

# Hveragerðisbær - Deiliskipulagsbreyting hreinsistöðvar



## 1.0 Inngangur

Bæjarstjórn Hveragerðisbæjar samþykkti þann 12. desember 2019 að auglýsa breytingu á deiliskipulagi hreinsistöðvar. Deiliskipulag hreinsistöðvar við Vorsabæ 14 í Hveragerði var upphaflega samþykkt með auglýsingu nr. 574 þann 27. apríl 2001 og var stöðin tekin í notkun árið 2002. Hreinsistöðin liggur rétt sunnan við Suðurlandsveg í landi Vorsabæjar, skammt frá Varmá. Overuleg breyting á deiliskipulaginu var staðfest 11.12.2014.

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að undirbúa stækun skólphreinsistöðvar í vaxandi bæjarfélagi. Samkvæmt aðalskipulagi Hveragerðis 2017-2029 er gert ráð fyrir að líða fjöldi í lok skipulagstímabils verði allt að 3.600 manns. Helstu breytingar eru:

- stækun skipulagsreits til norðurs vegna nýs hundasleppisvæðis og ný aðkoma
- varðveisla forminnja innan svæðisins og vohreinsisvæði vikur
- nýyr byggingarskilmálar koma í stað eldri skilmála

### 1.1 Skipulagsforsendur

Í umsögn Skipulagsstofnunar frá 4. júní 2019 (Tv:201812048/3.5) þar sem hún veitti umsögn um málsmeðferð vegna breytingar á deiliskipulagi athafnasvæðis við Vorsabæ (AT2), var farið fram á að Hveragerðisbær stæði að breytingu á deiliskipulagi hreinsistöðvar v/ breyttar aðkomu að lóð hennar. Í framhaldi tók skipulagsfulltrúi Hveragerðisbæjar saman minnisblað, dags. 25. júní sl., þar sem farið var yfir atriði sem eðlilegt væri að endurskoða um leið. Á fundi bæjarráðs þann 16. ágúst var samþykkt að ráðast í breytingu deiliskipulagsins á grundvelli þess minnisblaðs skipulagsfulltrúa. Í aðalskipulagi segir að reitur 11 sé 4,9ha að stærð og hann rúmi stækun hreinsistöðvar og aðra starfsemi tengda henni. Einnig er gámasstöð bæjarins geti færst á reitinn þegar Suðurlandsvegur hefur verið ferður skv. áætlun Vegagerðarinnar. Breyting þessi er í fullu samræmi við gildandi Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029 (ASH-2017-2029).

### Málsmeðferð

Bæjarstjórn samþykkti 12. des. 2019 að auglýsa breytingu á deiliskipulagi hreinsistöðvar. Landsnet sendi umsögn, bréf dags. 14. jan. 2020 en eftir svar skipulagsfulltrúa sendi Landsnet inn nýja umsögn, tölvupóstur dags. 28. jan. 2020 þar sem dregin var til baka fyrri athugasemd og gerir því ekki athugasemd við deiliskipulagsbreytingu þessa. Umhverfisstofnun veitti umsögn, bréf dags. 20. jan. 2020 og hefur verið tekið tillit til þeirra í greinargerð þessari. Minjavörður Suðurlands sendi inn umsögn sína 12. feb. 2020.

### Staðhættir innan deiliskipulagssvæðisins, umhverfi og aðstæður

Upphaflegt deiliskipulagssvæði var 13,5 ha að flatarmáli en við breytingu 2014 minnkadi það í 8,8 ha. Eftir breytinguna verður svæðið um 11 ha þar sem sleppisvæði fyrir hunda sem ráðgert er að staðsetja norðan við lóð hreinsistöðvar verður innan deiliskipulagssvæðisins. Lóð hreinsistöðvar er rúm 7 ha að flatarmáli. Deiliskipulagsvæðið er sunnan við Suðurlandsveg og austan þorlákshafnarveg og afmarkast af helgunarsvæði Suðurlandsvegur til norðurs, Varmá til austurs, landi Öxnalækjar til suðurs og athafnasvæði AT2 til vesturs. Varmá er á náttúruminjaskrá, nr. 751 og í 62. gr. laga nr. 60/2013 segir að við vatnsnýtingu og framkvæmdir í eða við vötn skuli leitast við að viðhalda náttúrulegum bakkröðri við ár og stöðuvötn og haga mannvirkjum og framkvæmdum þannig að sem minnst rökun verði á bökkum. Bakkar Varmár eru vel grónir og þar er bæði vallendi og runnagróður. Meðfram Varmá er 50 m belti sýnt sem hverfisverndarsvæði í aðalskipulagi. Núv. slusvæði nær um 20 m inná það.

### 1.2 Fornleifar

Fyrir liggja tvær skráningar fornleifa innan svæðis. Þá fyrir vann Elín Ósk Hreiðarsdóttir fyrir Fornleifastofnun Íslands, FS187-00172, 2002. Sú síðari var unnin í tengslum við breytingu á deiliskipulagi athafnarreits AT2. Margrét H. Hallmundsdóttir sá um skráninguna og voru niðurstöðurnar birtar í skýrslunni *Fornleifaskráning á athafnasvæði í landi Vorsabæjar - reit AT2. SV hluti*. NV nr.28-18, nóvember 2018. Fyrir liggur umsögn minjavörðar frá 12.febrúar 2020. Innan skipulagsreits eru um 9 minjar sem ber að vernda, m.a. forn tungarður og forn bæjarhóll Vorsabæjar (ÁR-1954:023). Á framkvæmdatima skal girða af þessa minjastaði og ef hættu er á að þeir verði fyrir skemmdum skal senda erindi þess efnis á Minjastofnun. Að öðru leyti gilda eftirfarandi ákvæði 2.mgr. 24. gr. Laga um menningarminjar nr. 80/2012 þar sem segir: *Ef forminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skil þá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skytt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram haldast og með hvaða skilmálum. Öheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegri leyfi Minjastofnunar Íslands.*

### 1.3 Frávæita og hreinsistöð

Samkvæmt aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 er gert ráð fyrir að líða fjöldi í lok skipulagstímabils verði allt að 3.600 manns. Hönnunarforsendur hreinsistöðvarinnar hafa verið áætlaðar til ársins 2030 og eru þær eftirfarandi: 7.400pe vökválag, 6.900pe lífrænt álag, 130 m<sup>3</sup>/klt. meðalrennsli, 250 m<sup>3</sup>/klt. hámarksrennsli, 2,0 m<sup>3</sup> seyra/dag (25% þurrretni). Magn regnvatns í skólpi eykst overulega frá því sem nú er og mun stækun stöðvarinnar taka mið af ofangreindum forsendum. Jafnframt þessu eru áform um að auka afköst núv. stöðvar og að við inntak stöðvarinnar verði sett upp afkastameiri grofrist, öflugri sandfang og fituglðra auk geislunarbúnaðar á fráveitulögn frá stöðinni.

Aðrennsliðlagn skólpuvettu frá þéttbýlinu í Hveragerði liggur undir Suðurlandsveg að norðaustur horni lóðar hreinsistöðvarinnar og eru ekki áformaðar neinar breytingar á henni. Slusvæði er til staðar innan deiliskipulagsreitsins og er mögulegt að stækka það. Nýjar lausir við meðhöndlun og hreinsun skólps valda því að fallið er frá gerð „vohreinsisvæðis“ sem ráðgert var í fyrri deiliskipulagi. Sjálf hreinsistöðin er í um 130 m fjarlægð frá mörkum hverfisverndarsvæðis. Byggingarreitur hreinsistöðvar er í um 50 m fjarlægð frá mörkum hverfisverndarsvæðis. Varmá hefur vatnshlötunúmerið 103-792-R og gert er ráð fyrir því að vatnshlotið verði áfram í góðu ástandi eftir stækun hreinsistöðvarinnar eins og lög nr. 60/2013 kveða á um. Gert er ráð fyrir að seyra verði meðhöndluð í samræmi við ákvæði reglugerðar um meðhöndlun á seyru nr. 799/1999 svo nýta megi hana til uppgræðslu lands.

### 1.4 Aðkoma, götur, reiðstígar, göngubrú og hundasvæði

Aðkoma að deiliskipulagsvæðinu frá Suðurlandsvegi sbr. gildandi deiliskipulag, er felld niður. Framtíðar aðkoma að svæðinu verður frá Vorsabæ sem er ný gata og liggur að framtíðar tengibraut sbr. ASH 2017-2029. Tengibrautinn mun liggja frá þorlákshafnarvegi að Grænumörk og skapa þannig öflugna tengingu á milli bæjarhluta norðan og sunnan Suðurlandsvegur. Norðan við deiliskipulagsvæðið er gert ráð fyrir nýrri legu Suðurlandsvegur sbr. ASH 2017-2029. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir að reiðvegur liggji um opið svæði norðan við iðnaðarsvæði 11 á milli Suðurlandsvegur og lóðar hreinsistöðvarinnar. Við nánari skoðun á vettvangi er það mat skipulagsnefndar að hægkvæmst sé, og að það valdi minnsta riski á landi, að nota áfram gamla vaðið yfir Varmá og láta reiðleiðina liggja um lóð hreinsistöðvarinnar. Jafnframt er heimilt að setja göngubrú á Varmá á opnu svæði á milli Suðurlandsvegur og Þurfeislínu 2 og verður leitast samþykkis Sveitarfélagsins Öflufs við staðsetningu hennar. Endanleg staðsetning á göngubrú ræðst af mælingum á árbökkum, hæðarlegu lands og öðrum hönnunarforsendum. Heimilt er að færa til brúarstæðið um einhverja tug metra innan opna svæðisins af fyrgreindum ástæðum. Gert er ráð fyrir útivistarsvæði (sleppisvæði) fyrir hunda á opnu landsvæði norðan við BÚ2 og sunnan helgunarsvæðis Suðurlandsvegur. Svæðið getur orðið allt að 1,7 ha að stærð og aðkoma að því er í gegnum athafnasvæði við Vorsabæ.

### 1.5 Regnvatnsliagnir og ofanvatnslausnir

Í nýlegri breytingu á deiliskipulagi athafnarreits AT2 norðan svæðisins er gert ráð fyrir blá-grænum ofanvatnslausnum og m.a. gert ráð fyrir rás meðfram Öxnalæk (ný gata) sem safna á yfirborðsvatni í söfnunar- og siturlaut (S1) sem er rétt sunnan við deiliskipulagsvæðið. Heimilt er að veita yfirborðsvatni af lóð hreinsistöðvar í ofanvatnsrásir og nýta siturlautina S1 útfra sömu forsendum og giltu um deiliskipulag athafnasvæðis AT2.

### 1.6 Umhverfisáhrif

Helstu áhrifaþættir deiliskipulagstillögunnar eru rask sem fylgir framkvæmd við stækun og rekstur hreinsistöðvar og áhrif aukins skólpmagns á Varmá. Skipulagð samrýmist kafla 3.15.4 í aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 um fráveitu. Þar segir: *Skólphreinsistöð sunnan við Suðurlandsveg, vestan Varmár var tekin í notkun árið 2002. Hreinsistöðin er með sérstakri seymuðhöndlun og lífræna hreinsistöð, auk malarslu sem hreinsar skólpu enn frekar af lífrænum efnum, kálfunaefni og gerlum. Hreinsistöðin annar að óbreyttu frárennsli frá um 2.500 manna byggð og hægt er að auka afköst hennar m.a. með efnafraðilegri meðhöndlun. Heimilt er að stækka núv. hreinsistöð [...] Gefið er út starfsleyfi fyrir starfsemi skólphreinsistöðvar og hugsanlegri stækun hennar og er allar rekstur hennar undir eftirliti og vöktun.*

Deiliskipulagsvæðið liggur fast að Varmá og samkvæmt ASH 2017-19 eru árbakkar hennar undir hverfisvernd HV1. Í kafla 3.12.4 í ASH 2017-19 segir: *Innan byggðarmarka, frá Suðurlandsvegi og norður fyrir land Frídaarstöða er hverfisvernd almennt 20m frá árbakka. Á stöku stað finnast undanþágur frá þessu þar sem mannvirki standa frá gamla tíð. [...] innan hverfisverndarsvæðisins er heimilt að leggja göngu- hlöð- og reiðstípa og setja göngubrú yfir ána. Altar framkvæmdir skv. deiliskipulagi þessu eru útan við hverfisverndarsvæðið ef undan er skilin göngubrú en hún er gerð í samræmi við gildandi aðalskipulag. Um er að ræða overulega rökun á landi og gróður v/ föstýkkis göngubrúar sem var verður stærna en 5-10m<sup>2</sup>. Þó aðkoma að Varmá sé önuð á því svæði sem fyrirhuguð er fyrirhuguð er um vel gróðri hraunlendi að fara sem grær fljótt upp þó einhver rökun eigi sér stað v/ framkvæmda. Gæta skal að því að auðvelt verði að árbakka þó svo að göngubrú komi á staðinn. Stækun hreinsistöðvar mun ekki hafa áhrif á bakka Varmár og bakkröður. Breyttar hreinsunaraðferðir gera það að verkum að ekki þarf að leggja land undir svokallað vohreinsisvæði. Áfram er gert ráð fyrir slusvæði neðan við hreinsistöð.*

Áhrif á landslag og ámynd verða lítil sem engin, en eldri framkvæmdir hafa þegar haft áhrif á minjar innan svæðisins. Nú er hins vegar búið að skrá allar minjar og hefur Minjastofnun skilgreint þær sem njóta skuli verndar.



Yfirlitsmynd, 1:5.000



Loftmynd af deiliskipulagsvæði (Páll Bjarnason, Efla).

## 2.0 Skipulags- og byggingarskilmálar

### 2.1 Landnotkun

Landnotkun innan deiliskipulagsreitsins skal vera í fullu samræmi við endurskoðað Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029, sem kveður á um iðnaðarsvæði ætíð til fráveitu Hveragerðisbæjar.

### 2.2 Byggingarreitur - byggingarmagn

Hámark leyflegs byggingarmagns innan lóðar er 1.000 m<sup>2</sup>. Allar byggingar og byggingarhluta skal reisa innan byggingarreits. Byggingarreitur er um 4.300 m<sup>2</sup> að flatarmáli og er hann hafður vel rúmur af tæknilegum ástæðum.

### 2.3 Hönnun, uppdráttur, sérákvæði

Núv. hreinsistöð er að hluta til niðurgrafin og því vel falin og felld inni landslagið. Hönnun og stækun hreinsistöðvar skal taka mið af útliti og lóðarfrágangi núv. byggingar. Á aðaluppdrætti með byggingarleyfissumsókni skal gera grein yfir mannvirkjum, s.s. byggingararni, burðarviirki, ytri frágangi og endanlegum frágangi lóðar, þ.m.t. bílastæðum og snúningsaðstöðu.

### 2.4 Hámarkshæð bygginga

Við hönnun og stækun hreinsistöðvar, skal hæð mænis ekki yfir 8 m hæð frá gólfplötu og að þakhalli ekki vera meiri en 25°. Mænisteina er gefin frjáls.

### 2.5 Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að lóð er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. 7 bílastæði eru til staðar við núverandi hreinsistöð og skal miða við að sá fjöldi haldi sér, þó stækun hreinsistöðvar geti breytt eða raskað núv. bílastæðum að einhverju leyti. Við sleppisvæði hunda er gert ráð fyrir 11 bílastæðum.

### 2.6 Frágangur hreinsistöðvarilóðar

Vanda skal sérstaklega til alls frágangs innan lóðar s.s. með gróðursetningu og yfirborðsfrágangi en gæta þess að raska ekki náttúrulegum bakkröðru. Gerð er krafa um vandaðan frágang bílastæða. Öheimilt er að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Lóðarhafi skal tryggja af fok á lausumunum eigi sér ekki stað og að allar frágangur sér snyrtilegur. Gæta skal að því að áfram verði auðvelt að ferðast með árbakka þó svo að göngubrú komi á staðnum.

### 2.7 Verndun forminnja

Öheimilt er að raska minjum innan deiliskipulagsvæðis. Merkja skal svæði

forminnja innan deiliskipulagsmarka til verndunar þeim og á það við hvort sem er á meðan framkvæmdir eiga sér stað innan reitsins eða vegna daglegs rekstrars. Framkvæmdir sem kunna að raska forminnjum skal tilkynna til Minjastofnunar.

### 2.8 Útivistarsvæði fyrir hunda

Útivistarsvæðið er um 2 ha að flatarmáli og skal það vera afgirt nema meðfram bökkum Varmár. Innan svæðisins skulu vera tvö afgirt hundagerði og getur samanlögð stærð þeirra verið samtals 4000 m<sup>2</sup>. Hundar mega að öðru leyti vera lausir innan svæðisins en eru á byrð eignaðsforfarða sinna. Áningarbekkir og sorplát skulu vera við inngang svæðisins. Nánari reglur um umgengi á hundasvæði skulu koma fram á skili við inngang þess.

### 2.9 Mengunarnavarir

Við hönnun og stækun hreinsistöðvar skal gera ráð fyrir mengunarnavarir í samræmi við gildandi lög og reglur um starfsemi hreinsistöðva. Mengunarnavaribúnaður skal ávallt valinn í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands sem og vöktunaraætlun.

### 2.10 Gróður

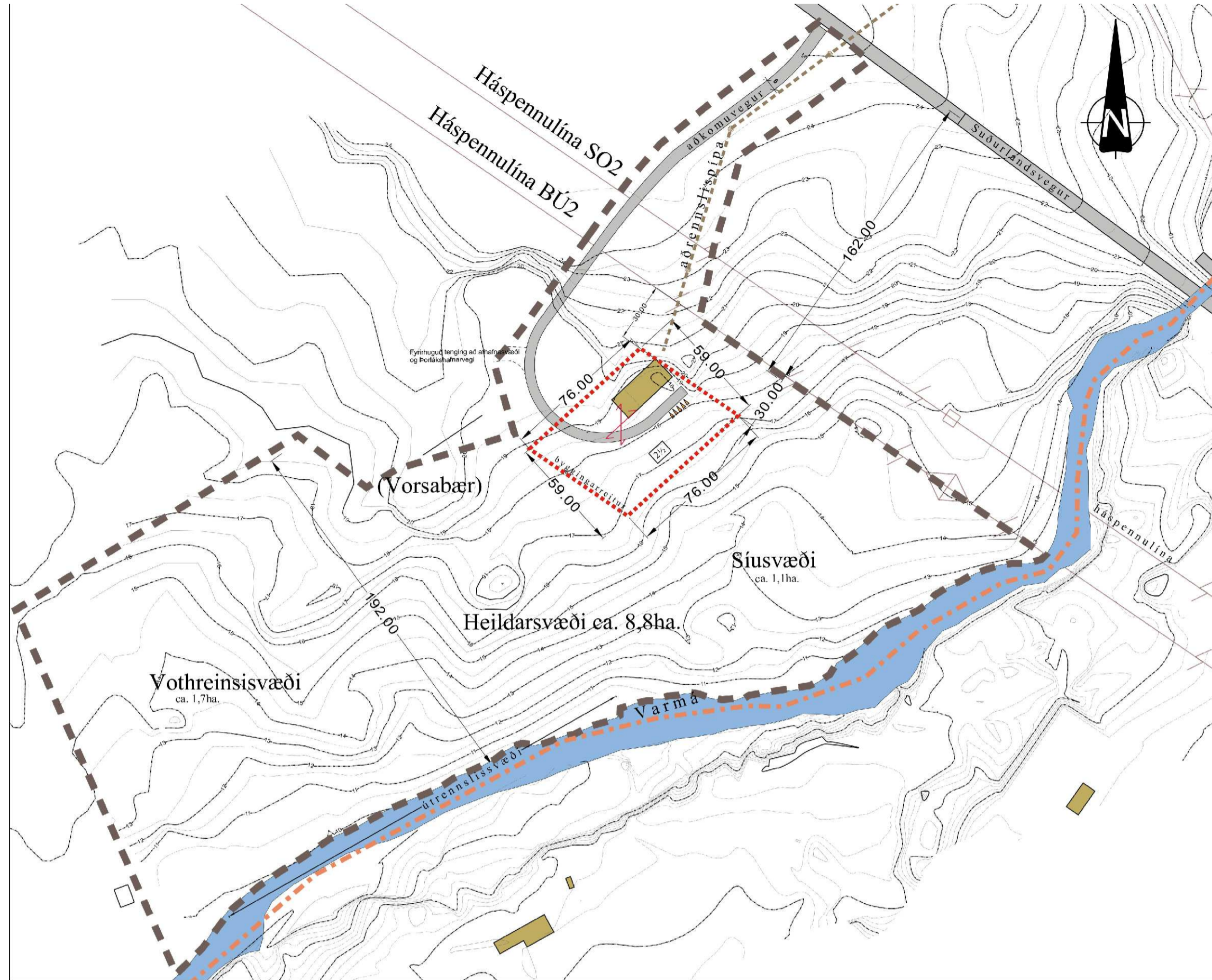
Til að skapa hreinsistöðinni hlýlega umgjörð er sett kvóð um gróðursetningu á trjá og runnum. Útfærsla þessa þáttar skal að vissu marki taka tillit til þeirra gróðursvæða sem sýnd eru á skyringarmynd. Á gróðursvæðum skal hlutfall sigræna trjáa vera minnst 50% af heildinni.

### 2.11 Mæli- og hæðarbíð

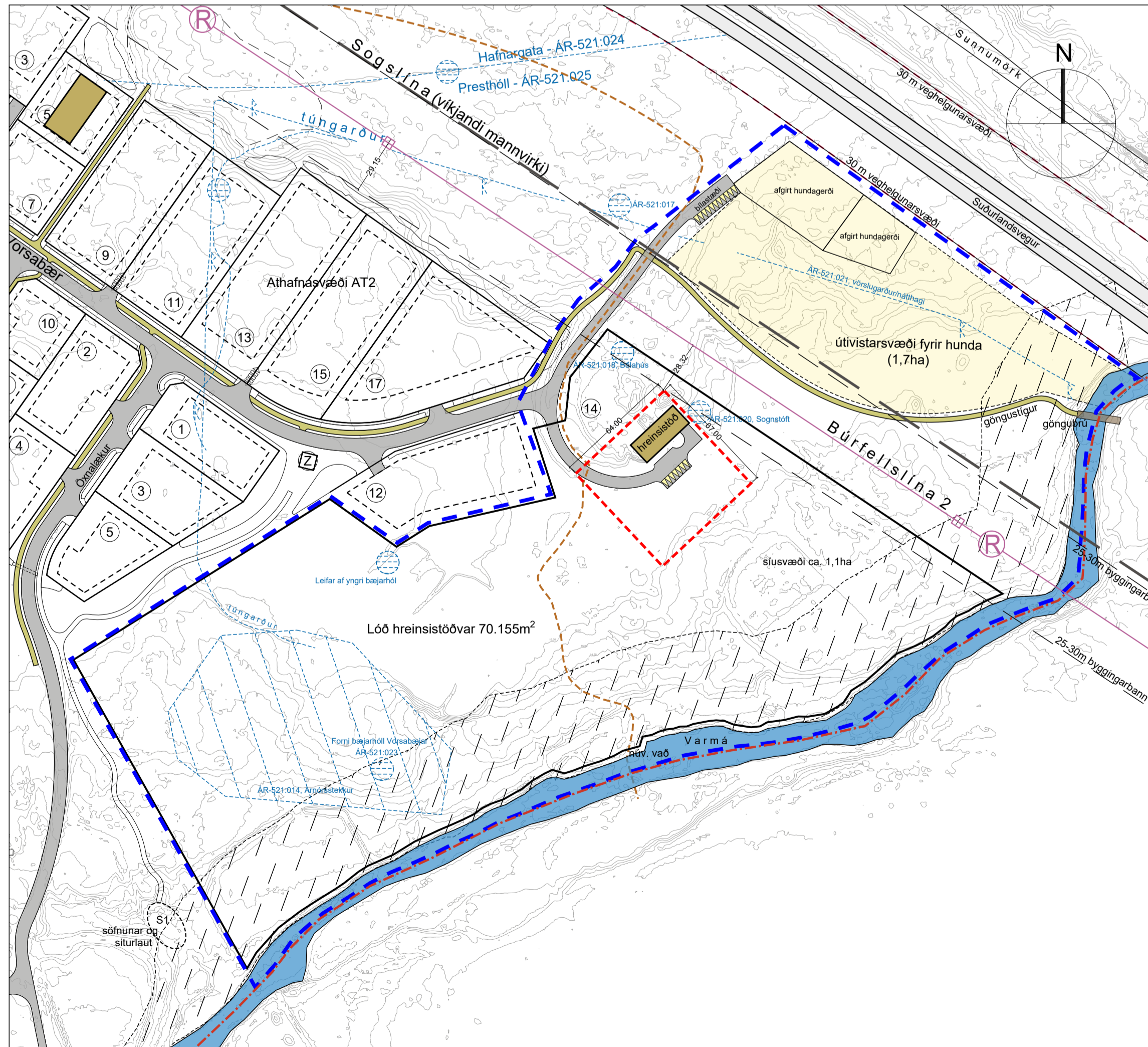
Gera skal mæli- og hæðarbíð fyrir lóðir innan deiliskipulagsvæðisins, sem sýni afskiðu lóðar, hnitaskrá, stærð, málsettningar, byggingarlínur, byggingarreit og kvæðir ef einhverjar eru. Blöðin skulu m.a. sýna götuþæðir við lóðarmörk, landhæðir, gólfkóta bygginga, slusvæði auk að- og frárennslihlagna.

### 2.12 Annað

Að öðru leyti skulu byggingar og mannvirki vera í samræmi við gildandi skipulags- og mannvirkjalög, skipulagsreglugerð, reglur um mengunarnavarir sem og heilbrigðisreglugerð.



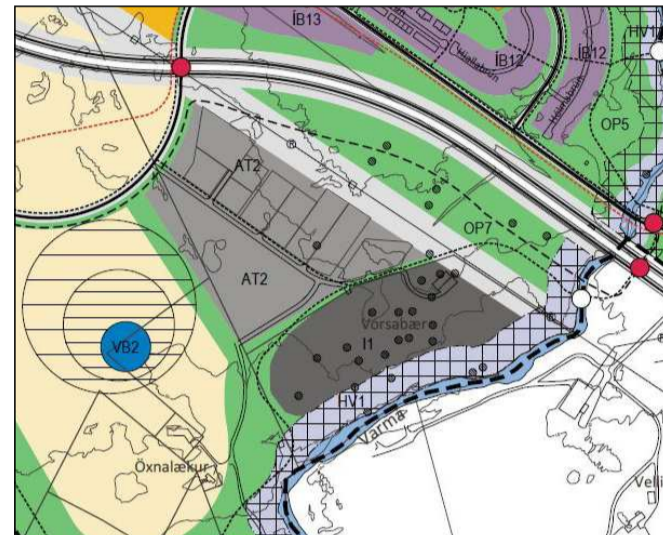
Deiliskipulag fyrir breytingu



Deiliskipulagsbreyting í mkv. 1:2.000

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 20. desember 2019 til 3. febrúar 2020 var samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðisbæjar þann 12. mars 2020.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 17. mars 2020.



Hluti úr aðalskipulagi Hveragerðisbæjar, ekki í kvarða

### Skýringar:

- Sveitarfélagsmörk
- Deiliskipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- 70.155m<sup>2</sup> Stærð lóðar
- Núv. byggingar
- Bílastæði
- Akturstigata
- Hverfisvernd HV1
- Reiðstígur
- Þurfeislína 2
- Sognsilna - vikjandi
- Byggingarbann BÚ2
- Skráðar fornleifar
- Verndarsvæði fornleifa
- Veghelgunarsvæði
- Söfnunar- og siturlaut
- Ofanvatnsrás
- Gongustígur
- Möguleg göngubrú yfir Varmá
- Afgirt hundagerði og opið svæði fyrir hunda
- Gróðursvæði (leiðbeinandi svæði)

### Breyting:

HEITI VERKS  
**HVERAGERÐISBÆR**  
**DEILISKIPULAG HREINSISTÖDVAR**

HEITI TERNINGAR  
**BREYTING DEILISKIPULAGS**  
**Uppdráttur og greinargerð**

VERNRNR.	MKV.	TERNING NR.
219-026	1:2000 / A1	001
TEIÐNAÐ AF	HANNAÐ AF	DAGS. TEIÐ.
gko	oh	25. feb. 2020