

Fannborg ehf

**Hálendismiðstöðin
Kerlingarfjöllum**

Deiliskipulag

og

Umhverfisskýrsla

Október 2014

Efnisyfirlit:

1.0	Inngangur	3
2.0	Umfang og afmörkun tillagna	4
2.1	Reitur A. Nýbygging með tengingu við Nr 10 Aðalbyggingu	4
2.2	Stækkun á Aðalbygginu sjá reit merktan B á uppdrætti	5
2.3	Reitur C Nýbygging við tjaldstæði	7
2.4	Reitur K: Endurbygging og stækkun á Nýpum 1 – 5	8
3.0	Markmið Fannborgar	10
4.0	Samþætting við gildandi skipulag og tilheyrandi gögn	10
4.1	Almennt	10
4.2	Breyting á framboði gistirýma	11
5.0	Umhverfisáhrif breytingartillögu	12
6.0	Umsagnaraðilar breytingartillögu.	15

Aðalskjal, viðaukar og fylgiskjöl, til viðbótar við fyrri skjöl:

Teikning: Tillaga að breyttu Deiliskipulagi, dagsett í Okt 2014

1.0 Innangangur

Mótun og frágangur tillagna að deiliskipulagi fyrir Kerlingarfjalla tók langan tíma en meðan sú vinna var unnin og eins eftir að skipulagið var samþykkt, þá hefur aðsókn að svæðinu aukist, en sú aukning hefur kallað á örari vöxt í framboði á gistingu sem er af hærri gæðum en miðað var við í því deiliskipulaginu.

Til þess að bregðast við þessum breyttu aðstæðum, þá hafa forráðamenn Fannborgar ákveðið að leggja fram tillögur tilbreytingar á gildandi Deiliskipulagi, þar sem bæði er um að ræða tilfærslu á byggingum sem eru til staðar og aukningu í byggingarmagni þar sem miðað er við gistingu í tveggja manna herbergjum.

Þessari skýrslu er ætlað að gera grein fyrir ofangreindum tillögum og hvernig þær víkja frá eða hafa áhrif á forsendur og ákvæði sem núgildandi deiliskipulag kveður á um.

Sú leið er farin að í byrjun (kafla 2) er gerð grein fyrir þeim breytingum sem óskað er eftir með því að setja fram nýja byggingarskilmála fyrir ákveðna reiti sbr. Gildandi deiliskipulag:

- Fyrst með skjámynd af skýrslu um Umhverfismat deiliskipulagsins er fylgdi Deiliskipulaginu sem tekin er af vef Skipulagsstofnunar, slóðinni: <http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=08635325623454953834>,
- Síðan er sett fram tillaga að breyttum texta.

Í köflunum þar á eftir eru ástæður fannborgar fyrir þessum breytingum reifaðar og síðan gerð grein fyrir áhrifum breytinganna á aðra kafla

Með þessari framsetningu er það von undirritaðs að fyrrnefndar óskir um breytta skilmála séu skilmerkilega fram settar, jafnframt því að samanburður við fyrri gögn verði auðvelur.

Október 2014



Páll Gíslason

2.0 Umfang og afmörkun tillagna

Þær tillögur sem hér eru lagðar fram, miða við að gengið sé lengra í uppbyggingu en tilgreint er í gildandi deiliskipulagi og lýst er í kafla 9 í umhverfisskýrslu sem unnin var sem hluti af því. Í þessum kafla eru þær breytingar tilgreindar og þeim lýst. Lýsingin er þannig fram sett að um fullnaðarlýsingu er að ræða sem að komi í stað hlutaðeigandi lýsingu í gildandi greinargerð, en stækkunarhugmyndum er lýsti í kafla 9 í greinargerðinni.

2.1 Reitur A. Nýbygging með tengingu við Nr 10 Aðalbyggingu

Skilmálar gildandi deiliskipulags fyrir reit A eru sýndir á mynd 2.1:

A Nýbygging með tengingu við Nr 10 Aðalbyggingu, (sjá reit 3 á skipul. uppdr.).	
<i>Fyrirhuguð notkun:</i>	20 tveggja manna gistiherbergi með snyrtiaðstöðu.
<i>Flatarmál:</i>	Allt að 450 m ² .
<i>Hæð:</i>	Allt að 6 metrar.
<i>Byggingarefni:</i>	Gert er ráð fyrir, að aðalbyggingarefni verði steinsteypa
<i>Afstaða:</i>	Þessi bygging mun koma austan Aðalbyggingar og verða tengd
Útgáfa: 5.5	Unnið af: PG
Prentað: 8.4.2014	
<u>Kerlingarfjöll</u>	<u>Greinargerð með deiliskipulagi</u>
	bls: 29/44
<i>Sjónræn áhrif:</i>	henni Með því að fella bygginguna inn í brekku ofan Aðalbyggingar eru sjónræn áhrif lágmörkuð, áhrifin verða aðallega sýnileg af bílastæði og þegar horft er í átt að brekkunni. Að öðru leyti mun byggingin ekki byrgja fyrir eða loka útsýni. Sjónræn áhrif verða, eðli málsins samkvæmt óafturkræf.
<i>Gróðuráhrif:</i>	Stefnt er að því að lágmarka gróðuráhrif, með því að þak byggingarinnar verði þakið torfi og grætt upp. Síðan liggur fyrir, að nokkuð af jarðvegi mun falla til við uppgröft á grunni. Þennan mætti nota sem undirlag til uppgræðslu og þannig gætu áhrifin frekar orðið til aukningar gróðurs á viðkomandi svæði.
<i>Áhrif á vatnsnotkun:</i>	Búast má við allnokkurri aukningu í vatnsnotkun, sem helgast af aukningu gistirýma.

Mynd 2.1 Skámynd af gildandi skilmálum fyrir reit A.

Nýr texti er í töflu 2.1 á næstu blaðsíðu, en breytingin felur í sér að vikið er frá því að tiltaka fjölda herbergja, gert er ráð fyrir allt að 8 M veggahæð. Eins er lagt til að byggingarefni geti verið timbur, stál eða steinsteypa, ekki steinsteypa eingöngu eins og fyrirskrifað er í gildandi Deiliskipulagi.

<i>Fyrirhuguð notkun:</i>	Gistiherbergi með snyrtiaðstöðu.
<i>Flatarmál:</i>	Allt að 450 m ² að grunnfleti.
<i>Hæð:</i>	Vegghæð 8 metrar.
<i>Byggingarefni:</i>	Gert er ráð fyrir, að aðalbyggingarefni geti verið timbur, stál, steinsteypa eða blanda af þessu þrennu.
<i>Afstaða:</i>	Þessi bygging mun koma norðan og austan Aðalbyggingar og gæti tengst henni síðar, komi til þess að Aðalbyggingin verði stækkuð
<i>Sjónræn áhrif:</i>	Sjónræn áhrif eru lágmörkuð þar sem byggingin myndi standa þétt upp að brekku og verða aðallega sýnileg af bílastæði eða þegar horft er í átt að brekkunni. Að öðru leyti mun byggingin ekki byrgja fyrir eða loka útsýni. Sjónræn áhrif verða, eðli málsins samkvæmt óafturkræf.
<i>Gróðuráhrif:</i>	Fyrir liggur reitur A er nokkuð gróinn og mun sá gróður spillast. Jafnframt liggur fyrir að nokkuð af jarðvegi mun falla til við uppgröft á grunni. Þennan mætti nota sem undirlag til uppgræðslu og þannig gætu áhrifin frekar orðið til aukningar gróðurs á viðkomandi svæði.
<i>Áhrif á vatnsnotkun:</i>	Búast má við aukningu í vatnsnotkun, í hlutfalli við aukningu gistirýma.

Tafla 2.1 Tillaga að byggingarskilmálum fyrir Reit A

2.2 Stækkun á Aðalbygginu sjá reit merktan B á uppdrætti

Skilmálar gildandi deiliskipulags fyrir reit B, þar sem Aðalbygging (merkt 10) stendur nú, eru sýndir á mynd 2.2, en á þeim reit er óskað eftir að hægt verði að hafa gestaherbergi í þessum hluta, eins að rýmkaðar verði heimildir til notkunar byggingarefnis, þeas hægt verði að nýta timbur, stál eða steinsteypu við bygginguna.

B Stækkun á Nr 10 Aðalbyggingu, (sjá reit 3 á skipul. uppdár.).

<i>Fyrirhuguð notkun:</i>	Eldhús, nýr veitingasalur, gestamóttaka og starfsmannaíbúðir
<i>Flatarmál:</i>	Um 320 m ² .
<i>Hæð:</i>	Gert er ráð fyrir, að mænishæð verði að hluta til svipuð og á Aðalbyggingu og á jafn mörgum hæðum, en að hluta á einni hæð með flötu þaki með hámarksvegghæð 3.5 m..
<i>Byggingarefni:</i>	Gert er ráð fyrir, að aðalbyggingarefni stækkunar verði Steinsteypa í sökkli, kjallara og jarðhæð, en yfirbygging verði bárujárnsklædd trégrind.
<i>Afstaða:</i>	Stækkun Aðalbyggingar yrði við austurenda hennar, þar sem starfsmannaaðstaða og húsið Herragarður standa í dag og síðan yrði byggð álma til suðurs ofan við núverandi bifreiðastæði. Gert er ráð fyrir að stækkunin tengist Aðalbyggingu. Stækkunin verður að hluta til felld inn í landið, sem dregur úr sýnilegum áhrifum.
<i>Gróðuráhrif:</i>	Húsreiturinn er að mestu gróinn og mætti hugsa sér, að áhrif framkvæmdarinnar yrðu minnkuð með torfpöktu þaki. Í mótægisskyni væri hægt að nota uppgröft úr sökkli, sem undirlag til uppgræðslu.
<i>Áhrif á vatnsnotkun:</i>	Þarna er um aukningu á afkastagetu veitingastarfsemi að ræða, sem mun leiða af sér aukna vatnsnotkun.
<i>Athugasemdir:</i>	Miðað er við að núverandi viðbygging við Aðalhús verði rifin, ásamt byggingunni Herragarður og byggð verði ein samfelld bygging.

Mynd 2.2 Gildandi skilmálar varðandi reit B.

<i>Fyrirhuguð notkun:</i>	Eldhús, nýr veitingasalur, gestamóttaka, gistiherbergi og starfsmannaíbúðir
<i>Flatarmál:</i>	Allt að 550 M ² að grunnfleti
<i>Hæð:</i>	Gert er ráð fyrir, að mænishæð verði að hluta til svipuð og á Aðalbyggingu og á jafn mörgum hæðum, eða þremur.
<i>Byggingarefni:</i>	Gert er ráð fyrir, að aðalbyggingarefni stækkunar verði timbur, stál, steinsteypa eða blanda af þessu þrennu.s
<i>Afstaða:</i>	Stækkun Aðalbyggingar yrði við austurenda hennar þar sem starfsmannaaðstaða og húsið Herragarður standa í dag og síðan yrði byggð álma til suðurs ofan við núverandi bifreiðastæði. Gert er ráð fyrir að stækkunin tengist Aðalbyggingu.
<i>Gróðuráhrif:</i>	Húsreiturinn er að hluta gróinn og mætti hugsa sér, Í mótægisskyni væri hægt að nota uppgröft úr sökkli, sem undirlag til uppgræðslu. Hluti reitsins er undir byggingum í dag.
<i>Áhrif á vatnsnotkun:</i>	Þarna er um aukningu á afkastagetu veitingastarfsemi að ræða, sem mun leiða af sér aukna vatnsnotkun.
<i>Athugasemdir:</i>	Miðað er við að núverandi viðbygging við Aðalhús verði rifin, ásamt byggingunni Herragarður og byggð verði ein samfelld bygging.

Tafla 2.2 Tillaga að skilmálum á reit B

2.3 Reitur C Nýbygging við tjaldstæði.

Skilmálar gildandi deiliskipulags fyrir reit C Nýbyggingu við tjaldstæði eru sýndir á mynd 2.3, en í töflu 2.3 kemur fram tillaga að nýjum skilmálum. Breytingartillagan felur í sér að reiturinn stækkar, jafnframt því sem hann flyst fjár Ásgarðsá og er sá flutningur til að uppfylla kröfur reglugerða um lágmarksfjarlægð bygginga frá árbökkum. Með tillögu um stækkun reitsins er lagt upp með að hægt verði að koma þar fyrir gistirýmum, en slíkt yrði gert með flutningi á húsum á þennan reit, sem nú standa á reit K og eru í daglegu tali nefnd Nípur. Eins er gert ráð fyrir að á reitinn komi tvö þjónustuhús allt að 110m² hvorrt.

C Nýbygging við tjaldstæði. Núv. aðstaða Nr 28 verður fjarlægð, (sjá reit 3 á skipul. uppdár.).		
<i>Fyrirhuguð notkun:</i>	Aðstaða við tjaldstæði fyrir ferðamenn. Eldunar- og mataraðstaða og salerni.	
<i>Flatarmál:</i>	Um 90 m ² .	
<i>Hæð:</i>	Hámarksvegghæð verður 3.4 m.	
Útgáfa: 5.5	Unnið af: PG	
Prentað: 8.4.2014		
<u>Kerlingarfjöll</u>	<u>Greinargerð með deiliskipulagi</u>	<u>bls: 30/44</u>
<i>Byggingarefni:</i>	Gert er ráð fyrir að aðalbyggingarefni verði timburgrind klædd bárujámni að utan.	
<i>Afstæða:</i>	Nálægt tjaldstæði, við austurenda framræsluskurðar	
<i>Sjónræn áhrif:</i>	Húsið mun standa eitt sér og verða nokkuð sýnilegt í landslaginu.	
<i>Gróðuráhrif:</i>	Byggingarreiturinn er í mýri og mun gróður í væntanlegu stæði hússins hverfa. Í mótvægissskyni væri hægt að nota hluta af uppgrefti, sem undirlag til uppgræðslu.	
<i>Áhrif á vatnsnotkun:</i>	Leiða má að því líkum, að áhrif á vatnsnotkun verði ekki afgerandi mikil, þar sem hér er um tilfærslu á starfsemi að ræða, þeas þetta húsnaði tekur við þeirri starfsemi, sem í dag fer fram í húsinu Herragarði.	
<i>Áhrif á frárænnslu:</i>	Sjá umræðu um áhrif á vatnsnotkun.	
<i>Athugasemdir:</i>	Núverandi Nr 28 salernisaðstaða verður fjarlægð og aðstaðan flutt í þetta skýli.	

Mynd 2.3 Gildandi skilmálar varðandi reit C Nýbygging við tjaldstæði.

<i>Fyrirhuguð notkun:</i>	Gistirými í svefnpokapláss í smáhýsum (Nípum) og önnur aðstaða fyrir ferðamenn. Eldunar- og mataraðstaða og salerni auk sturtuadstöðu og heitra pottar
<i>Flatarmál:</i>	500 M ²
<i>Hæð:</i>	Hámarksvegghæð verði 4,0 m.
<i>Byggingarefni:</i>	Gert er ráð fyrir að aðalbyggingarefni verði timburgrind klædd timbri eða bárujárni að utan.
<i>Afstaða:</i>	Nálægt tjaldstæði, við austurenda framræsluskurðar, vakin er athygli á að reiturinn stækkar um leið og hann færirst fjær ánni, þannig að lágmarksfjarlægð frá byggingum að Ásgarðsá verði ekki minni en 50 M.
<i>Sjónræn áhrif:</i>	Miðað er við að byggingar af reit K (Nípur) og af reit 12 (Baðhús) verði flutt á reit C.
<i>Gróðuráhrif:</i>	Byggingarreiturinn er í mýri og mun gróður í væntanlegu stæði hússins hverfa. Í mótvægissskyni væri hægt að nota hluta af uppgreftri, sem undirlag til uppgræðslu.
<i>Áhrif á vatnsnotkun:</i>	Leiða má að því líkum, að áhrif á vatnsnotkun verði ekki afgerandi mikil, þar sem hér er um tilfærslu á starfsemi að ræða, þeas þetta húsnæði tekur við þeirri starfsemi, sem í dag fer fram í húsinu Herragarði.
<i>Áhrif á frárennsli:</i>	Sjá umræðu um áhrif á vatnsnotkun.
<i>Athugasemdir:</i>	Núverandi Nr 28 salernisaðstaða verður fjarlægð og aðstaðan flutt í þetta skýli. Vakin er athygli á að reiturinn flyst að hluta þannig að allar byggingar færirst fjær ánni en 50 M. Á þeim hluta reitsins sem er innan við 50 M frá árbakka er fyrirhugað að setja heita potta ásamt útisturtu og búningsaðstöðu. Við þessa breytingu renna reitir 28 og C saman í eina heild.

Tafla 2.3 Tillaga að skilmálum fyrir C Nýbygging við tjaldstæði

2.4 Reitir K: Endurbygging og stækkun á Nípum 1 – 5 .

Skilmálar gildandi deiliskipulags fyrir reit K, endurbyggingu og stækkun á Nípum 1-5 eru sýndir á mynd 2.4, en í töflu 2.4 kemur fram tillaga að nýjum skilmálum. Breytingartillagan felur í sér að núverandi byggingar, þeas smáhýsi nefnd Nípur (eða Nýpur) verði flutt af reitnum, sjá kafla 2.3, en í stað þeirra komi ein samfelld bygging á einni til tveim hæðum, sem verði þannig útfærð að eftir henni verði gangur á hvorri hæð, en herbergi til beggja hliða.

K Endurbygging og stækkun á Nípum 1 – 5 , (sjá reit 3 á skipul. uppdr.).

<i>Fyrirhuguð notkun:</i>	Bætt aðstaða – setustofa.
<i>Flatarmál:</i>	Um er að ræða allt að 15 m ² stækkun á hverju húsi fyrir sig.
<i>Hæð:</i>	Sama hæð og viðkomandi hús.
<i>Byggingarefni:</i>	Timbur og bárujárn.
<i>Afstaða:</i>	Stækkun húsanna til vesturs. Gera má ráð fyrir að færa þurfi sum húsanna og setja þau á nýjar undirstöður.
<i>Gróðuráhrif:</i>	Húsin standa á grónu landi og eru byggingarreitirnir gróid land, þeir fara undir hús, ekki er um önnur gróðuráhrif að ræða.
<i>Sjónræn áhrif:</i>	Stækkun húsanna verður sýnileg, sérstaklega þegar horft er á þau frá hlið, það er álit þeirra sem að gerð þessa skipulags komu, að þessi áhrif séu ásættanleg, enda um tiltölulega litla breytingu frá því sem nú er. Áhrif eru lítil varðandi skerðingu á útsýni.
<i>Áhrif á vatnsnotkun:</i>	Hverfandi, þar sem ekki er verið að fjölga gistirúmum.
<i>Athugasemdir:</i>	Árið 2002 var veitt byggingarleyfi fyrir stækkun á þessum húsum. Ekki kom til framkvæmda samkv. þessum byggingarleyfum og eru þau ekki í gildi lengur. Gert er ráð fyrir að þau endurnýjuð á byggingarreitum samkv. uppdr. Fyrirhuguð er, að þessar stækkanir verði fyrst og fremst til að bæta setustofuáðstöðu, en ekki til að auka fjölda gistirúma í hverju húsi fyrir sig.

Mynd 2.4 Gildandi skilmálar varðandi reit K endurbygging og stækkun á Nípum 1-5.

<i>Fyrirhuguð notkun:</i>	Gistiaðstaða
<i>Flatarmál:</i>	Miðað er við að byggð verði ein samfelld bygging á tveimur hæðum á reitnum og að grunnflatarmál hennar verði allt að 720 M ² .
<i>Hæð:</i>	Tvær hæðir, vegg hæð allt að 8 m m, þakform frjálst, hámarkshæð byggingar þó ekki yfir 8,5 M
<i>Byggingarefni:</i>	Timbur og bárujárn.
<i>Afstaða:</i>	Í stað stakra húsa komi samfelld bygging.
<i>Gróðuráhrif:</i>	Húsin standa á grónu landi og eru byggingarreitirnir gróid land, þeir fara undir hús, ekki er um önnur gróðuráhrif að ræða.
<i>Sjónræn áhrif:</i>	Sjónræn áhrif nokkur, en hefur ekki áhrif á útsýni þar sem húsin standa fast við brekku.
<i>Áhrif á vatnsnotkun:</i>	Nokkur, en vakin er athygli á að með nýjum brunni og endurbótum á vatnsveitu er framkvæmd var árið 2013, þá er vatnsveitan að skila mun meira vatni en áður var.
<i>Athugasemdir:</i>	Árið 2002 var veitt byggingarleyfi fyrir stækkun á þessum húsum. Ekki kom til framkvæmda samkv. þessum byggingarleyfum og eru þau ekki í gildi lengur. Gert er ráð fyrir að þau endurnýjuð á byggingarreitum samkv. Uppdr.

Tafla 2.3 Tillaga að skilmálum fyrir reit K endurbygging og stækkun á Nípum 1-5.

3.0 Markmið Fannborgar

Í köflum 8 og 9 í umhverfisskýrslu með gildandi deiliskipulagi er gerð grein fyrir viðskiptaumhverfi Fannborgar og starfsemi félagsins tengt rekstri Hálendismiðstöðvarinnar í Kerlingarfjölum. Frá því að fyrrnefnd skýrsla var unnin hefur ferðamannastraumur aukist, en jafnframt hefur krafa ferðamanna um aukin þægindi aukist. Kerlingarfjöll eru náttúruperla sem á fáa sína líka, enda vilja margir sækja svæðið heim og geta dvalið þar lengur en hægt væri ef ferðast þarf að svæðinu og frá því sama daginn og það er skoðað.

Sú staðreynd að svæðið er fjarri byggð og er afskekkt leggur því ákveðnar skyldur á herðar Fannborgar varðandi þjónustustig á svæðinu, bæði hvað varðar gistingu og almenna þjónustu við þá sem svæðið sækja heim. Þessar skyldur lágu ekki endilega fyrir þegar gögn vegna gildandi deiliskipulags voru unnin en nú liggur að aðsókn af svæðinu hefur aukist umtalsvert síðustu ár, hugsanlega umfram almennan vöxt og viðgang ferðaþjónustunnar almennt. Þessi umframaukning helgast hugsanlega að hluta af því þeirri umræðu sem átt hefur sér stað um meinta vannýtta möguleika Kerlingarfjalla sem útivistar og afþreyingarsvæði en að þeirri umræðu hafa komið aðilar úr öllum greinum þjóðfélagsins, meðal annars yfirvöld ferðamála..

Fannborg hefur sett sér þau markmið að:

- Beita sér fyrir því að Kerlingarfjallasvæðið verði búið í þann stakk að það þoli þann ferðamannastraum sem gæti orðið inn á og um svæðið. Þetta verði meðal annars gert með nánú samstarfi við Hrunamannahrepp, Landvernd og hugsanlega aðra aðila sem vilja vinna verndun svæðisins.
- Byggja eigin starfsemi þannig upp, að hægt sé að þjóna þeim er svæðið sækja heim, bæði hvað varðar eftirspurn eftir gistingu, veitingum og aðra þá aðstöðu sem ferðamenn kunna gera kröfur til að sé á svæðinu.

4.0 Samþætting við gildandi skipulag og tilheyrandi gögn

4.1 Almenn

Þessi skýrsla er framhald að eða viðbót við upphaflega umhverfisskýrslu, sem fyrr hefur verið vitnað í. Vakin er athygli að almennt er ekki verið að breyta forsendum, ákvæðum eða öðrum atriðum sem tilgreind eru í Umhverfisskýrslunni, en til áréttingar, þá eru í töflu 4.1 tilgreint hverju breytingartillaga myndi breyta eða á hvern hátt vikið er frá fyrri forsendum eða álvæðum. Jafnframt er bent á að með

Kafl	Heiti	Skilgreining atriða sem breytast.
1	Inngangur	Óbreytt

2	Markmið með deiliskipulagi og samþætting	Óbreytt að öðru leyti en því að nú liggur fyrir að umferð inn á og um svæðið hefur vaxið hraðar en fyrirsjáanlegt var þegar deiliskipulagsvinnan var unnin og því eru hér settar fram tillögur um breyting á gildandi Deiliskipulagi.
3	Skilyrði, forsendur og framkvæmd Deiliskipulagsvinnunnar	Óbreytt
4	Umgjörð skipulagsins	Óbreytt
5	Staðhættir og Umhverfi	Óbreytt
6	Umferð innan skipulagssvæðisins	Óbreytt
7	Umfang og eðli á rekstri Hálendismiðstöðvarinnar	Óbreytt að mestu, þó þannig að starfsemin hefur vaxið hraðar en fyrirsjáanlegt var þegar skipulagsvinnan var unnin og jafnframt að kröfur viðskiptamanna fannborgar um aukningu í gæðum þjónustunnar, meðal annars með aukningu á framboði á gistingu í tveggja manna herbergjum með sturtu..
8	Viðskiptaumhverfi	Óbreytt að því frátöldu sem fram kemur í kafla þrjú í þessari skýrslu.
9	Uppbygging og viðbætur mannvirkja	Í kafla 2 í þessari skýrslu er gerð grein fyrir óskum um breytta skilmála við reiti A, C og K, eins viðbyggingu við hús K, Aðalbyggingu. Ekki er önnur frávik frá gildandi ákvæðum að ræða.
10	Umhverfisþættir – samantekt	Óbreytt að frátöldu því sem kemur fram í kafla 5 hér á eftir.
11	Vöktun umhverfisáhrifa starfseminnar	Óbreytt
12	Umsagnaraðilar	Óbreytt að frátöldu því sem kemur fram í kafla 6 hér á eftir.

Tafla 4.1 Yfirlit yfir samþættingu við gildandi Umhverfisskýrslu.

4.2 Breyting á framboði gistirýma.

Ef annarsvegar er lögð til grundvallar sú upptalning á fjölda gistiplássa í Hálendismiðstöðinni, sem fram kemur í kafla 7 í gildandi deiliskipulagsgöngum og hinsvegar sá fjöldi gistiplássar sem yrði til staðar þegar allar viðbætur, stækkanir og nýbyggingar sem tilgreindar eru, hafa komið til framkvæmda, þá liggur fyrir að um verulega fjölgun gistiplássar er að ræða. Með gistipláss er annaðhvort átt við pláss á dýnu fyrir einn mann er svæfi í svefnpoka eða við sængurver og kodda.

Ef öll þau gistipláss eru talin, sem tilgreind eru í kafla 7 í gildandi deiliskipulagi ásamt viðbót samanber kafla 9 í sama plaggi, lætur nærri að heildarfjöldinn nálgist 180 – 200 gistipláss, af þeim eru um 40 í stækkunarheimildum á reit við Aðalhús, reit A.

Með þeim breytingum sem koma til , verði þær tillögur samþykktar sem hér eru settar fram, þá yrði fjöldi gistiþlássa nær 280.

Vert er þó að taka fram að eiginlegur fjöldi gistiþlássa ræðst af útfærslu húsnæðisins og þess að vænta að raunverulegur fjöldi verði lægri en þær tölur segja sem tilgreindar eru hér að ofan

5.0 Umhverfisáhrif breytingartillögu

Ef litið er á umfang tillagnanna í samanburði við þann fjölda ferðamanna sem svæðið sækir heim, þá er ljóst að umhverfisáhrif geta tæpast talist umtalsverð, einkum ef tekið er tillit til þess að heildarfjöldi ferðamanna hefur aukist verulega óháð gistiframboði og eins að frá því að Fannborg lagði upphaflega þær tillögur sem urðu grundvöllur gildandi Deiliskipulags til dagsins í dag hefur verið unnið umtalsvert starf tengt uppbyggingu aðstöðu til að taka á móti ferðamönnum og hvernig umhverfisáhrif þeirrar þróunar geti orðið sem minnst.

Í töflu 5.1 er nánar skýr hvernig umhverfisáhrifin hafa þróast eða gætu frá gildandi tillögu til þess þeirrar stöðu ef þessar tillögur yrðu samþykktar.

Kafla	Heiti	Skilgreining atriða sem breytast.
10.1	Sjónræn Áhrif	Sjónræn áhrif eru meiri en gildandi Deiliskipulag segir til um, en sem fyrr er nefnt er lögð áhersla á að staðsetja stærri byggingar við brekkurætur, þannig að sjónræn áhrif verði lágmörkuð.
10.2	Gróðuráhrif	Gróðuráhrif verða að teljast takmörkuð, enda er uppgröftur tekinn og honum dreift á ógróið land sem verður væntanlega til þess að það grær upp.
10.3	Áhrif á Landslag	Óbreytt
10.4	Áhrif á Neysluvatn	Óbreytt, þó er rétt að taka fram að árið 2013 var lögð neysluvatnslögn sem mun afkasta mun stærri byggð en sem nemur þeirri starfsemi sem verður eða gæti orðið mest, verði þessar tillögur samþykktar
10.5	Áhrif á vatnsnotkun	Óbreytt, þess þau rök sem sett eru fram í kafla 10.4 eru óbreytt.
10.6	Áhrif á frárennsli	Fannborg hefur endurbætt frárennislagnir og lítur þannig á að hægt verði án mikillar fyrirhafnar að betrubæta kerfið þannig að það anní stækkun.
10.7	Áhrif á gangandi umferð	Óbreytt
10.8	Áhrif á umgengni	Óbreytt
10.9	Áhrif á sjálfbærni	Fannborg telur sig hafa unnið áfram að því að styrkja sjálfbærni svæðisins eins og fram kemur fyrr í þessari greianrgerð.
10.10	Heildarumhverfisáhrif	Sjá umfjöllun að neðan

Tafla 5.1 yfirlit yfir breytingar á umhverfisáhrifum breytingartillögu.

Til viðbótar ofangreindu, þá er í kafla 10.10 heildarumhverfisáhrif tekin saman í töflu sem ekki er númeruð, en er merkt 5.2 hér að neðan, þar sem fyrnefnd tafla er uppfærð eftir því sem við á.

Atriði	Núverandi staða	Áhrif stækkunar	Breyting 2014
Rafmagn	Ásgarðsá var virkjuð árið 1970 og hefur virkjunin séð staðnum fyrir rafmagni, að mestu síðan þá, vélbúnaður virkjunarinnar var endurnýjaður árið 2009 og jókst ástimpluð afkastageta um allt að 50% við það.	Hlutfalsleg aukning í framleiðslugetu virkjunarinnar er meiri, en áætluð stækkun.	Ætla má að rafmagn gæti orðið takmarkandi þáttur ef starfsemin vex um of, en það er mat forráðamanna Fannborgar að Sælufossvirkjun nái að anna eftirspurn.
Olíunotkun vegna heitra potta	Frá árinu 1980 til 2008 var vatn í heita potta kynt með olíu. Á árinu 2008 var sú ákvörðun tekin að hætta að reka heita potta með þessum hætti og mun það ekki verða gert framar. Frekar að nýta staðbundna orku, t.d. rafhitun, þegar orka er aflögu til þess.	Stækkun hefur ekki áhrif til aukinnar olíunotkunar hvað þetta atriði áhrærir.	Pottar eru aflagðir í fyrri mynd.
Olíunotkun til rafmagnsframleiðslu	Ljósavél hefur verið í Kerlingarfjöllum um amk. 25 ára skeið og notuð þegar ekki hefur verið hægt að nýta virkjunina, t.d. að vetri. Með endurbótum á virkjun og lokubúnaði í stíflum, hefur væntanlegur nýtingartími virkjunarinnar lengst til muna, sem mun leiða til þess, að olíunotkun til rafmagnsframleiðslu mun lækka, sem t.d. miðað við ársgrundvöll.	Augljóslega mun stækkun leiða til aukinnar orkunotkunar og ef af einhverjum ástæðum er ekki hægt að nýta virkjunina, þá munu ljósavélar þurfa að brúa bilið. Hinsvegar er líklegt, að heildaráhrifin verði frekar minnkun er aukning á olíunotkun, að gefinni þeirri staðreynd, að afkastageta virkjunarinnar hefur aukist.	Óbreytt.
Húshitun	Hús hafa verið og eru hituð með rafmagni, eftir því, sem afköst virkjunarinnar hafa leyft, en því til viðbótar hafa hreyfanlegir gasofnar verið notaðir	Búast má við, að þessi liður aukist, þá aðallega, ef tekst að auka nýtingu aðstöðunnar utan heitasta tíma ársins. Vert er síðan að benda á, að komi til þess, að borað verði eftir heitu	Með innleiðingu á varmadælum er það mat Fannborgar að nýting rafmagns til húshitunar leiði til þess að olíunotkun minnki

		vatni og sú borun skili nýtanlegri borholu.	frá því sem er í dag, þrátt fyrir stækkun aðstöðunnar.
Neysluvatn	Neysluvatns er aflað úr brunni í gili innan við húsin. Sá brunnur annar tæplega núverandi þörf. Vetrarvatns hefur verið aflað með litlu “drenkerfi” við hlið aðalhúss og 200 l vatnstanki tengdu því.	Stækkun mun leiða af sér aukna þörf fyrir neysluvatn. Þeirri þörf má mæta með stækkun núverandi vetrarvatnskerfis og eins að leita að fleiri uppsprettum nálægt aðstöðunni, en í dag er mikið rennsli á góðu vatni, sem hæft er sem neysluvatn, undan norðurhlíð Ásgarðsdals, sem síðan rennur beint í Ásgarðsá.	Lögð hefur verið ný vatnsveita sem annar umtalsvert stærri aðstöðu en er í Ásgarði í dag.
Vatnslagnir	Unnið hefur verið að því að koma sem mestu af vatnslögnum undir yfirborð til að minnka sjónræn áhrif.		Óbreytt
Upphitun vatns í heita potta	Notast hefur verið við yfirborðsvatn úr lækjum, sem ekki þorna að sumri. Þessi nýting hefur ekki merkjanleg og tæplega mælanleg áhrif á rennsli viðkomandi lækjar.	20 – 50% aukning á nýtingu vatni úr þessum læk myndi ekki hafa merkjanleg eða mælanleg áhrif.	Óbreytt
Fráveitulagnir	Fráveitur hafa verð endurbættar, meðal annars með því að setja upp samtengda fráveitulögn fyrir öll þau hús, sem félagið nýtir. Farið er að fyrirmælum heilbrigðisyfirvalda um losun. Staðbundin umhverfisáhrif að fráveitum eru því mjög lítil.	Talið er að núverandi fráveitulögn anni stækkuninni, en gerð hefur grein grein fyrir öðrum úrbótum í fráveitumálum	Óbreytt
Fornminjar	Ekki er vitað um fornminjar í Ásgarði		óbreytt
Sorp	Sorp hefur verið flutt til byggða og afhent sorpvinnslumönnum.	Ekki er reiknað með, að það fyrirkomulag breytist né að aukning hafi afgerandi áhrif á	óbreytt

		umferð, en bent er á sorp er flokkað í Hálendismiðstöðinni og skipulagstillagan gerir ráð fyrir aðstöðu til sorpflokkunar.	
Gróður	Lögð hefur verið áhersla á að vernda gróður í Ásgarðsdal, m.a. með áburðargjöf, afmörkun umferðar og staðsetningu hestagirðingar á ógrónum áreyrum.	Þess er vænst, að áhersla verði á að staðsetja byggingar á ógrónu landi, þegar þess er kostur.	Samfara nýtingu gróðurlendis undir byggingarreiti er reiknað með að uppgröftur verði nýttur til uppgræðslu.
Samgöngu-kerfi	Kjalvegur - vegur 35 og Kerlingarfjallaafleggjari – F 347 –eru í dag vannýttir.	Fjölgun gistirýma mun tæplega hafa mælanlega áhrif á umferð á þessum vegum, þar verða önnur áhrif, sem vega þyngra, en þar er meðal annars átt við umferð sem er óviðkomandi starfsemi Hálendismiðstöðvarinnar	Óbreytt
Byggingarreitir	Nærumhverfi bygginganna í Ásgarði er ekki mjög þéttbyggt í dag	Aukning, sem um er rætt, hefur ekki afgerandi áhrif á nýtingarhlutfall, ef nota má það orðalag.	Óbreytt

6.0 Umsagnaraðilar breytingartillögu.

Með tilkomu laga um Þjóðlendur og framkvæmd þeirra liggur fyrir að umsagnaraðilum fjölgar þar sem umsýsla og umsjón með þjóðlendunni hefur flust til Forsætisráðuneytisins og Samstarfsnefndar um Nýtingu Miðhálandisins í umboði ráðuneytisins.