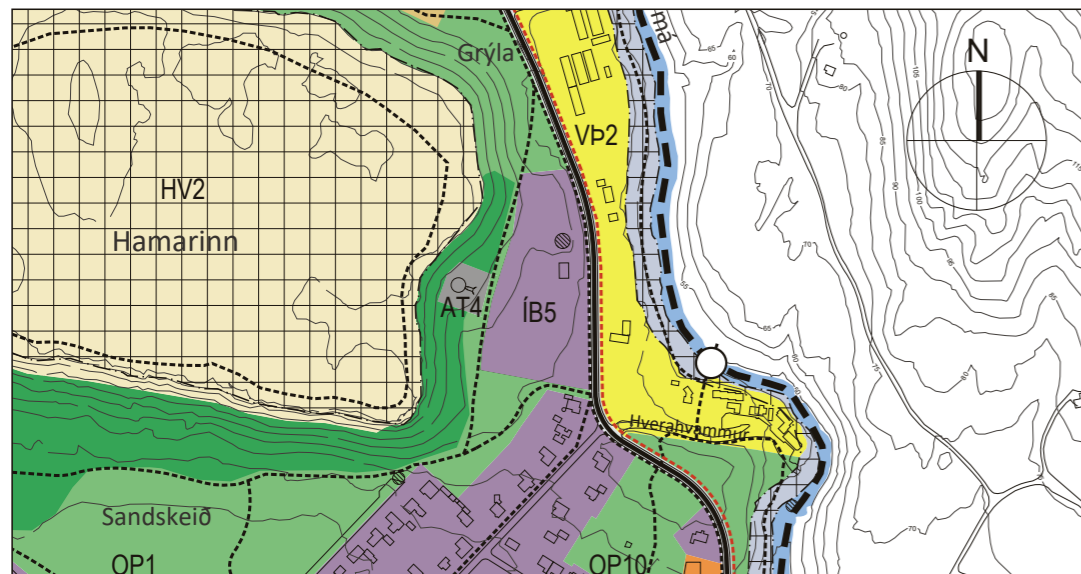


Staðfest aðalskipulag Hveragerðisbæjar, staðfest 7.12.2017 - mkv. 1:7.500



Tillaga að breytingu - mkv. 1:7.500



Skilmálatafla fyrir breytingu

ÍB5 Hlíðarhagi.	1,8	15 íb/ha	Nýbyggingarsvæði. Um er að ræða reit þar sem ekki er hafin uppbygging, en fyrir er eitt íbúðarhús. Á reitnum geta fundist jarðsprungur (sjá nánar kafla 2.3.4) sem haft geta áhrif á nýtingu hans.	Í deiliskipulagi skal reikna með par- og raðhúsum, jafnvel litlu fjölbýli á 1-2 hæðum. Nýtingarhlutfall: 0,4-0,65.
---------------------------	-----	----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Skilmálatafla eftir breytingu

ÍB5 Hlíðarhagi.	1,8	25 íb/ha	Nýbyggingarsvæði. Um er að ræða reit þar sem ekki er hafin uppbygging, en fyrir er eitt íbúðarhús. Á reitnum geta fundist jarðsprungur (sjá nánar kafla 2.3.4) sem haft geta áhrif á nýtingu hans.	Í deiliskipulagi skal reikna með fjölbýlis- og raðhúsum á 1-2 hæðum. Nýtingarhlutfall: 0,45.
---------------------------	-----	----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

GREINARGERÐ MEÐ AÐALSKIPULAGSBREYTINGU

Málsmeðferð:

Bæjarstjórn Hveragerðisbæjar samþykkti á fundi sínum 12. nóvember 2020 að kynna skipulagslýsingu fyrir breytingu á deiliskipulagi og aðalskipulagi, sbr. 1.mgr. 30. gr. og 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/210. Athugasemdafrestur lýsingarinnar var til 31. desember 2020. Umsagnir við skipulagslýsinguna bárust frá eftirtöldum:

Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, dags. 15.12.2020
 Vegagerðin, dags. 16.12.2020
 Skipulagsstofnun, dags. 7.1.2021
 Minjastofnun, dags. 8.1.2021
 Umhverfisstofnun, dags. 12.1.2021
 Veðurstofa Íslands, dags. 27.1.2021

Breytingin:

Um er að ræða breytingu á reit ÍB5, Hlíðarhaga, austan undir Hamrinum. Reiturinn er 1,8ha að stærð og þar er í núgildandi aðalskipulagi gert ráð fyrir þéttleikanum 15 íbúðir/ha en verður eftir breytingu 25 íbúðir/ha. Minjar eru færðar inn á skipulagsupprátt og skilmálar breytast lítillega, þar sem áhersla verður lögð á lítill fjölbýli og raðhús, sjá meðfylgjandi skilmálatöflu fyrir og eftir breytingu. Markmiðið með breytingunni er að nýta reitinn betur og auka framboð af litlum til millistórum íbúðum á íbúðarreit sem er í góðum tengslum við aðliggjandi byggð, útivistarsvæði, þjónustu og aðra innviði.

Umhverfi og staðhættir:

Á reitnum stóðu áður nokkur gróðurhús sem voru rifin fyrir all löngu síðan. Eitt íbúðarhús er á reitnum. Ofan við reitinn og neðan við Hamarinn er kaldvatnstankur bæjararins. Á Hamrinum er í gildi hverfisvernd HV2. Íbúðarreiturinn er í beinu framhaldi af íbúðarreit ÍB6. Aðkoma að reitnum er frá Breiðumörk.

Minjar:

Engar þekktar menningarminjar eru innan reitsins skv. aðalskráningu FS187-00172 né í viðauka 5 (Elín Ósk Hreiðarsdóttir 2002). Skv. umsögn Minjastofnunar dags. 8.1.2021 skal skilgreina tóft sem staðsett er norðan við núverandi íbúðarhús sem fornleifar. Umhverfis fornleifarnar skal vera 15m friðhelgað svæði nema annað sé ákveðið, í samræmi við 22.gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Engar friðlýstar náttúruminjar eru á reitnum skv. náttúruminjaskrá.

Náttúruvá:

Endurkomutími Suðurlandsskjálfta er um 100 ár að meðaltali og verða þá margir snarpir jarðskjálftar um allt Suðurland og hafa mikil áhrif. Dæmi er skjálftatímabilið 1896-1912 og frá 1987 hafa fjórir jarðskjálftar stærri en 6 átt sér stað, nú síðast árið 2008 sem hafði mikil áhrif á Hveragerði.

Skv. jarðhita- og sprungukorti í skýrslu ÍSOR frá 2005 hefur mælst jarðhiti á skipulagssvæðinu og líkur eru á að þar sé jarðsprunga. Við deiliskipulagsgerð skal taka tillit til jarðfræðilegra aðstæðna.

Tengsl við aðrar áætlanir:

Innan svæðisins er í gildi deiliskipulag og samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari verður deiliskipulagi breytt þannig að litlum fjölbýlishúsum fjölgar í stað rað- og parhúsa.

Áhrif breytingar:



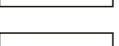
Breytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana skv. 1. mgr. 3. gr. laganna þar sem ekki er um stefnubreytingu að ræða og varðar breytingin ekki leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Breytingin hefur í för með sér bættu landnýtingu og munu innviðir sem fyrir eru nýttast betur. Breytingin hefur ekki áhrif á starfsemi á aðliggjandi reit, AT4, þar sem nú er vatnstankur.

Breytingin felur ekki í sér aukna hættu á að mögulegum menningarminjum verði spillt. Ekki er talið að aukin byggð hafi neikvæð áhrif á hverfisverndarsvæði við Hamarinn. Þrátt fyrir fjölgun íbúða haldast húshæðir óbreyttar og mun breytingin því ekki hafa áhrif á ástand og landslag, né heldur er talið að öryggi bygginga minnki vegna jarðskjálfta- og sprungusvæða.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðisbæjar þann _____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKÝRINGAR

	Sveitarfélagamörk		Strandsvæði (ST)
	Íbúðarbyggð (ÍB)		Hverfisvernd (HV)
	Samfélagsþjónusta (S)		Minjavernd (MV), þekktar fornminjar
	Verslun og þjónusta (VP)		Tengivegur
	Athafnasvæði (AT)		Aðrir vegir og götur
	Opin svæði (OP)		Göngubrú
	Íþróttasvæði (ÍÞ)		Aðalstígur
	Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)		Aðalhjólástígur

HVERAGERÐISBÆR AÐALSKIPULAGSBREYTING HLÍÐARHAGI

Verknúmer 215-030
 Mælikvarði 1:7.500
 Dags. teikn: 28. jan. 2021
 Yfirl. / Undirskr.: _____

Unnið af: sg
 Blaðstærð: A3
 Teikn. breytt: _____

