

HLÍÐARHAGI Í HVERAGERÐI

Áform um breytingu á aðal- og deiliskipulagi
íbúðarbyggðar, svæði ÍB5.



LÝSING Á BREYTINGU Á AÐAL- OG DEILISKIPULAGI, SKV. 1. MGR.
30. GR. OG 1. MGR. 40. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010, FYRIR
HLÍÐARHAGA OG NÆSTA NÁGRENNI, gerð í nóvember 2020.

Efnisyfirlit

1 Yfirlit	3
1.1 Inngangur	3
1.2 Skipulagssvæðið	3
2 Forsendur	3
2.1 Forsendur og skipulagsstaða	3
2.2 Breytingar á aðalskipulagi	4
2.3 Áherslur og markmið með skipulagsverkefninu	4
2.4 Tengsl við aðrar áætlanir	5
3 Umhverfi og staðhættir	5
3.1 Staðhættir	5
3.2 Jarðfræði	5
3.3 Veðurfar	6
4 Fornleifar og náttúruminjar	6
4.1 Fornminjar	6
4.2 Náttúruminjar	6
5 Samráð og kynningar	6
6 Umsagnaraðilar	6
7 Skipulagsferli og tímaáætlun	7
8 Áhrifamat	7
9 Heimildarskrá	7

1 Yfirlit

1.1 Inngangur

Á undanförnum misserum hefur borið á aukinni ásókn í búsetu í nágrennabyggðum höfuðborgarsvæðisins. Hveragerði hefur ekki farið varhluta af því. Til að mæta þessu er nú, auk annarra aðgerða, áformuð íbúðarbyggð á svæði við austurhlíðar Hamarsins. Meginmarkmið breytingartillögunnar er að koma til móts við kröfur byggingarmarkaðarins um minni og ódýrari íbúðir en gildandi deiliskipulag býður upp á.

1.2 Skipulagssvæðið

Svæðið, sem áformað er að deiliskipuleggja afmarkast af íbúðabyggð í Laufskógum til suðurs af Breiðamörk til austurs og norðurs af Hamrinum til vesturs. Svæðið nær til íbúðarbyggðar ÍB5 og athafnasvæðisins AT4 sbr. Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029. Stærsti hluti svæðisins er lóðin Hlíðarhagi, sem er leigulóð í eigu Hveragerðisbæjar. Skipulagssvæðið er u.þ.b. 2.3 ha að stærð en þar af er íbúðarsvæði 1,8ha. Þar stendur íbúðarhús á einni hæð með háu risi.

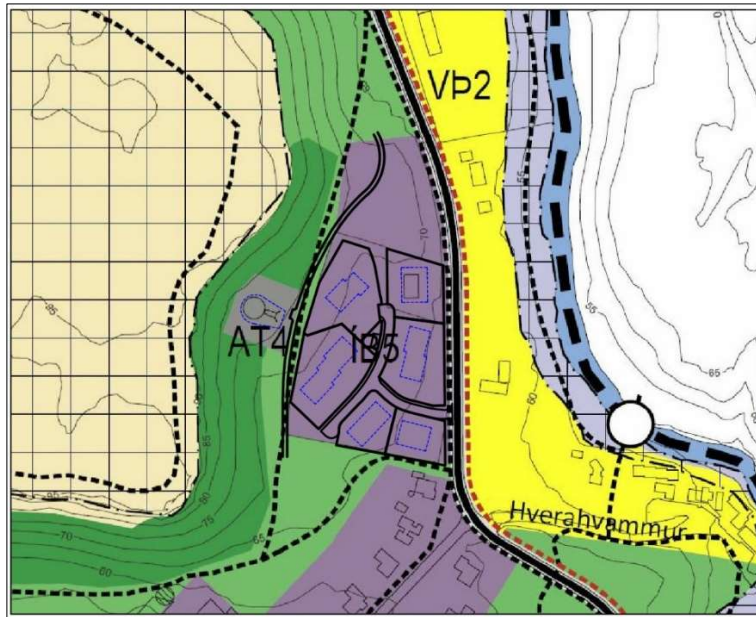


Mynd 1: Loftmynd af fyrirhuguðu skipulagssvæði

2 Forsendur

2.1 Forsendur og skipulagsstaða

Samkvæmt Aðalskipulagi Hveragerðis 2017-2029 er á reit ÍB5 gert ráð fyrir 1-2 hæða rað-
par- eða fjölbýlishúsabyggð. Á reit AT4 er miðlunartankur Vatnsveitu Hveragerðis og þar er gert ráð fyrir vatnsveitustarfsemi. Reitur ÍB5 er á svæði þar sem sækja má um leyfi fyrir rekstri minni gististaða í flokki II sbr. Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029. Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið var samþykkt í desember 2018.



Mynd 2: Hluti gildandi aðalskipulags Hveragerðisbæjar 2017-2029.

2.2 Breytingar á aðalskipulagi

Samhliða auglýsingu á breytingartillögu þessari verður auglýst tillaga að breytingu á texta í töflu á bls. 38 í greinargerð Aðalskipulags Hveragerðisbæjar 2017-2029, sem felur í sér að meðalþéttleiki íbúðarbyggðar í Hlíðarhaga (IB5) fer úr 15 íb/ha. í 25 íb/ha.

Einnig mun breyting verða á skilmálum í sömu töflu (IB5):

Núverandi texti: *Í deiliskipulagi skal reikna með þar- og raðhúsum, jafnvel litlu fjölbýli á 1-2 hæðum. Nýtingarhlutfall: 0,4-0,65.*

Nýr texti: *Í deiliskipulagi skal reikna með fjölbýlis- og raðhúsum, á 1-2 hæðum. Nýtingarhlutfall: 0,45.*

2.3 Áherslur og markmið með skipulagsverkefni

Innan skipulagsreits IB5 er fyrirhugað að rísi íbúðabyggð með blandaðri húsagerð rað- og fjölbýlishúsa. Miðað er við að þéttleiki íbúðarbyggðarinnar verði um 25 íbúðir pr. hektara og nýtingarhlutfalli allra lóða 0,45. Gera má því ráð fyrir 45 íbúðum á reitnum. Áformað deiliskipulag er liður í að mæta fjölgun íbúa í Hveragerði og tryggja framboð að byggingalóðum með minni og ódýrari íbúðir. Skipulagsáformin styðja markmið um þéttingu íbúðabyggðar, fjölbreytni í íbúðagerð og nýtingu innviða sem eru þegar til staðar. Um er að ræða byggðarkjarna sem samanstendur af litlum fjölbýlishúsum og raðhúsi. Gert er ráð fyrir tveggja hæða fjölbýlishúsum þar sem neðri hæðin fellur að hluta til inn í brekku á norðvestur hluta lóðar. Gert er ráð fyrir einna hæðar raðhúsi á suðurhluta lóðar.

Markmið áformaðs deiliskipulags er að mynda þetta byggð sem fellur vel að núverandi byggð og býr til samfelld byggðarmynstur. Góðar samgöngutengingar eru við svæðið, bæði fyrir akandi, hjólandi eða gangandi vegfarendur. Aðgengi að útivistarsvæðum er mjög gott og aðgengi að helstu þjónustustofnunum ágætt.

Ekki eru upp áform um frekari uppbyggingu á reit AT4 og mun því skipulagið einungis festa í sessi núverandi mannvirki sem þar eru.

2.4 Tengsl við aðrar áætlanir

Áformað deiliskipulag skal vera í samræmi við eftirfarandi áætlanir:

- Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029
- Umhverfisstefna Hveragerðisbæjar frá 11. október 2012

3 Umhverfi og staðhættir

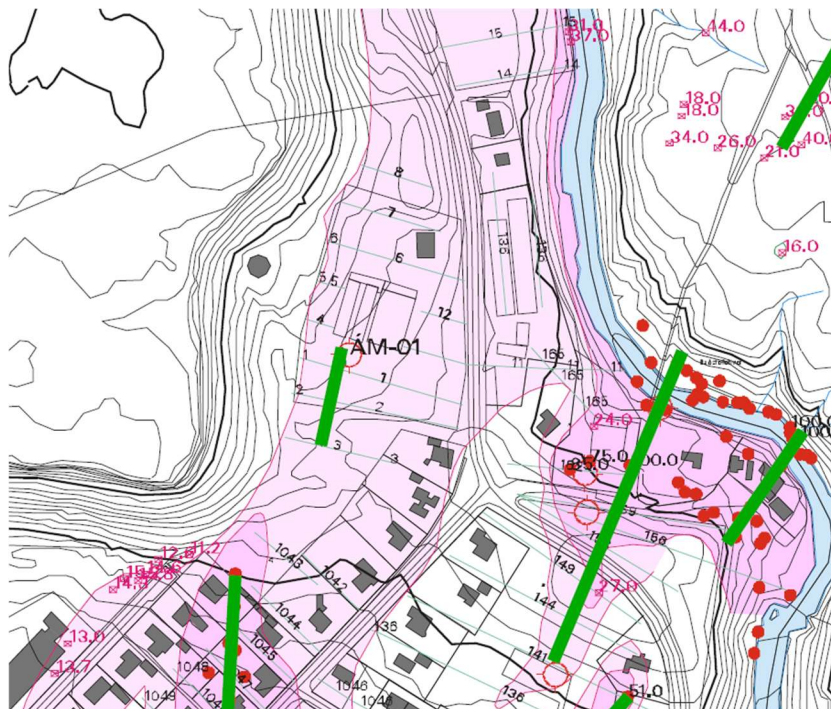
3.1 Staðhættir

Skipulagssvæðið er í nokkrum halla og hallar því frá Hamrinum niður að Breiðamörk. Landið er gróið fyrir utan malarplan á miðju svæðinu þar sem áður stóðu gróðurhús. Uppbygging mun hafa áhrif á ásýnd frá Breiðumörk að Hamrinum en ásýnd frá aðliggjandi íbúðarsvæði skerðist lítið.

Svæðið liggur á milli tveggja hverfisverndaðra svæða, annars vegar Hamarsins (HV2) og hins vegar Varmár (HV1), sbr. Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029. Skipulagssvæðið sjálft er þó utan verndarsvæðanna.

3.2 Jarðfræði

Hveragerði er staðsett á virku jarðskjálfta- og jarðhitasvæði og skal hönnun mannvirkja taka mið af því. Skv. Jarðhita- og sprungukorti í skýrslu ÍSOR frá 2005 hefur mælst jarðhita á skipulagssvæðinu og líkur eru á að jarðsprunga sé að finna þar. Lóðarhafi hefur látið grafa rannsóknarholur á svæðinu til að kanna jarðlög, sprungur og jarðhita. Jarðhitavottur var við botn hola syðst á svæðinu (15°C) en ekki fundust merki um jarðsprungur (Minnisblað skipulagsfulltrúa dags. 22.08.2017). Áður en ákvörðun er tekin um staðsetningu byggingarreita í deiliskipulagi sé tekið tillit til jarðfræðilegra aðstæðna á viðkomandi svæðum s.s. um hveravirkni og hita við jarðvegsyfirborð.



Mynd 3: Hluti af jarðhita- og sprungukorti af Hveragerði. Ljósbleikur litur táknar jarðhita >15°C á ~60cm dýpi

3.3 Veðurfar

Í Hveragerði eru NA og SV áttir líkjandi. Byggð og útivistarsvæði eru nokkuð góðu vari gegn norðan og austanáttum og á skipulagssvæðinu myndar Hamarinn gott skjól gegn vest- og norðvestlægum áttum.

4 Fornleifar og náttúruminjar

4.1 Fornminjar

Engar friðlýstar fornminjar eru á svæðinu skv. aðalskráningu FS187-00172 né í viðauka 5 (Elín Ósk Hreiðarsdóttir (2002). Tóft er að finna á norðurhluta lóðarinnar.

4.2 Náttúruminjar

Engar friðlýstar náttúruminjar eru á skipulagssvæðinu samkvæmt náttúruminjaskrá.

5 Samráð og kynningar

Áformuð deiliskipulagsáætlun verður unnin af T.ark Arkitektar ehf. fyrir landeiganda.

Skv. 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal vinna lýsingu á aðal- og deiliskipulagsáætlun og senda hana Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum til umsagnar í upphafi verks. Lýsingin skal kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Lýsingin mun liggja frammi á bæjarskrifstofu Hveragerðisbæjar og vera aðgengileg á heimasíðu sveitafélagsins www.hveragerdi.is. Umsagnaraðilum og almenningi verður þannig gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð deiliskipulagsins.

Í framhaldi af kynningu þessarar lýsingar verður unnin deiliskipulagstillaga sem kynnt verður og auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

6 Umsagnaraðilar

Gert er ráð fyrir eftirtöldum formlegum umsagnaraðilum um deiliskipulagið:

- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun
- Orkustofnun
- Rarik
- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Veðurstofa Íslands
- Vegagerðin
- Veitur ohf.

7 Skipulagsferli og tímaáætlun

Ferli lýsingar deiliskipulagsáætlunar er eftirfarandi:

- Samantekt lýsingar og meðferð skipulagsnefndar
- Samráð við Skipulagsstofnun
- Afgreiðsla sveitarstjórnar á lýsingu deiliskipulagsáætlunar
- Almenn kynning á lýsingu
- Úrvinnsla eftir kynningu

Ferli deiliskipulags er í megindráttum eftirfarandi:

- Tillaga að deiliskipulagi, uppdráttur og greinargerð
- Tillaga lögð fyrir skipulagsnefnd
- Tillaga fyrir sveitarstjórn til samþykktar á auglýsingu
- Auglýsing tillögu að deiliskipulagi
- Úrvinnsla athugasemda
- Samþykki skipulagsnefndar
- Samþykki sveitarstjórnar
- Samþykkt deiliskipulag sent Skipulagsstofnun til athugunar
- Deiliskipulag staðfest með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

Eftirfarandi tímaáætlun var sett við upphaf skipulagvinnu:

Desember 2020: Skipulagslýsing þessi auglýst.

Febrúar 2021: Tillaga að deiliskipulagi lögð fyrir skipulagsnefnd og bæjarstjórn og hún auglýst.

Maí 2021: Tillaga að deiliskipulagi samþykkt í skipulagsnefnd og í bæjarstjórn.

Maí 2021: Deiliskipulag staðfest með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

8 Áhrifamat

Í umhverfiskýrslu, 4.2.6. gr. í kafla IV í greinargerð Aðalskipulags Hveragerðisbæjar 2017-2029 er gerð grein fyrir stækkun íbúðarreits ÍB5 við Hlíðarhaga og þeim umhverfisáhrifum sem hún veldur en þau eru talin mjög jákvæð á samfélag, engin eða neikvæð á heilsu og öryggi og neikvæð á landslag og ásýnd. Íbúðabyggð á svæðinu styður markmið um þéttingu byggðar, fjölbreytni í íbúðargerð og nýtingu innviða sem þegar eru til staðar. Aðgengi að útivistarsvæðum er mjög gott frá reitnum og aðgengi að helstu þjónustustofnunum sömuleiðis.

Ekki eru áformaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins, sem hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif sbr. lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 . Deiliskipulagsbreytingin fellur því ekki undir lög um mat á umhverfisáhrifum.

9 Heimildarskrá

Hveragerðisbær. (2017). *Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029 – Greinargerð*.

Hveragerðisbær. (2017). *Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029 – Skipulagsuppdráttur*.

Kristján Sæmundsson og Sigurður G. Kristinsson. (2005). *Jarðhitakort af Hveragerði og Reykjum*.

Minnisblað skipulagsfulltrúa dags. 22.08.2018. *Hlíðarhagi í Hveragerði, jarðvegskönnun*.