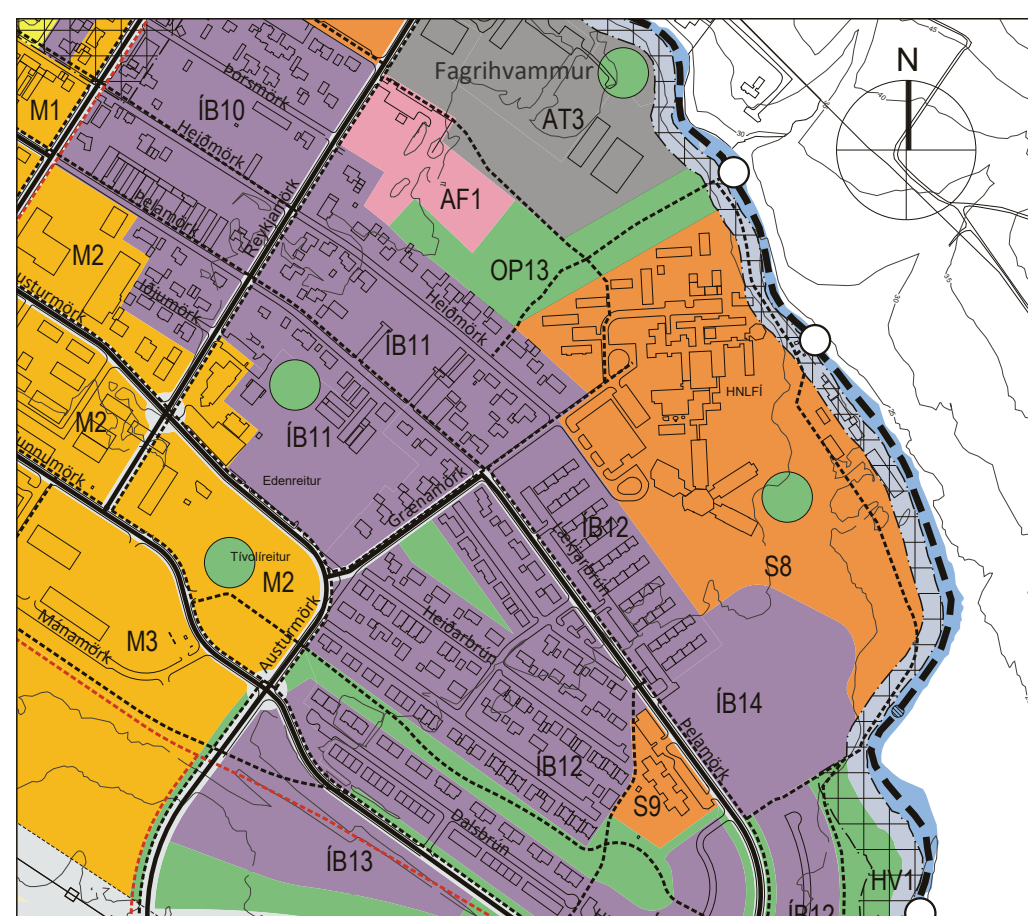


Staðfest aðalskipulag Hveragerðisbæjar, staðfest 7.12.2017 - mkv. 1:7.500



Tillaga að breytingu, mkv. 1:7.500



## Skilmáttöflur fyrir breytingu

<b>VP6</b> Austari hluti NLFÍ-reits við Þelamörk / Lækjarbrún	5,3	Óbyggt svæði, var áður hluti af lóð NLFÍ. Ymis samlegðaráhrif eru milli þessa reits og S8, meðferðarhluta HNLFI	Ríkjandi landnotkun verður verslun og þjónusta með heimild fyrir samfélagsþjónustu og íbúðarnotkun að hluta til. Rík áhersla er lögð á vandaða hönnun bæði mannvirkja og grænna svæða. Hámarksbyggingarmagn 26.500m <sup>2</sup> . Nýtingarhlutfall: 0,6.
<b>S8</b> Heilsustofnun NLFÍ	6,4	Heilsustofnun HNLFI er einn stærsti vinnustaður í Hveragerði. Landnotkun á lóðinni hefur verið skipt upp og er austari hlutinn skilgreindur sem verslunar- og þjónustusvæði, þar sem gert er ráð fyrir hótélrekstri (sjá VP6).	Ríkjandi landnotkun verður samfélagsþjónusta með heimild fyrir verslun og þjónustu og íbúðarnotkun að hluta til: Heimilt er að byggja 2 hæðir innan reitsins en nýta sér lækun lands að Varmá til að hafa kjallara. Tryggja þarf hlutdeild opinna svæða innan reitsins og viðhalda því græna yfirbragði sem reiturinn hefur. Nýtingarhlutfall: 0,6.

## Skilmálatöflur eftir breytingu

<b>IB14</b> Austari hluti NLFÍ-reits austan Lækjarbrúnar	2,8	30 íb/ha	Nýbyggingarsvæði á lóð NLFÍ, milli Lækjarbrúnar og Hólmaþrár.	Gert er ráð fyrir lágreiðri 2ja hæða fjölbýlishúsabyggingu í góðum tengslum við starfsemi NLFÍ, sem fellur vel að umhverfi og yfirbragði nærliggjandi byggðar.
<b>S8</b> Heilsustofnun NLFÍ	8,9		Heilsustofnun HNLFI er einn stærsti vinnustaður í Hveragerði. Landnotkun á lóðinni hefur verið skipt upp og er austari hlutinn skilgreindur sem íbúðarsvæði.	Ríkjandi landnotkun verður samfélagsþjónusta með heimild fyrir verslun og þjónustu að hluta til. Heimilt er að byggja 2 hæðir innan reitsins en nýta sér lækun lands að Varmá til að hafa kjallara. Tryggja þarf hlutdeild opinna svæða innan reitsins og viðhalda því græna yfirbragði sem reiturinn hefur. Nýtingarhlutfall: 0,6.

## Skilmálar fyrir VP6 falla út.

## GREINARGERÐ MEÐ AÐALSKIPULAGSBREYTINGU

### Málsmeðferð

Bæjarstjórn Hveragerðisbæjar samþykkti á fundi sínum 12. nóvember 2020 að kynna skipulagslýsingu fyrir nýtt deiliskipulag og breytingu á aðalskipulagi, sbr. 1.mgr. 30. gr. og 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/210. Athugasemdafrestur lýsingarinnar var til 31. desember 2020.

Umsagnir og athugasemdir við skipulagslýsingu bárust frá eftirtöldum aðilum:

- Vegagerðinni, dags. 23.11.2020
- Umhverfisstofnun, dags. 25.11.2020
- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, dags. 30.11.2020
- Skipulagsstofnun, dags. 1.12.2020
- Veðurstofu Íslands, dags. 14.12.2020
- Fiskistofu, dags. 17.12.2020
- Félagi húseigenda í Lækjarbrún dags. 21.12.2020
- Minjastofnun dags. 8.01.2021

### Breytingar

Aðalskipulagsbreytingin nær til 11,7ha svæðis sem Náttúrulækingafélag Íslands hefur til umráða. Á svæðinu eru tveir landnotkunarreitir, Samfélagsþjónusta S8 og Verslun- og þjónusta VP6. Breytingin felur í sér að:

- 1) Innan reits VP6 verður til nýr 2,8 ha landnotkunarreitir fyrir íbúðarbyggð IB14. Íbúðarreitirinn er staðsettur við Þelamörk á milli núverandi íbúðarbyggðar við Lækjarbrún og fyrirhugaðar byggðar við Hólmaþrár.
- 2) Sá hluti VP6 reitsins sem eftir stendur, rennur saman við aðliggjandi landnotkunarreit S8. Við samrunann verður reiturinn S8 samtals 8,9 ha en var 6,4ha fyrir breytingu.
- 3) Eftir breytingu verður samfélagsþjónusta ríkjandi landnotkun á reit S8 með heimild fyrir verslunar- og þjónustu að hluta til (heilsudvalarstaður). Heimild fyrir íbúðarnotkun að hluta til fellur niður.

Skilmálatöflur á bls. 38, 42 og 45 í greinargerð breytast samhlíða.

## Forsendur og markmið

Markmið breytingarinnar er að skapa betri grundvöll til frekari uppbyggingar á starfsemi NLFÍ og þjónustu tengdri henni í samræmi við helstu áherslur og markmið í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029. Þá er horft til bætrar landnýtingar fyrir öldrunar- og heilbrigðisþjónustu og þéttingu íbúðarbyggðar með áherslu á lágreiða byggð sem býður uppá fjölbreytt húsnæðisform. Á nýjum íbúðarreit er gert ráð fyrir lágreiðri 2ja hæða fjölbýlishúsabyggingu, þar sem íbúum er gefinn kostur á þjónustu Heilsustofnunar NLFÍ.

## Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir

Í gildi er deiliskipulag fyrir NLFÍ, Grænumörk 10 og raðhúsabygging við Lækjarbrún. Einnig er í gildi deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð við Dalsbrún, Hjallabrún og Hólmaþrár. Aðalskipulagsbreytingin er í góðu samræmi við stefnumörkun í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 og markmið Landsskipulagsstefnu varðandi sjálfbært skipulag þéttbýlis, vöxt þéttbýlisstaða og hagkvæma uppbyggingu.

Samhlíða aðalskipulagsbreytingu þessari er gert ráð fyrir að auglýst verði tillaga að breytingu á deiliskipulagi svæðisins.

## Umhverfi og staðhættir

Landnotkunarreitirnir, sem breytingin nær til (S8 og VP6), afmarkast af opnu svæði (OP13) til norðvesturs, strandsvæði meðfram Varmá (S) til norðausturs, íbúðarbyggð við Hólmaþrár til suðausturs og Þelamörk og íbúðarbyggð við Lækjarbrún til suðvesturs.

Aðkoma að breyttum landnotkunarreit S8 er frá Grænumörk.

Aðkoma að nýjum landnotkunarreit IB14, er frá Þelamörk. Á reitnum eru engin mannvirki en fyrirhuguð íbúðarbyggð á honum er í beinu framhaldi og í góðum tengslum við núverandi íbúðarbyggð við Lækjarbrún og við mannvirki og starfsemi Heilsustofnunar NLFÍ.

## Minjar

Engar þekktar fornleifar eru innan svæðisins skv. aðalskráningu fornleifa sem Fornleifastofnun Íslands vann árin 2001 og 2002, en við ána eru skráðar tvær heimildir um vað: Brotið (ÁR-521:029) og Miðengisvað (ÁR-521:030). Gerð verður sérstök fornleifaskráning fyrir svæði Heilsustofnunar NLFÍ í tengslum við deiliskipulagsgerðina.

## Varmá og bakkar hennar

Varmá og bakkar hennar eru á náttúruminjaskrá í flokknum Aðrar náttúruminjar, nr. 751. Árbakkinn er skilgreindur sem strandsvæði og nýtur hann hverfisverndar.

## Náttúruvá

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

Jarðhiti er víða við jarðvegysfirborð í Hveragerði en hann hefur ekki fundist við jarðvegysfirborð innan svæðisins.

Flóð úr Varmá eru ekki algeng en í asahláku kemur fyrir að árfarvegurinn fyllist af vatni. Dæmi eru um að flætt hefur yfir bakka Varmár þar sem þeir eru mjög lágir, en slíkir atburðir eru sjaldgæfir, 2-3 á öld.

## Áhrif breytinga

Breytingin fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem fyrirhugaðar framkvæmdir varða ekki 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Breytingin er í samræmi við markmið aðalskipulagsins, um þéttingu byggðar, aukna þjónustu á reit NLFÍ, samnýtingu innviða, lágreiða byggð o.fl. Sömu leiðis fellur breytingin vel að kafla 3 í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 um markvisst og samþætt skipulag byggðar og samgangna.

Uppbygging á reitnum mun hafa áhrif á núverandi ástand, þar sem um óbyggt land er að ræða. Íbúðum fjölga, en byggð verður á allt að 2 hæðum og fellur vel að aðliggjandi byggð. Huga þarf að skuggavarpri frá nýrri byggð á nærliggjandi byggð.

Breytt landnotkun er ekki talin hafa veruleg umhverfisleg áhrif umfram þau áhrif sem núgildandi skipulag hefur, þ.e. íbúðarbyggð og samfélagsþjónusta í stað blandaðrar landnotkunar verslunar- og þjónustu. Aðgengi að Varmá, græn svæði og hverfisvernd haldaast óbreytt og ekki er talið að fyrirhugaðar framkvæmdir á svæðinu hafi áhrif á lífríki árinna, fiskigengd eða aðstöðu til veiði. Í skilmálum kemur fram að varðveita skuli grænt yfirbragð svæðisins. Lágreið byggð og grænt yfirbragð byggðar er því ekki talið hafa neikvæð áhrif á verndargildi svæðisins. Um meðhöndlun fráveituvatns er vísað í almennan kafla 3.15.4 í greinargerð með aðalskipulagi.

Núverandi innviðir nýtast að fullu við breytinguna. Umferð mun aukast um Þelamörk í takt við fjölgun íbúa, en Þelamörk er tengivegur og umferðarflæði yfir á aðliggjandi götur er gott. Samfélagsleg áhrif eru góð, þar sem íbúðarbyggð er skipulögð í fallegu umhverfi í góðum tengslum við nærliggjandi byggð og innvið. Aukin þjónusta Heilsustofnunar hefur jákvæð áhrif á atvinnlíf og bæjarþrag.

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
- Íbúðarbyggð (ÍB)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Verslun og þjónusta (VP)
- Athafnasvæði (AT)
- Opin svæði (OP)
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)
- Strandsvæði (ST)
- Hverfisvernd (HV)
- Tengivegur
- Aðrir vegir og götur
- Göngubrú
- Aðalstígur

## HVERAGERÐISBÆR AÐALSKIPULAGSBREYTING NLFÍ - HEILSUHÆLID

Verknúmer 215-030  
Mælikvarði 1:7.500  
Dags. teikn: 28. jan. 2021  
Yfirt. / Undirskr.:  
Ummið af: sg  
Bladstærð: A2  
Teikn. breytt:

