



HVERAGERÐISBÆR

Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029

Breyting - S2 reitur

SKIPULAGSLÝSING

Dags. 23. mars 2023



LANDFORM

Efnisyfirlit

1	INNGANGUR	3
2	FORSENDUR.....	3
2.1	Viðfangsefni og markmið.....	3
2.2	Umhverfi og staðhættir	4
2.3	Náttúruvá	4
2.4	Náttúruminjar og fornleifar.....	5
3	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI.....	5
4	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR.....	6
4.1	Landsskipulagsstefna.....	6
4.2	Gildandi deiliskipulagsáætlanir	6
5	UMHVERFISÁHRIF.....	6
6	KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI.....	6
6.1	Umsagnaraðilar	6
6.2	Skipulagsferlið	7

1 INNGANGUR

Hér er sett fram skipulags- og matslýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 á reitnum S2 og aðliggjandi reit OP. Lýsingin er unnin skv. gr. 5.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og er ætlað að tryggja aðkomu hagsmunaaðila og almennings að skipulagsferlinu.



Mynd 1 – Flugmynd frá 2020 sýnir hvar leikskólinn Óskaland er í Hveragerði.

2 FORSENDUR

2.1 Viðfangsefni og markmið

Töluverð fólksfjölgun hefur verið í Hveragerði á undanförunum árum, sem hefur áhrif á innviði bæjarins eins og skóla og leikskóla. Fyrirhuguð stækkun leikskólans Óskaland og fjölgun deilda er liður í því að koma til móts við vaxandi eftirspurn eftir leikskólaplássi. S2 reiturinn er um 0,7ha að stærð og verður um 1ha eftir stækkun. Svæðið sem stækkunin nær til er skilgreint sem almennt opið svæði, OP. Á S2 reitnum er hefðbundin leikskólalóð, með 6 deilda leikskóla. Til stendur að fjölga deildum og verður leikskólinn 8-10 deilda eftir breytingu.



Mynd 2 – Loftmynd, rauð brotin lína sýnir opið svæði (OP) austan við leikskólalóðina (S2).

2.2 Umhverfi og staðhættir

Leikskólinn Óskaland er í vesturhluta bæjarans á reit S2 sem er í miðju íbúðarhverfi. Núverandi leikskólabygging er frá 2004 ásamt nýlegri stakri byggingu við Finnörk frá árinu 2021. Aðkoma er frá Finnörk i og bílastæði eru norðan við aðalbygginguna. Einnig er aðkoma að starfsmannastæðum frá Réttarheiði 14-24. Leiksvæði er sunnan við aðalbyggingu leikskólans og er hún vel gróin út við lóðarmörk. Aðliggjandi opið svæði OP er að hluta til runnagróður næst leikskólalóð og að hluta tilbúnar grasmanir næst íbúðarbyggð í Réttarheiði. Göngustígur liggur gegnum opna svæðið sem er vestan íbúða, vestast í Réttarheiði.

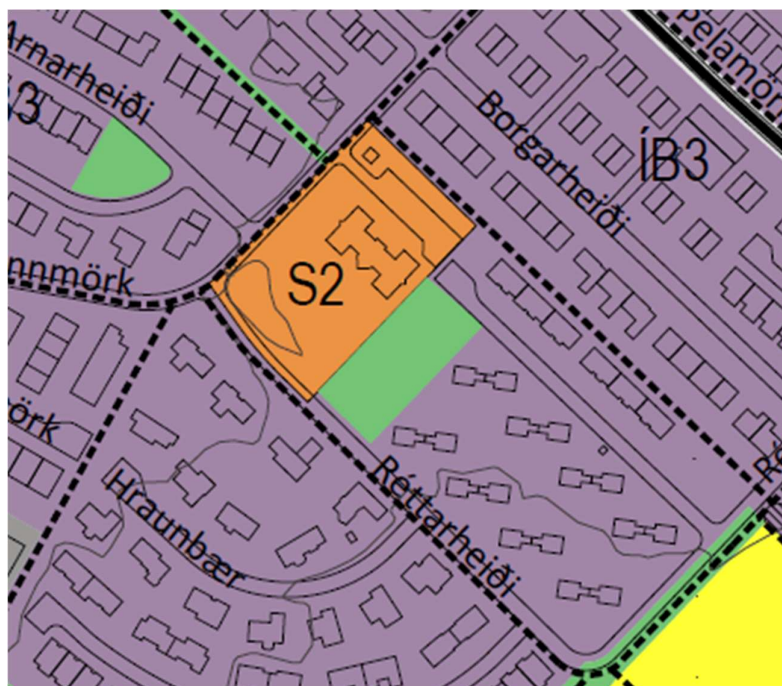
2.3 Náttúruvá

Hveragerðisbær er á skjálftasvæði og skal hönnun mannvirkja taka mið af því. Enginn jarðhitahver er í næsta nágrenni við reitinn en norðvestan við bílastæðið, út við Finnörk er dreifistöð hitaveitu.

2.4 Náttúruminjar og fornleifar

Engar skráðar eða friðlýstar fornminjar eru innan reitsins skv. aðalskráningu FS187-00172 né í viðauka 5 (Elín Ósk Hreiðarsóttir 2002). Engar friðlýstar náttúruminjar eru innan reitsins sem breytingar ná til. Aðalskipulagsbreyting þessi er í samræmi við landsskipulagsstefnu.

3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI



Mynd 3 - Hluti úr gildandi Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029

Þar sem opna svæðið OP er almennt, gilda engin sérstök ákvæði í aðalskipulagi um það. Um S2 segir í gildandi aðalskipulagi:

Reitur	Stærð ha	Lýsing / núv. ástand	Skilmálar
S2 Leikskólinn Óskaland v/ Finnmörk	0,7	Starfandi 4 deilda leikskóli.	Möguleiki er á stækkun í 5-6 deilda leikskóla. Nýtingarhlutfall: 0,6.

Skilmálar eftir breytingu verða eftirfarandi:

Reitur	Stærð ha	Lýsing / núv. ástand	Skilmálar
S2 Leikskólinn Óskaland v/ Finnmörk	1,0	Starfandi 6 deilda leikskóli.	Möguleiki er á stækkun í 8-10 deilda leikskóla. Nýtingarhlutfall: 0,6.

4 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

4.1 Landsskipulagsstefna

Í landsskipulagsstefnu 2015-2026 segir í kafla 3.2 um sjálfbært skipulag þéttbýlis: *Skiplag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.*

4.2 Gildandi deiliskipulagsáætlanir

Í gildi er deiliskipulag frá árinu 2001 sem nær yfir leikskólalóðina, opna svæðið og tvær raðhúsalóðir við Réttarheiði. Óveruleg breyting á því var samþykkt í B-deild 19. ágúst 2021 þar sem byggingareitur mót Finnmörk var stækkaður.

Samhliða aðalskipulagsbreytingu verður gerð deiliskipulagsbreyting og hún auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingunni. Í deiliskipulagsbreytingunni verður útivistarsvæðið lagt undir leikskólalóð, byggingarreitir stækkaðir til suðausturs og stígur færðar að lóðarmörkum milli leikskólalóðar (áður útivistarsvæði) og íbúðarsvæðis í Réttarheiði. Í gildi eru deiliskipulagsáætlanir fyrir aðliggjandi íbúðarsvæði.

5 UMHVERFISÁHRIF

Fjallað verður um umhverfisáhrif breytingarinnar á umhverfið í tillögu að aðalskipulagsbreytingu skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Ekki verður um að ræða framkvæmdir sem falla undir A og B lið í viðauka laganna um matsskyldar framkvæmdir.

6 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI

Málsmeðferð verður í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010.

6.1 Umsagnaraðilar

Lýsing þessi verður kynnt almenningi og hagsmunaaðilum, auk þess sem hún verður send lögbundnum umsagnaraðilum, en þeir eru í þessu tilviki:

- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Veitustofnanir
- Skipulagsstofnun
- Ýmis svið og nefndir Hveragerðisbæjar

6.2 Skipulagsferlið

Eftirfarandi er ferli aðal- og deiliskipulagsbreytinga í grófum dráttum. Dagsetningar eru til hliðsjónar.

- **Mars – apríl 2023.** Skipulagslýsing þessi tekin fyrir í skipulagsnefnd og bæjarstjórn Hveragerðis og auglýst í framhaldi. Skiplagslýsing send á Skipulagsstofnun og aðra umsagnaraðila. Gefinn verður 2 vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
- **Apríl 2023.** Aðalskipulagsbreyting og deiliskipulagsbreyting unnar samhliða og lagðar fyrir skipulagsnefnd og bæjarstjórn Hveragerðis.
- **Apríl 2023.** Tillaga að breytingu aðalskipulags send til umsagnar hjá Skipulagsstofnun. Skipulagsstofnun hefur 4 vikur til að fjalla um breytingartillögu og heimila auglýsingu.
- **Apríl – Maí.** Auglýsing aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulagsbreytingar. Auglýsingatími er 6 vikur til þess að skila inn athugasemdum.
- **Maí.** Tillögur afgreiddar í bæjarstjórn að undangenginni umræðu skipulagsnefndar með breytingum sem kunna að hafa orðið vegna athugasemda og ábendinga á auglýsingatíma.
- **Júní – Júlí.** Samþykktarferli. Aðalskipulagsbreyting staðfest af Skiplagsstofnun og send í B-deild. Deiliskipulagsbreyting samþykkt af bæjarstjórn og auglýst í B-deild.