



HVERAGERÐISBÆR



SKIPULAGSLÝSING

Breyting á Aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag fyrir íbúðabyggð NLFÍ
Hveragerðisbæjar 2017-2029

12.11.2020

ARKÞING | **Λordic**

 **EFLA**

Λordic
OFFICE OF
ARCHITECTURE

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Almennt	3
1.2	Skipulagslýsing	3
2	FORSENDUR	4
2.1	Viðfangsefni og markmið	4
2.2	Umhverfi og staðhættir	5
2.2.1	Veðurfar	5
2.2.2	Náttúruvá	5
2.2.3	Náttúruminjar og fornleifar	6
2.3	Tengsl við aðrar áætlanir	6
2.3.1	Landsskipulagsstefna	6
2.3.2	Aðalskipulag	6
2.3.3	Gildandi deiliskipulagsáætlanir	8
3	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	8
4	NÝTT DEILISKIPULAG	8
5	UMHVERFISÁHRIF	9
6	KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ	9
6.1	Kynning og samráð	9
6.2	Drög að skipulagsferlinu	10

MYNDASKRÁ

- MYND 1.1** Yfirlitsmynd yfir svæði NLFÍ, skipulagssvæðið er gróflega afmarkað með rauðri brotalínu. Mynd: NLFÍ. 3
- MYND 2.1** Staðsetning fyrirhugaðs skipulagssvæðis afmarkað gróflega með rauðri brotalínu. Mynd: NLFÍ 5
- MYND 2.2** Landnotkunarreitir samkvæmt gildandi aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029, mynd af þéttbýlisuppdrætti sveitarfélagsins. 7
- MYND 3.1** Skráðar fornleifar og fornar leiðir, mynd fengin úr Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029. Fyrirhugað deiliskipulagssvæði er gróflega afmarkað með rauðri brotalínu. 9

TÖFLUSKRÁ

- TAFLA 1.1** Landnotkunarreitir innan skipulagssvæðisins. 7

1 INNGANGUR

1.1 Almenn

Hér er sett fram skipulags- og matslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 og gerð nýs deiliskipulags íbúðabyggðar við Þelamörk á svæði Heilsustofnunar NLFÍ.

Hveragerðisbær hefur yfir takmörkuðu landsvæði að ráða og í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 er sérstök áhersla lögð á þéttingu núverandi byggðarkjarna og að horfa skuli til hagkvæmrar landnýtingar og skynsamlegt byggðamynsturs. Fyrirhuguð er uppbygging á starfsemi NLFÍ í Hveragerði á umráðasvæði félagsins, sem nær til reita S8 og VP6 í aðalskipulagi, þar sem horft verður til heildarskipulags svæðisins. Horft er til þess að endurnýja húsnæði Heilsustofnunarinnar, uppbyggingu nýs heilsudvalarstaðar og uppbyggingu íbúðabyggðar sem tengist starfsemi Heilsustofnunar. Fyrirhuguð uppbygging á svæðinu er í grundvallaratriðum í samræmi við gildandi aðalskipulag.

Í fyrsta áfanga, sem þessi skipulagslýsing nær til, er lýst fyrirhuguðu deiliskipulagi íbúðabyggðar, fyrir 55 ára og eldri, á svæði sem nú er innan reits VP6. Núverandi íbúðabyggð við Lækjarbrún (alls 43 íbúðir) hefur þá tengingu við Heilsustofnun NLFÍ að lóðarhafar þar eru með þjónustusamning við stofnunina, sem felur m.a. í sér aðgang að þjónustu og aðstöðu hennar og var deiliskipulag fyrir Lækjarbrún m.a. unnið á þeim grundvelli, sbr. ákvæði þar um í greinargerð skipulagsins.



MYND 1.1 Yfirlitsmynd yfir svæði NLFÍ, fyrirhugað deiliskipulagssvæði fyrir íbúðarbyggð er gróflega afmarkað með rauðri brotalínu. Mynd: NLFÍ.

1.2 Skipulagslýsing

Hér er sett fram skipulagslýsing vegna breytingar á Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 og gerð nýs deiliskipulags fyrir íbúðarbyggð (ÍB) í tengslum við uppbyggingu og starfsemi NLFÍ við

Lækjarbrún/Pelamörk. Skipulagslýsingin er unnin í samræmi við gr. 5.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Tilgangurinn með gerð lýsingarinnar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórnun og þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal bæjarstjórn, áður en vinna við aðal- og deiliskipulagstillögu hefst, taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli. Þegar landeigandi eða framkvæmdaaðili gerir tillögu að deiliskipulagi, skal hann vinna lýsingu og leggja fyrir sveitarstjórn til samþykktar áður en hún fer í kynningu, sbr. 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu.

2 FORSENDUR

2.1 Viðfangsefni og markmið

Í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 er gert ráð fyrir uppbyggingu á svæði NLFÍ, sem nær til reita S8 og VP6. Fyrirhugað er að innan svæðisins verði m.a. lágreist íbúðabyggð í tengslum við starfsemi NLFÍ. Gert er ráð fyrir að íbúðabyggð falli vel að nærliggjandi byggð og umhverfi. Skipulagssvæðið, sem lýsing þessi fjallar um, er u.þ.b. 2,3 ha að flatarmáli og er að öllu leyti innan reits VP6. Á mynd 2.1 má sjá afmörkun fyrirhugaðs skipulagssvæðis.

Með deiliskipulaginu er verið að skapa grundvöll til frekari uppbyggingar á starfsemi NLFÍ og þjónustu tengdri henni í samræmi við markmið sveitarfélagsins. Þá er horft til bættrar landnýtingar fyrir öldrunar- og heilbrigðisþjónustu og þéttingu íbúðarbyggðar með áherslu á lágreista byggð sem býður uppá fjölbreytt húsnæðisform.



MYND 2.1 Staðsetning fyrirhugaðs skipulagssvæðis afmarkað gróflega með rauðri brotalínu. Mynd: NLFÍ

2.2 Umhverfi og staðhættir

Umrætt svæði fyrir íbúðarbyggð liggur austan við raðhúsahverfið í Lækjarbrún. Mosavaxið hraun liggur um svæðið sem nú er óbyggt, tiltölulega flatt og einkennislaust. Á svæðinu er rýr gróðurpekja og þar eru einstaka lágvaxnir runnar. Aðkoma að svæðinu er frá Þelamörk.

2.2.1 Veðurfar

Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru N, NNA og S áttir en hvassviðrisáttirnar eru einkum N, NNA og SA áttir.

2.2.2 Náttúruvá

Smáir Jarðskjálftar eru tíðir í Hveragerði en snarpir jarðskjálftar eru frekar sjaldgæfir. Endurkomutími Suðurlandsskjálfta er um 100 ár en slíkur jarðskjálfti reið síðast yfir árið 2008.

Jarðhiti er víða við jarðvegsyfirborð í Hveragerði en hann hefur ekki mælst innan svæðisins.

Almennt er lítil hættu á flóðum í Varmá 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 mjög sjaldgæfir (2-3 á öld).

2.2.3 Náttúruminjar og fornleifar

Varmá og bakkar hennar eru á náttúruminjaskrá í flokknum „Aðrar náttúruminjar – 751”.

2.3 Tengsl við aðrar áætlanir

2.3.1 Landsskipulagsstefna

Í landsskipulagsstefnu 2015-2026 er sett fram stefna um samkeppnishæf samfélög og atvinnulíf ásamt gæði hins byggð umhverfis. Eftirfarandi kemur m.a. fram í stefnunni og verður horft til þess við gerð aðalskipulagsbreytingar:

Samkvæmt landsskipulagsstefnu ber sveitarfélögum að marka stefnu um sjálfbært skipulag þéttbýlis.

Vöxtur þéttbýlisstaða:

Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.

Hagkvæm uppbygging:

Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.

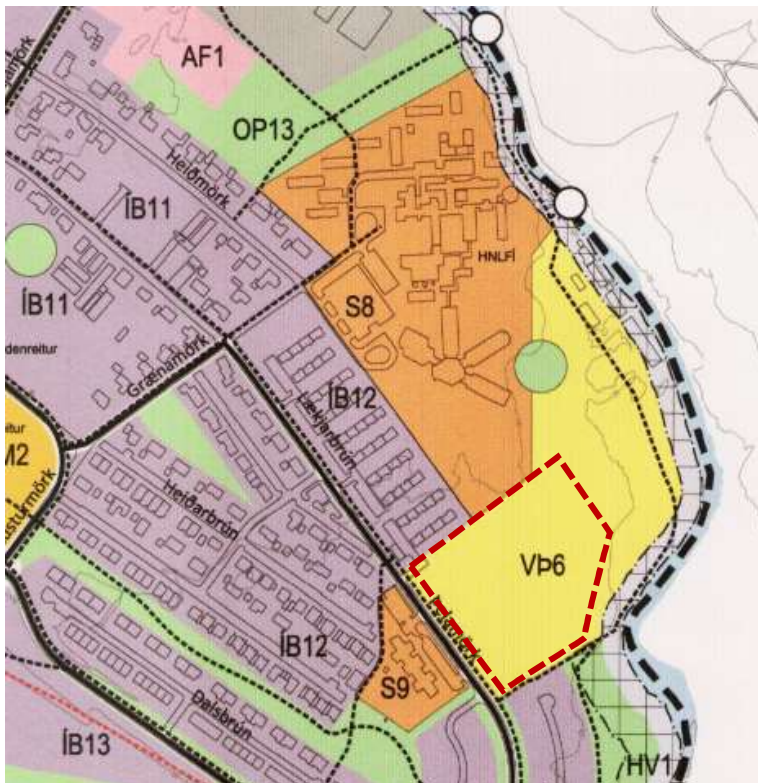
2.3.2 Aðalskipulag

Deiliskipulagstillagan er unnin á grundvelli gildandi Aðalskipulags Hveragerðisbæjar 2017-2029 þar sem ríkjandi landnotkun á svæðinu er skilgreind sem verslun- og þjónusta, reitur VP6. Á mynd 2.2 má sjá landnotkun svæðisins eins og hún er sýnd á aðalskipulagsuppdraetti sveitarfélagsins. Á reitnum er gert ráð fyrir uppbyggingu á heilsutengdri ferða- og gistipjónustu (verslun- og þjónusta) auk þess er samfélagsþjónusta (S) og íbúðarnotkun (ÍB) heimiluð að hluta til, sbr. töflu 2.1. Í áherslum aðalskipulags kemur m.a. fram að Hveragerði skuli vera fjölskylduvænn, ferðamanna- og heilsuþættur þar sem áhersla er lögð á umhverfismál. Lögð er áhersla á lágreista byggð með hlýlegu yfirbragði og að byggðin sé í

góðu samræmi við þá náttúru sem umlykur hana. Þá er áhersla á opin græn svæði og greiðfærar gönguleiðir.

TAFLA 1.1 Landnotkunarreitir innan skipulagssvæðisins.

NR. REITS	STÆRÐ ha	LÝSING/NÚV. ÁSTAND	SKILMÁLAR
VP6 Austari hluti NLFÍ- reits við Þelamörk/ Lækjarbrún	5,3	Óbyggt svæði, var áður hluti af lóð NLFÍ. Ýmis samlegðaráhrif eru milli þessa reits og S8, meðferðarluta HNLFÍ	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 ² . Nýtingarhlutfall: 0,6.



MYND 2.2 Landnotkunarreitir samkvæmt gildandi aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029, mynd af þéttbýlisupprætti sveitarfélagsins. Rauð brotalína afmarkar gróflega fyrirhugað deiliskipulagssvæðið.

Engar þekktar fornleifar eru innan deiliskipulagsreitsins skv. aðalskráningu fornleifa, sem Fornleifastofnun Íslands vann árin 2001 og 2002 (FS187-00172,2. útg.). 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 Svæði Heilsustofnunar NLFÍ í tengslum við deiliskipulagsgerðina.

Engin ákvæði eru í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar um hverfisvernd innan deiliskipulagsreitsins en Varmá og bakkar hennar (HV1) njóta hverfisverndar og verður sérstakt tillit tekið til nálægðar árinna og hverfisverndar meðfram henni.

2.3.3 Gildandi deiliskipulagsáætlanir

Ekki er til staðar deiliskipulag fyrir svæðið. Í gildi er deiliskipulag fyrir NLFÍ, Grænumörk 10, með breytingum vegna deiliskipulags fyrir raðhúsabyggð í Lækjarbrún, sem staðsett er vestan við svæðið og deiliskipulag við Dalsbrún, Hjallabrún og Hólmabrún, sem staðsett er sunnan og suðaustan við svæðið. Við gerð deiliskipulagstillögu verður tekið tillit þessara deiliskipulagsáætlana m.a. athugað hvort gera þurfi breytingar á deiliskipulagsmörkum.

3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Við þá uppbyggingu sem áformuð er á svæði NLFÍ í Hveragerði munu vinningstillögur í nýlegri hugmyndasamkeppni Arkitektafélags Íslands og Náttúrulækningafélags Íslands verða hafðar til hliðsjónar. Í keppnislýsingu var lögð áhersla á að tillögur leystu vel heildarskipulag á svæðinu, skipulag húsa og tengingu milli rekstrareininga með vistvæna hugsun að leiðarljósi. Einnig var lögð áhersla á vandaða og góða byggingarlist, sem falli vel að umhverfi og aðliggjandi byggð. Niðurstaða samkeppninnar gaf skýrari sýn en áður á hvernig nýta megi landið á hagkvæman hátt, án þess þó að víkja frá meginmarkmiðum í aðalskipulagi, með því að tengja betur saman starfsemi Heilsustofnunar NLFÍ og fyrirhugaða verslun og þjónustu (heilsulind) og afmarka betur svæði fyrir íbúðarbyggð.

Í því deiliskipulagi, sem hér er lýst, er gert er ráð fyrir því að sú íbúðarbyggð, sem gildandi aðalskipulag heimilar á reitum S8 og VP6, verði að mestu eða öllu leyti staðsett innan þess. Því verður samhliða vinnu við deiliskipulagið, gerð breyting á aðalskipulagi, sem felur í sér að:

- Nýtt 2,3ha. deiliskipulagssvæði verður skilgreint sem íbúðarbyggð (ÍB) fyrir lágreista 2ja hæða fjölbýlishúsabyggð, að þéttleika u.þ.b. 40 íb./ha. í góðum tengslum við starfsemi NLFÍ og sem fellur vel að yfirbragði nærliggjandi byggðar og umhverfi.
- Sá hluti VP6 reitsins, sem eftir stendur, rennur saman við S8 reitinn og mynda þannig saman nýjan 9,7ha. reit, þar sem samfélagsþjónusta (S) verður ríkjandi landnotkun með heimild fyrir verslun- og þjónustu (VP) að hluta til (heilsudvalarstaður og heilsulind).

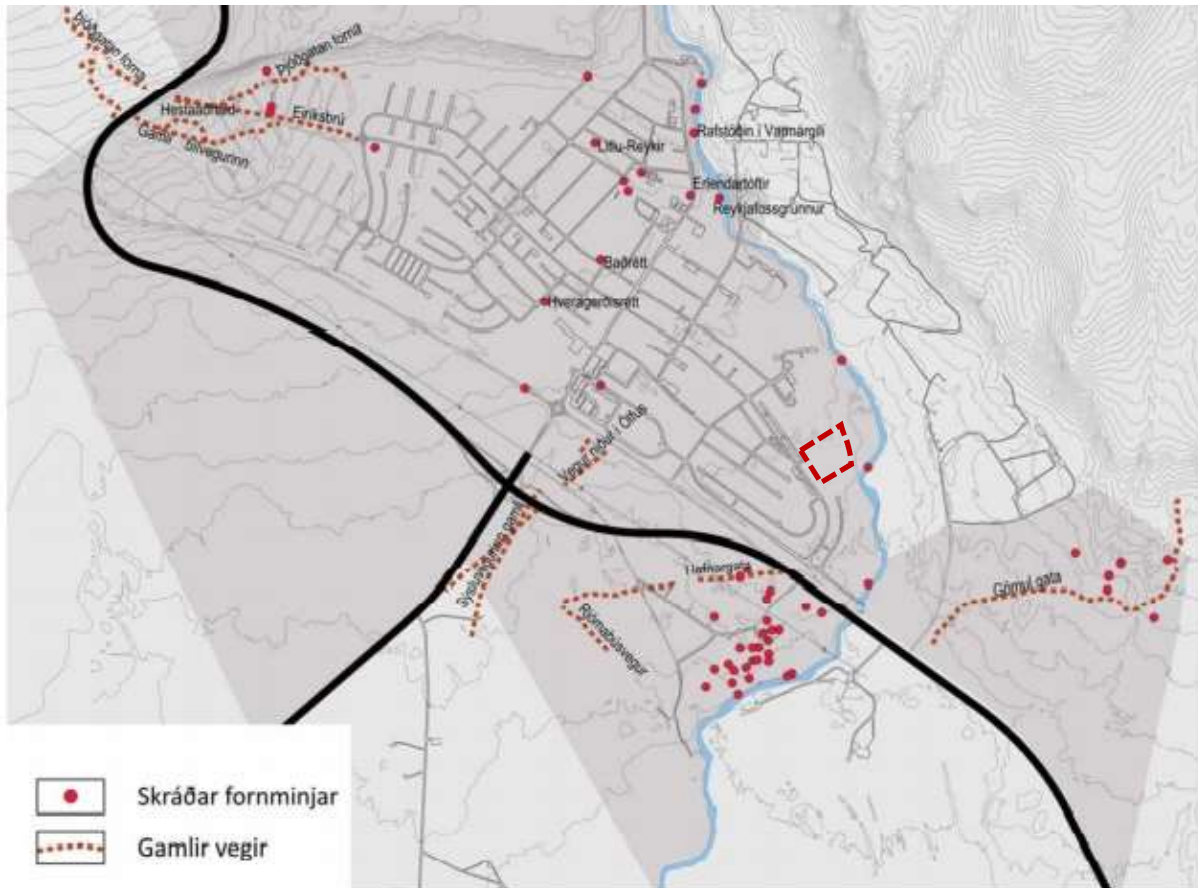
4 NÝTT DEILISKIPULAG

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem það felur ekki í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við gr. 5.4 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Í deiliskipulagi íbúðarbyggðarinnar er megináhersla lögð á að afmarka lóðir, skilgreina byggingarreiti og setja skilmála um húsagerðir og uppbyggingu í samræmi við lög og reglur þar að lútandi. Lagður verður grunnur að vönduðum frágangi bygginga og uppbyggingar innan svæðisins. Skipulaginu er ætlað að falla vel að hugmyndafræði NLFÍ og starfsemi þess, sem og markmiðum sveitarfélagsins um uppbyggingu og þéttingu byggðar, stuðla að sjálfbærni og umhverfisvænu skipulagi með heildstæðu yfirbragði í sátt við umhverfi og samfélag. Á svæðinu er gert ráð fyrir lágreistri 2ja hæða fjölbýlishúsabyggð með u.þ.b. 100 íbúðum, að meðaltali um 100 m² að flatarmáli hver íbúð. Íbúðirnar

eru ætlaðar fólki 55 ára og eldri og mun það njóta aðgangs að þjónustu Heilsustofnunar. Sérstaklega verður horft til umhverfisvænna lausna með sjálfbærni að leiðarljósi, bæði á framkvæmdatíma og að honum loknum. Skilgreindar verða öruggar umferðaleiðir, með sérstaka áherslu á gangandi og hjólandi vegfarendur, með góðum tengingum við starfsemi NLFÍ, nálæga náttúru og útisvæði.

Engar byggingar eru innan deiliskipulagsreitsins og því er ekki þörf á að gera sérstaka húsakönnun sbr. 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



MYND 4.1 Skráðar fornleifar og fornar leiðir, mynd fengin úr Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029. Fyrirhugað deiliskipulagssvæði er gróflega afmarkað með rauðri brotalínu.

5 UMhverfisáhrif

Fyrirhuguð breyting fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða og verður því gerð grein fyrir áhrifum á umhverfið í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 4.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

6 KYNning, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ

6.1 Kynning og samráð

Bæjarstjórn Hveragerðisbæjar samþykkti þann 12. nóvember sl. að leita umsagnar Skipulagsstofnunar og umsagnaraðila um skipulagslýsingu þessa og kynna hana fyrir almenningi sbr. 1. mgr. 30. gr. og 2.

mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Umsagnaraðilum og almenningi verður gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni geta komið við gerð skipulagsins. Skipulagslýsing verður auglýst í blöðum og verður til sýnis á bæjarskrifstofu Hveragerðisbæjar, Breiðumörk, 810. Einnig verður hún aðgengileg á heimasíðu Hveragerðisbæjar www.hveragerdi.is

Þeir sem hafa fram að færa athugasemdir eða ábendingar við lýsingu þessa er bent á að hafa samband við skipulagsfulltrúa Hveragerðisbæjar fyrir 31. desember 2020 á bæjarskrifstofu Hveragerðisbæjar, Breiðumörk, 810 Hveragerðisbæ eða á netfangið gfb@hveragerdi.is.

Helstu samráðs- og umsagnaraðilar í ferlinu eru:

- Fiskistofa
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun
- Orkustofnun
- Rarik ohf.
- Skipulagsstofnun
- Sveitarfélagi Ölfus
- Umhverfisstofnun
- Veðurstofa Íslands
- Vegagerðin
- Veitur ohf.

6.2 Drög að skipulagsferlinu

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu og tímasetningum. Gert er ráð fyrir að breyting á aðalskipulagi og deiliskipulagi verði unnin og auglýst samhliða. Breyting og kynning á aðalskipulagi er unnin skv. 30. – 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gerð og kynning deiliskipulags er unnin skv. 40. - 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Drög að skipulagsferli – birt með fyrirvara um breytingar

Nóvember 2020	Skipulagslýsing	Skipulagslýsing lögð fyrir skipulagsnefnd skv. 1 mgr. 40. gr. Skipulagslaga 123/2010.
Nóvember 2020	Lýsing afgreidd	Lýsing afgreidd í sveitastjórn til umsagnar og kynningar.
Nóvember 2020	Lýsing kynnt	Skipulagslýsing send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin kynnt almenningi samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010. Gefinn verður 2 vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
Nóvember 2020/ janúar 2021	Tillögugerð	Unnið að gerð tillögu deiliskipulags og tillögu að breytingu á aðalskipulagi.

Janúar/febrúar 2021	Tillaga að breytingu á ask. tekin fyrir hjá sveitarfélagi og send Skipulagsstofnun	Tillaga að breytingu aðalskipulags tekin fyrir í skipulagsnefnd og sveitarstjórn og send til umsagnar hjá Skipulagsstofnun, áður eru tillögur kynntar. Skipulagsstofnun hefur 4 vikur til að fjalla um breytingartillögu aðalskipulags og heimila auglýsingu.
Mars/apríl 2021	Tillögur tekin fyrir hjá sveitarfélagi	Tillögur að nýju deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi teknar fyrir í skipulagsnefnd og sveitarstjórn og samþykktar til auglýsingar.
Apríl 2021	Tillögur auglýst	Tillögur auglýstar samkvæmt skipulagslögum. Gefinn verður 6 vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum og leitað umsagna umsagnaraðila.
Mái/júní 2021	Tillögur afgreiddar í sveitastjórn	Tillögur afgreiddar í sveitarstjórn að undangenginni umræðu skipulagsnefndar með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og send Skipulagsstofnun.
Júlí 2021	Samþykktarferli	Aðalskipulagstillaga staðfest í B-deild af Skipulagsstofnun. Deiliskipulag samþykkt af sveitarstjórn og auglýst í B-deild.