



HVERAGERÐISBÆR

Deiliskipulag fyrir Ás- og Grundarsvæði í Hveragerði

1 GREINARGERD

1.1 Innangangur

Um er að ræða deiliskipulag fyrir begar byggt hverfi. Markmið deiliskipulagsins er að tryggja eðilega uppbryggingu og skráði á hversu með aðerslu á þéttingu byggðar í samræmi við ákvæði aðalskipulags. Við útfærslu deiliskipulagsins skal haf til leidarlíðs að heildarársíð svæðisins haldist sem mest í líkning við það sem fyrir er og stóðul verði að umku ferðaröryggi. Deiliskipulag petta er unnið skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagsla nr. 123/2010. Skipulagssvæðið er innan reits S3 í aðalskipulagi og markast af Breiðumörk, Hverahlíð, Þverhlíð og Kletthlíð. Allar löðir innan svæðisins eru í eigu Hveragerðisbæjar en löðarhafar eru Dvalarheimili Ás og Grund. Á svæðinu eru þjónustubúðar oku húsnæðis fyrir tengda starfsemi s.s. eldhús, samkomuhús osf.

Til standur að 200m² hjúkrunarheimili með 18 hjúkrunarránum um innan deiliskipulagssvæðisins. Engin stundur til að reisa viðbryggingu vestanmegin við hús á löðinni við Bröttuhlíð 20-22, bar sem áður stóð hús á löðinni Bröttuhlíð 18. Gert er ráð fyrir að húsið sé ólóðunum Hverahlíð 21 og 23 viki fyrir nýri hjúkrunarheimiliþbryggingu. Auk þess er gert ráð fyrir þéttingu byggðar sem fela í sér heimildir til að stækka númerandi hús á svæðinu og byggja nokkur ný hús.

1.2 Málsmeðferð

Á fundi bæjarstjórnar Hveragerðisbæjar 14. mars 2019 var samþykkt að ráðast í gerð deiliskipulags á Ás-Grundarevæði vegna áförmá Áss, dvalar- og hjúkrunarheimilis um að byggja þar nýtt hjúkrunarheimili. Bæjarstjórn samþykkti þann 14. nóvember 2019 að senda Skipulagsstofnun og óðrum umsagnaraðilum lýsingu á deiliskipulagi svæðisins til umsagnar og var hún síðan knyt almenningu sbr. 2. mgr. 40. gr. skipulagsla nr. 123/2010.

Á 191. fundi skipulags- og mannvirkjanefndar Hveragerðisbæjar var tillega að deliskipulagi Ás- Grundarsvæðisins gerð af Landform ehf., dags. 26. febrúar 2020 til umraðu. Nefndin lagði til við bæjarstjórn að hún yrði auglýst í samræmi við 3. mgr. 41. gr. skipulagsla nr. 123/2010 og var það samþykkt í bæjarstjórn þann 12. mars 2020.

Tillagan var auglýst frá 23. mars 2020 til 4. maí 2020. Frestur til að gera athugasemdir við hana var til 5. maí 2020. Engar athugasemdir bárust um umsagnir bárust frá Hellbrigðisferritritinu dags. 20. mars, Vegargerðinni dags. 2. apríl, Minjastofnun dags. 16. apríl, Skipulagsstofnun dags. 16. apríl og Veðurstofnuni dags. 7. maí 2020 og kólkoluð þar umsagnir á engar breytingar á skipulagstilögum.

Á 193. fundi skipulags- og mannvirkjanefndar sem haldinn var þann 5. maí 2020 lagði nefndin til við bæjarstjórn að deliskipulag fyrir Ás- og Grundarsvæði í Hveragerði yrði samþykkt.

1.3 Landsskipulagsstefna

Við stefnumótun deiliskipulagsáætlunar í þéttbýli skal taka mið af markmiðum sem sett eru fram í landsskipulagsstefnu 2015-2026. Við endurskoðun aðalskipulags var tekio mið af landsskipulagsstefnu og var m.a. lögð áhersla á sjálfbært skipulag þéttbýli, gæði hins byggða umhverfis, ófluga innviði og sjálfbærar samgöngur. Pessi stundu landsskipulagsins í megintröndum hluti af megintröndum hluti af megintröndum aðalskipulagsins. Hveragerðisbæjar 2017-2029 var notuð sem viðmið við mót um umhverfisáhrifum í umhverfislyklu skipulagsins. Í deiliskipulagi verður lögð áhersla á samsípl pessara þáttu, þ.e. byggðamynstur og gæði byggðs umhverfis, ófluga innviði í bæjarfélögum, sjálfbærar samgöngur og uppbryggingu atvinnulífs.

1.4 Fyrirleggjandi skipulagsáætlunar

Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029 var staðfest af Skipulagsstofnun 7. des 2017. Í aðalskipulagi er reiturnum sem deiliskipulagssvæðið stendur á, skilgreindur sem S3, samfleksþjónusta og heildarlæstærð hans er um 3,5ha. Deiliskipulagssvæðið nær til 2,0ha eða um 60% af reit S3. Leibeinandi hámarksnytingarhlutfall lóða er 0,6 en má vera lægra.

Í 6,2 gr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er samfélagsbjónusta (S) skilgreind sem „Svæði fyrir stofnafar og fyrirtæki sem óháð eignarhlíð veita almennum þjónustu við samfélögum, svo sem meintostafnari, hellbrigðisstofnari, menningarstofnari, félagslegar stofnari, trúarstofnari og óðrar þjónustustofnari ríks, sveitarfélaga eða annara óáldra.“

Varmá er skammt austan við deiliskipulagssvæðið. Áin og bakkar hennar eru á náttúruminjaskrá og njóta hjúkrunarhverfis (HV1) sbr. aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029. Deiliskipulagssvæðið er utan hjúkrunarhverfisins.

Eitt af meginmarkmiðum í aðalskipulagi Hvergerðis kveður á um Að þéttu byggð innan númerandi byggðarkjarna með aðerslu á lagiðreist og heldstendi yfirbréyti í húsgarðum og með hágkvæma uppbryggingu, hellnæmt aðerslu og gött aðengi allra af leidarlíði (greinargerð bls. 1). Í aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 segir að „Við hönnun gatna og stíga að mítbæjarsvæðinu, við ólóðarheimili, dvalarheimili og ónnur þjónustusvæði, taka mið af hónumravðum. Aðengi fyrir alla eins og þau eru sett fram í skipulagsreglugerð. Auk þess skulu stígar innan þessa svæðis vera snjóbreddar eins og kostur.“ (greinargerð bls. 69). Fyrirhugað deiliskipulag er í fullu samræmi við gildandi aðalskipulag og ekkert deiliskipulag er til av svæðinu.

1.5 Umhverfi og aðstæður á deiliskipulagssvæðinu

Aðkomu að svæðinu er aðallega frá Breiðumörk en einnig frá Laufskóum og Bláskóum um Hverahlíð. Mót vestri er Þverhlíð, litlu gata sem liggur norður suður vestanmegin við deiliskipulagssvæðið og tengir saman Kletthlíð og Hverahlíð. Brattahlíð þverði svæðið áður fyrir. Bröttuhlíð austan Þverhlíðar hefur nú verið lokad fyrir gegnumakstur og gerir er ráð fyrir að gamla götusæðið verði hluta til nýtt sem byggingsvæði. Mót austri aðskast svæðið af Breiðumörk og Margarílinum sem er handan hennar.

Ríkjandi vindáttir eru N, NNA og S áttir en hvassvöndi er einkum í N, NNA og SA áttum. Innan svæðisins er verðmáttur triðgróður sem er áberandi í gótmeyndinni og veitir gött skjöl. Því er mikilvægt að stórum og myndarlegum trjám verði ekki raskað við framkvæmdir.

1.6 Náttúrvá

Járhiti hefur mælt að vesturáðri deiliskipulagssvæðisins og á grundvelli þess, skal hugað að hitafari í jörðu við hönnun mannvirkja og byggingsarframkvæmdir í svæðinu.

Floðahætta er lítil í Varmá. Floð verða helst í asaháliu á vetrí eða vori og getur þá ófarvergurinn fyllst af vatni. Engin hættar er á því að floð í Varmá ógini mannvirkum á deiliskipulagssvæðinu.

Járdskjálftahætta á Islandi einna mest að skjálftabelti Suðurlands og taka hönnunarstaðar mið af því. Einnig eru járdskjálftahætta við Suðurlandi. Til dæmis liggr upptakasprunga Suðurlandskjálftans í Ölfus árið 2008 skammt austan við deiliskipulagssvæðið, undir vesturbínar Reykjafálfar, og eldri járdskjálftasprunga Suðurlandskjálfta liggr í og við vestanverðan jáðar deiliskipulagssvæðisins. Sú sprunga hreyfðist þó ekki í Suðurlandskjálftanum árið 2008. Þott talið sé að endurkomstumi Suðurlandskjálfta sé afar langur miðað við líftíma mannvirkja á Suðurlandi þá er grundun mannvirkja að mikilvægur þattur í lágmarkun á áhættu af voldum járdskjálfta.

1.7 Fornleifar

Í tengslum við deiliskipulagsgerðina var unnið fornleifaskráning af svæðinu í umsjón Margrétar Hrannar Hallmundsöötur, (NV. 18-19) dags. okt. 2020 og verkni. 2060 frá Minjastofnun Íslands. Í náðurstöðukafla hennar segir eftirlærandi: „Engar fornleifar fundust innan deiliskipulagssvæðisins og engar heimildir eru um neinir minjar ó þessu svæði sem er byggt og standa 16 hús innan reitsins á grónum lóðum. Húsin sem standa á þessu svæði eru flest byggd milli 1950 og 1960.“ (bls.7)

1.8 Númerandi mannvirki og yfirbragð byggðar

Engin frílyst hús eru í Hveragerði, né heldur frílyst fríðuð hús eða umsagnarskyl sv. 29. gr. og 30. laga um menningarmálin nr. 80/2012. Húskönnun var gerð fyrir deiliskipulagssvæði, skýrsla gerð af Landform ehf., dags. mars 2020. Það kemur fram að varðveislumála allra húsa er metið miðlungs eða lágt. Innan deiliskipulagssvæðisins er að finna ibúarhús og þjónustuhús. Húsin eru ynnist timbur- eða steinhus og nokkuð eru hlæðir úr holsteini. Nokkuð er um að hús séu klaed að með málmiðaðningu. Byggingsmálin yfirbragð byggðarinnar eru innan deiliskipulagssvæðisins eru samtals 3.050m² og árið 2018 bjugguð um 50 ibúar á svæðinu.

Öll hús innan deiliskipulagssvæðisins eru hluti af dvalar- og hjúkrunarheimili Áss. Úr að ræða gróði hverfi sem aðstæður hluta byggðist upp á árunum 1945 - 1975. Húskönnunar tveir norðan Bröttuhlíðar og sunnan Kletthlíðar eru að með samfleksþjónusta og heildarársíð svæðisins haldist sem mest í líkningi með hjúkrunarheimili 14 og Hverahlíð 19 og 23 en með risi og kvistum. Á lóðinni Brattahlíð 16 er hús með flagnesíði paki. Ónnur það er ólóðinni Brattahlíð 20-22 standa lágeinum gatan og því er steyptur stóðveggur við götu. Hús sem áður stóðu á lóðunum Hverahlíð 15 og Brattahlíð 18 hafa verið rifin. Löðir á

deiliskipulagssvæðinu eru vel grónar og nokkur mjög stórr grenitré eru þar áberandi.

1.9 Uppbyggjaraðar

Á efri hluta svæðisins, milli Kletthlíðar og Bröttuhlíðar, er gert ráð fyrir nokkrum nýjum litlum ibúarhúsum. Á örðri hluta svæðisins er gert ráð fyrir nokkrum nýjum litlum ibúarhúsum, par hús við Hverahlíð 21 og 23 standa núna, nýrt byggjungu á lóðinni Brattahlíð 15, sem tengist númerandi húsi á lóðinni Bröttuhlíð 20-22 og viðbryggingu að tveimur nýjum húsum á lóðinni Hverahlíð 15 og að hluta til ólóðinni Bröttuhlíð 14.

Leibeinandi nýtingarhlutfall skv. ask. má vera allt að 0,6 og samanlagt byggingsmagn innan svæðisins má því vera um 10.000m². Nývernar byggingsmagnar eru um 2.300 m². Einungis er gert ráð fyrir að um 2.000m² húsnæðis bastist við það sem fyrir er og samanlagt byggingsmagn eftir uppbryggingu verði í krunginu 4.500m².

Reiturnar S3 er ekki innan hverfisverdarreits HV4 en en en að síður er lagt til að varðveita beri ríkjandi götumynd og byggðamýndir innan húsa. Viðbryggningar sem óný hús að reitnum skulu taku mið að formi og hlutvalnum nývernar byggðar og viðhaldha skal trjágróðri við lóðarmörk út móti gótu að sví miklu leyti sem haeft er. Við þeim verðingar byggðar skal hugað að varðveisla stórra trjáa (ekki runna) en á nokkrum stóðum má fagna fagirkundið auk bærvíða (greni og furu) sem aðskilegir að standi áfram og viðhaldha þeirri grósku og skjóli sem svæðið býr yfir.

1.10 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagsla

Hæstu áhrif fyrirhugaðar framkvæmda munu vera jarðaskar og sjónarhlín áhrif af auknu og breyttu byggingsmagni innan alls deliskipulagssvæðisins, auk þess sem garðar við lóðir minnka. Áhersla er lögð að haldla á dvalarsvæði næst húsum, auk þess sem gerir er ráð fyrir sameiginlegu dvalarsvæði fyrir miðju deiliskipulagssvæðisins.

Umhverfisleg gæði byggðarinnar munu því ekki minnka. Búast með að umferð austur með þéttingu byggðarinnar en vegna eðli hennar eykt þórf fyrir ný blilstæði óverulega vegnum samleðarhlífir og pessi að ibúar eru ekki allir bleigendur. Áhersla er lögð að samnýtingu hlutauða sem mótmægvisáðgerð.

Á framkvæmdatíma má búast við einhverju raski og ónæði en gott aðengi er að byggingsréttum og ætti það ekki að truffa óverfisáhrifum ólóðarhlíðar og ólóðarmörku og aðstóð fyrir sjúkrablaði við aðkomu.

Gert er ráð fyrir tveimur aðskilumáli með milli Hverahlíðar og Kletthlíðar sem fylgir að mestu leyti legu númerandi stíga. Breidd þeirra skal vera a.m.k. 2m og með snjóþræði. Meðfram austurhlíði beira skala vera gönguhandrið með tveimur hlíðslum. Brattahlíð verður gerð að botnlangaði til að auka óryggi gangandi vegfarenda. Gert er ráð fyrir góðum samgöngum innan svæðisins m.t.t. hreyfihólmunar og umferð líttla rafskutla.

1.11 Götur, bilastæði og stígar

Í aðalskipulagi er Hverahlíð flokkud sem safngata en aðrar götur sem húsaður. Í umferðarskyrslu Verkis sem um var samhliða endurskoðun aðalskipulags kemur fram að hámarksræði flestra safngatna sé 30km/klist. Það er óháð stífaða skipulag með umhverfisstærð með 30km/klist.

Innan deiliskipulagssvæðisins eru sýnd um 50 bilastæði sem koma fram til með að þjóna ibúum og starfsfólk innan svæðisins. Bilastæði við númerandi hjúkrunarheimili við Hverahlíð 20-22, sem staðsett er rétt sunnan við deiliskipulagssvæði, nýtast einnig samleðarhlífir og gestum innan deiliskipulagssvæðisins. Meðfram austurhlíði er gert að upphæðaða gongupverun á Hverahlíð, þar sem búast má við hvað mestri gangandi umferð.

Innan deiliskipulagssvæðisins eru sýnd um 50 bilastæði sem koma fram til með að þjóna ibúum og starfsfólk innan svæðisins. Bilastæði við númerandi hjúkrunarheimili við Hverahlíð 20-22, sem staðsett er rétt sunnan við deiliskipulagssvæði, nýtast einnig samleðarhlífir og gestum innan deiliskipulagssvæðisins. Meðfram austurhlíði er gert að upphæðaða gongupverun á Hverahlíð, þar sem búast má við hvað mestri gangandi umferð.

1.12 Veitur og lagnir

Fráteignist fráveitukerfi Hveragerðisbæjar og skal frágangur vera í samræmi við reglugerð um fráveitum og fráveitum skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagsla.

Nýr veitir og lagnir:

Fráteignist fráveitukerfi Hveragerðisbæjar og skal frágangur vera í samræmi við reglugerð um fráveitum og