.2.7 Lagnaleiðir

Gert er ráð fyrir því að kaldvatnslögn, heimtaug rafmagns ásamt ídráttaröri fyrir ljósleiðara verði lagt saman til suðausturs frá þjónustusvæði Gullfosskaffi að verkfæra- og sandhúsi. Vegna fyrri framkvæmda og komandi framkvæmda við uppbyggingu innviða á friðlandi við Gullfoss hefur verið lagður bráðabirgðaslóði fyrir aðkomu vinnuvéla. Slóðinn liggur frá bílaplani suðaustur af söluskálanum þvert á gamlan veg sem liggur að skiltatorgi. Hluti lagnaleiðarinnar verður grafinn eftir slóðanum. Þar sem að slóðinn endar við gamla veginn kemur lagnaleiðin til með að liggja eftir hlíðinni að verkfæra- og sandhúsi. Frá húsinu er gert ráð fyrir að leggja rafstreng fyrir rafhleðslustöð til norðausturs með fram göngustíg frá aðkomuplani að bílastæði hreyfihamlaða.

### 2.2.8 Snjóvarnargirðing

Til að byrja með er gert ráð fyrir að staðsetja u.þ.b. 12 m langa snjóvarnargirðingu hornrétt á göngustíg á efra útsýnissvæði friðlandsins í um 30 m fjarlægð til norðausturs við efri hluta stigans. Þekja á uppdrætti sýnir það svæði þar sem koma má upp fleiri girðingum komi það í ljós að sú girðing dugi ekki til að tilætlaður árangur náist. Þá verði snjóvarnargirðingar settar upp þegar það fer að snjóa og teknar niður þegar snjóa leysir að vori.