



HVERAGERÐISBÆR

Friðarstaðarreitur

Hveragerði

Svæði afmarkað af Breiðumörk til vesturs og Varmá til austurs



Deiliskipulag, lýsing
Lögð fram sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Maí 2019



Efnisyfirlit

Inngangur	2
Staðsetning og afmörkun svæðis	2
Gerð byggðar á skipulagssvæðinu	5
Gildandi deiliskipulag	7
Markmið deiliskipulagsins	9
Aðalskipulag	9
Tengsl við aðrar áætlanir	11
Umhverfismat	11
Veðurfar	12
Jarðfræði	12
Kvaðir	13
Fornminjar	13
Skipulagsferli - samráð og kynningar	13
Heimildir	13

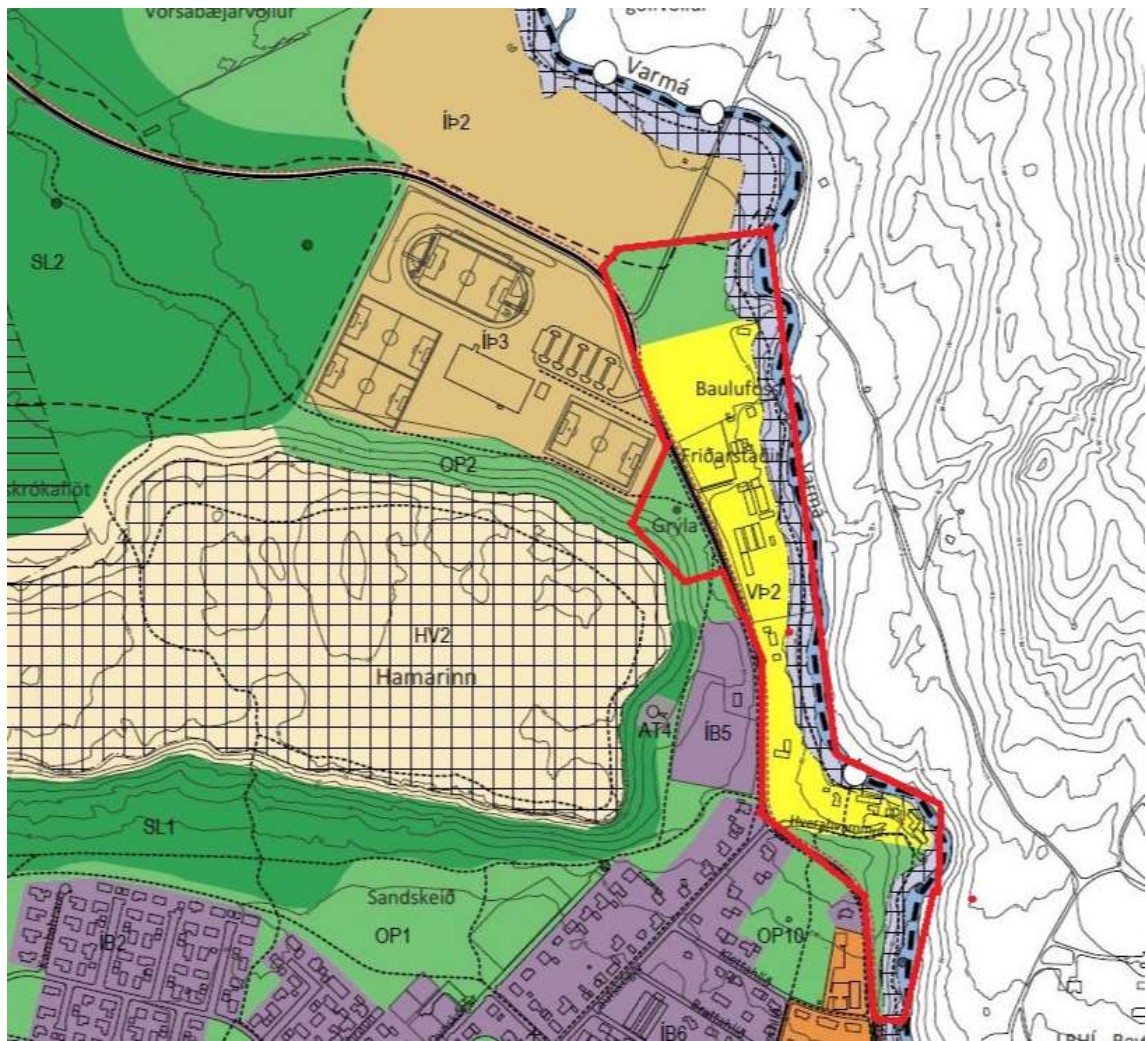
Inngangur

Deiliskipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsing þessi er hluti vinnu við gerð deiliskipulags á Friðarstaðareit.

Í aðalskipulagi er sett fram stefna bæjarstjórnar til ársins 2029 um landnotkun, byggðaðróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál. Þar er m.a. gerð grein fyrir stefnu bæjarstjórnar um Friðarstaðareitinn.

Staðsetning og afmörkun svæðis

Deiliskipulagssvæðið er um 13 ha að flatarmáli, þar af er byggingarland um 5,6 ha. Svæðið nær til lóðanna Hverhamar, Hverahvammur, Álfahvammur, Álfafell 1 og 2, Varmá 1 og 2 og Friðarstaða og einnig til opins svæðis norðan Friðarstaða, Grýlusvæðisins, opins svæðis sunnan Hverhamars og Varmárbakka þar sem þeir liggja að ofangreindum lóðum og svæðum. Gamla rafstöð Mjólkurbús Ölfusinga ásamt tilheyrandi stíflumannvirkjum, sem staðsett er í Varmárgilinu, er innan svæðisins.



Afmörkun deiliskipulagssvæðis innan aðalskipulags



Deiliskipulagssvæði-loftmynd

Gerð byggðar á skipulagssvæðinu

Tafla yfir núverandi byggingarlóðir og annað byggingarland á Friðarstaðarsvæðinu.

Lóð	Lóðarstærð (2)	Hús á lóð (m ²)	Núverandi notkun
Hverhamar	1.600	630	Gisti- og veitingastarfsemi
Hverahvammur	2.800	360	Gisti- og veitingastarfsemi
Álfahvammur	3.200	220	Íbúðarlóð
Álfafell 1	3.600	0	Engin notkun
Álfafell	4.800	230	Geymslur
Varmá 1	900	80	Íbúðarlóð
Varmá 2	1.000	180	Íbúðarlóð
Friðarstaðir	27.000	0	Engin notkun
Aðann byggingarland á svæðinu	11.100	0	Engin notkun
Samtals	56.000	1700	Nýtingarhlutfall 0,03



Varmá 1 og 2



Álfafell 1 í forgrunni og horft í átt að Hverahvammí og Frost og Funa.



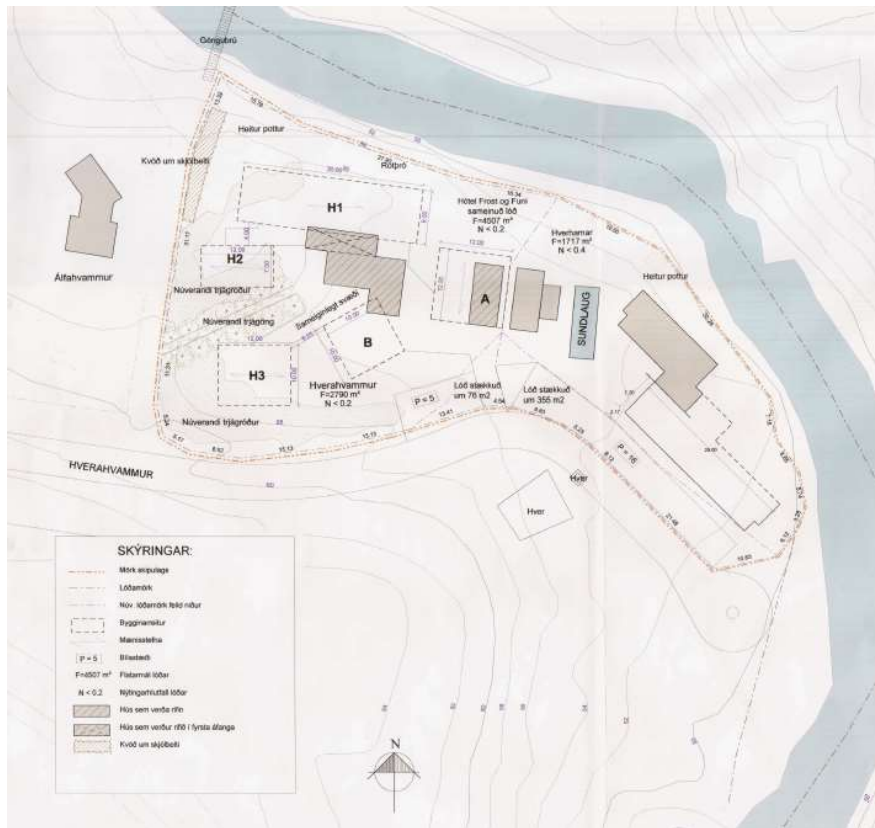
Friðarstaðir – Mynd tekin í ágúst 2017. Búið er að fjarlægja hús.



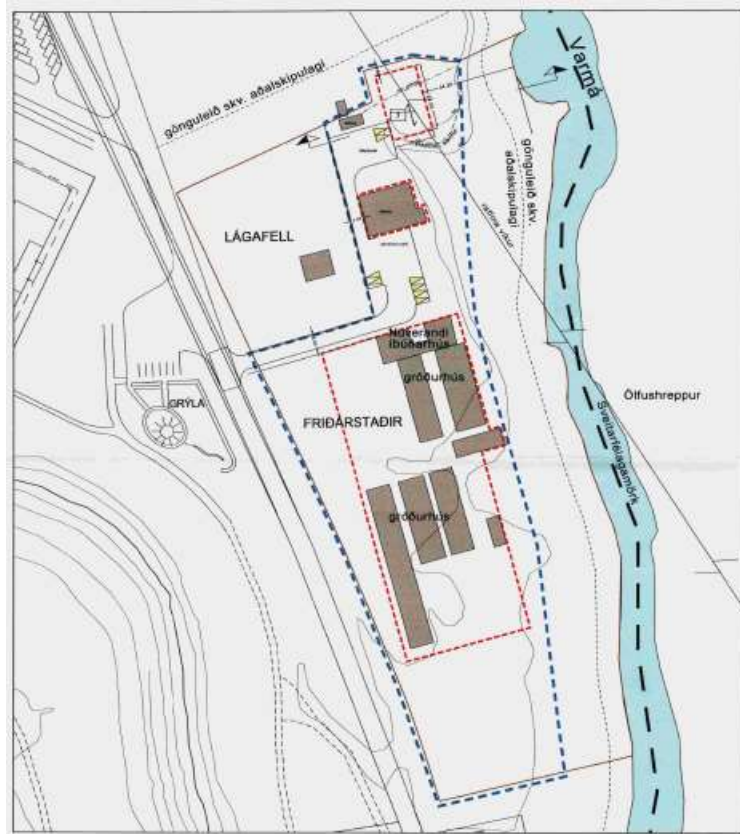
Friðarstaðir – Mynd tekin í ágúst 2017. Búið er að fjarlægja hús.

Gildandi deiliskipulag

Á Friðarstaðarsvæðinu eru í gildi tvær deiliskipulagsáætlanir. Þær eru deiliskipulag Friðarstaða (2002) og Deiliskipulag Hverhamars og Hverahvamms (2005). Báðar áætlanir falla úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags. Nokkrar deiliskipulagsáætlanir eru í gildi á aðliggjandi svæðum en það eru deiliskipulag fyrir Lystigarðinn Fossafliót (2019), deiliskipulag fyrir Kletthlíð 11 (2006), deiliskipulag við Laufskóga og Kletthlíð (2009), deiliskipulag við Hlíðarhaga (2018) og deiliskipulag íþróttasvæðis norðan Hamars frá 2008.



Deiliskipulag fyrir Hverhaman og Hverahvamm, samþykkt 2005. Unnið fyrir lóðir Frost og Funa við Varmál, gisti- og veitingarstarfsemi.



Deiliskipulag Friðarstaða, staðfest 2002. Skipulagið gerir ráð fyrir landbúnaðarnotkun á lóðinni.

Markmið deiliskipulagsins

Markmið deiliskipulagsins er að skapa gott aðgengi að Varmá með gerð góðra göngustíga og áningarsvæða, einkum í nágrenni við Baulufoss. Lögð er áhersla á ferða- og heilsutengda þjónustu á svæðinu í góðum tengslum, við íþróttasvæði, golfvöll og aðra starfsemi í dalnum norðan Hamars og í Reykjadal. Á íbúðarsvæðum í Hveragerði er almennt lögð áhersla á einbýli, par- og raðhús á 1-2 hæðum en á Friðarstaðareit verður þó hugað að blandaðri notkun íbúðar-, verslunar- og þjónustuhúsa. Lögð er áhersla á að hús falli vel að landi og að nýtingarhlutfall lóða verði allt að 0,5. Skv. skilmálum aðalskipulags er leyfilegt byggingarmagn á svæðinu 19.500 m², sem er tífalt það byggingarmagn sem nú er.

Íbúafundur um áform bæjarstjórnar um deiliskipulag á Friðarstaðareit var haldinn 15. janúar 2019 en á þeim fundi komu fram margar hugmyndir sem í meginatriðum voru samræmi við ákvæði aðalskipulags. Þann 14. febrúar 2019 ákvað Bæjarstjórn Hveragerðisbæjar að fela ASK arkitektum og Landslagi deiliskipulagsgerðina.

Aðalskipulag

Almennt:

Aðalskipulag Hveragerðisbæjar var staðfest í desember 2017. Í aðalskipulaginu er sett fram stefna bæjarstjórnar til ársins 2029 um landnotkun, byggðapróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál.

Þar er m.a. gerð grein fyrir stefnu bæjarstjórnar um Friðarstaðareitinn.

Farið verður eftir áherslum aðalskipulags fyrir svæðið sem skilgreint er sem VP2. Gert er ráð fyrir hreinlegri atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu við ferðamenn og heilsutengdri þjónustu í góðum tengslum við íþróttasvæði, golfvöll og þjónustu- og tjaldstæði í dalnum. Garðyrkjustöðvar eru heimilaðar á reitnum. Íbúðir mega vera allt að 30 % af heildarbyggingarmagninu. Hús skulu vera á bilinu 1-2 hæðir og lögð er áhersla á að þau falli vel að landi. Í deiliskipulagi skal tekið sérstakt tillit til nálægðar við Varmá og hverfisvernd meðfram henni. Varmárgil er mikilvægt útivistarsvæði og þarf því að huga vel að vönduðum göngustígatengingum meðfram Varmá. Huga skal að aðgengi fyrir alla þótt mögulega verði ekki allar gönguleiðir greiðfærar öllum. Huga skal að vönduðum áningarstöðum við göngustíga ss. við Rafstöðina, undir klettunum við Álfafell og við Baulufoss.

Opin svæði á deiliskipulagssvæðinu:

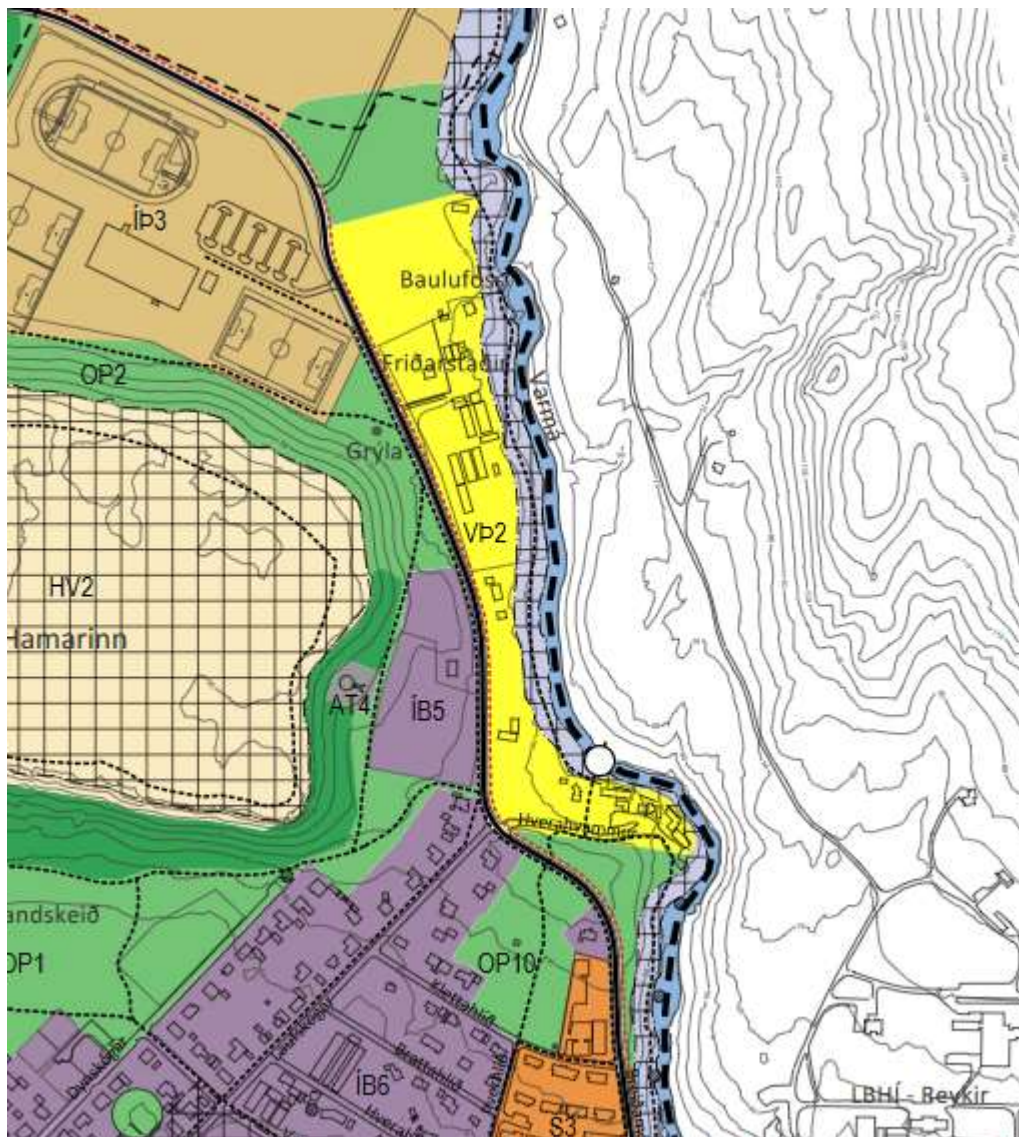
Deiliskipulagssvæðið nær til þriggja opinna svæða skv. aðalskipulagi.

1. Grýlusvæði (OP2). Engin mannvirkjagerð er heimiluð þar önnur en skógrækt og yfirborðsfrágangur við Grýluhver s.s. gerð gangstétta og bílastæða.

2. Svæði norðan Friðarstaða (OP4). Svæðið er almennt útivistarsvæði, í góðum tengslum við íþróttasvæði norðan Hamars, golfvöll og Varmárbakka. Mannvirkjagerð s.s. skógrækt og stígagerð er heimiluð á svæðinu auk mannvirkja sem tengjast almennri útivist.
3. Lystigarðurinn Fossflöt (OP12). Deiliskipulagssvæðið nær að hluta til inn á Fossflatarreitinn. Á þeim hluta reitsins sem er innan deiliskipulagsreitsins eru rústir gömlu rafstöðvarinnar en þær njóta sérstakrar hverfisverndar með sama hætti og nokkur stök hús í Hveragerði. Skilmálar hverfisverndarinnar eru þeir að við endurbætur og lagfæringar skal taka mið af upprunalegu útliti rafstöðvarhússins.

Varmá:

Varmá og bakkar hennar njóta hverfisverndar og eru á náttúruminjaskrá vegna vísindalegs gildi árinna og vegna mikils fuglalífs, einkum í Ölfusforum. Á deiliskipulagssvæðinu nær hverfisverndin almennt 20 metra frá árbakka en hún fylgir þó víðast hvar efri brún Varmárgilsins. Í markmiðum aðalskipulags segir að Varmá og nærumhverfi hennar skuli njóta hverfisverndar með áherslu á hreinleika og verndun lífríkis. Hlúa skal að lífríki og fiskigengd í ánni. Stuðla skal að bættu aðgengi meðfram ánni og að helstu fossum og flúðum með góðum göngustígum og göngubrúum. Bakkar Varmár eru skilgreindir sem strandsvæði (ST) í aðalskipulagi en þar er áhersla lögð á bætt aðgengi meðfram ánni og að helstu fossum og flúðum og yfir ána með brúargerð.



Hluti aðalskipulags Hveragerðisbæjar 2017-2029

Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulagið verður í samræmi við eftirfarandi áætlanir:

- Aðalskipulag Hveragerðis 2017-2029.
- Umhverfisstefna Hveragerðisbæjar (samþykkt í bæjarstjórn 11. október 2012)

Umhverfismat

Deiliskipulag hverfisins kallar ekki á sérstakt umhverfismat samkvæmt lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem aðalskipulag gerir ráð fyrir blandaðri byggð á skipulagssvæðinu og nýja byggðin mun ekki hafa áhrif á umliggjandi byggð.

Veðurfar

Mest ríkjandi vindáttir eru N, NNA og S áttir en hvassviðrisáttirnar eru einkum N, NNA og SA áttir.

Jarðfræði

Jarðlög, jarðhiti, jarðsprungur og vatnafar í Hveragerði er vel þekkt og hefur verið kortlagt af sérfræðingum Orkustofnunar og Ísor, sbr. eftirtalda greinargerð og kort:

- Hveragerði - Hitamælingar í jarðvegi og sprungur, greinargerð (ÍSÖR-2005/041)
- jarðfræði-, jarðhita- og grunnvatnskort (ÖS JHD-JFR 8716 KS/ÞHH/FS/SV 94.04.0118 T)
- Sprungukort af Hveragerði (ÍSÖR-KS/SK 20051129 GSJ)
- Jarðhitakort af Hveragerði og Reykjum (ÍSÖR-JFR KS/SK 20051205 SV/GSJ)
- Orðsending – Varðar byggingarlóð á Friðarstöðum (ÖS-ROS KS 19.7.2001)

Hita í jarðvegi, hveravirkni og jarðsprungur er að finna á deiliskipulagssvæðinu sbr. ofangreindar skýrslur og kort s.s. við Hverahvamm/Hverhamar og á Friðarstaðalóðinni. Gamlan hver er að finna þar sem gamla íbúðarhúsið að Friðarstöðum stóð og nokkur hveravirkni er við Hverhamar. Það svæði sem afmarkað er á ofangreindu jarðhitakorti af Hveragerði og Reykjum, er talið virkt svæði, þó svo að hitastig í jörðu kunni að breytast milli ára og í kjölfar skjálfta. Á grundvelli þess, skal hugað að hitafari í jörðu við deiliskipulagsvinnuna. Sú regla gildir um gerð deiliskipulags og útgáfu byggingarleyfa í Hveragerði að tillit skuli tekið til jarðfræðilegra aðstæðna hvað varðar jarðsprungur, jarðhita og hveravirkni.

Flóð

Lítill hættu er á flóðum í Varmá en þau verða helst í asahláku á vetri eða á vori og getur þá árfarvegurinn fyllst af vatni. Hugna verður að þessu við deiliskipulagsgerðina.

Jarðskjálftar

Gamlar jarðskjálftasprungur liggja um svæðið og gætu Suðurlandsskjálftar framtíðarinnar átt sér stað í þeim þótt það hafi ekki gerst í jarðskjálftanum 2008. Grundun mannvirkja er því mikilvæg.

Endurkomi slíkra atburða er líklega yfirgnæfandi miðað við líftíma mannvirkja á deiliskipulagssvæðinu og því eru taldar litlar líkur á að sprungurnar hreyfist á þeim tíma. Veðurstofa Íslands hefur bent á, sbr. bréf dags. 30/08/2018, að á kolli Reykjafjalls er um 3m breið og 1m sigin sprunga samsíða klettum, sem myndaðist eftir jarðskjálftann 2008. Veðurstofan telur fullvíst að þetta sé óstöðugur bergmassi sem geti skriðið fram eða hrunið hvenær sem er. Leggja þarf mat á það hvaða áhrif það hefur á skipulagssvæðinu ef fyllan hrynur.

Kvaðir

Í deiliskipulaginu skal tekið sérstakt tillit til nálægðar við Varmá og hverfisvernd meðfram henni

Fornminjar

Samkvæmt fornleifaskráningu sem gerð var árið 2002 eru engar friðlýstar fornminjar á deiliskipulagssvæðinu. Minjastofnun hefur bent á það að fornleifaskráningin er barn síns tíma og hvatt Hveragerðisbæ til þess að endurskoða skráninguna. Bæjarstjórn áformar ekki að ráðast í heildarendurskoðun á þessu ári en gerð verður sérstök fornleifaskráning fyrir Friðarstaðarreitin í sumar eða haust í tengslum við deiliskipulagsgerðina.

Skipulagsferli - samráð og kynningar

Tillaga að deiliskipulagi verður unnin í samráði og samvinnu við bæjaryfirvöld, lögbundna umsagnaraðila og aðra hagsmunaaðila og innan þess ramma sem við á.

Helstu umsagnaraðilar eru:

- Fiskistofa
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Landbúnaðarháskóli Íslands
- Minjastofnun
- Orkustofnun
- Rarik ohf.
- Skipulagsstofnun
- Sveitarfélagið Ölfus
- Umhverfisstofnun
- Veðurstofa Íslands
- Vegagerðin
- Veiðifélag Varmár og Þorleifslækjar
- Veitur ohf.

Lausleg tímaáætlun skipulagsferlisins

	Maí	Júní	Júlí	Ágúst	Sept.	Okt.	Nóv.	Des	Jan
Lýsing á skipulagsáætlun, auglýsing og umsagnarferli									
Tillaga að deiliskipulagi									
Kynning á deiliskipulagstillögu íbúafundur									
Tillaga fullunnin og afgreiðsla skipulagstillögu til auglýsingar									
Auglýsing og gildistaka									

Heimildir

Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029
Umhverfisstefna Hveragerðisbæjar (samþykkt 2012)
Ýmis gögn Hveragerðisbæjar