



# Hveragerðisbær - Deiliskipulagsbreyting á athafnasvæði við Vorsabæ, sunnan Suðurlandsvegur

## GREINARGERÐ

### Málsmeðferð

Tillagan var tekin fyrir á fundi skipulags- og mannvirkjanefndar á fundi nefndarinnar 5. mars 2019 og samþykkt til auglýsingar á fundi bæjarstjórnar 14. mars 2019. Tillagan var auglýst 19. mars - 2. maí 2019. Frestur til að gera athugasemdir var til 3. maí 2019. Athugasemdir og umsagnir sem bárust voru eftirfarandi:

Umsógn frá Vegagerðinni í bréfi dags. 4. apríl 2019

Umsógn frá Minjastofnun í bréfi dags. 26. apríl 2019

Umsógn frá Umhverfisstofnun í bréfi dags. 30. apríl 2019

Athugasend frá félaginu Taxus ehf í bréfi dags. 2. maí 2019

Skipulags- og mannvirkjanefnd fjallaði um innsendar umsagnir og athugasemdir á fundi sínum 7. maí 2019, þar sem nefndin lagði til að tillagan verði samþykkt með þeim breytingum að veghelgunarsvæði verði sýnt á deiliskipulagsupprætti í samræmi við ábendingar Vegagerðarinnar, að Siturlaut S1 verði færð og texta um vöktun vatnsbóla í landi Óxnalækjar verði bætt við greinargerð. Afgreiðsla nefndarinnar var samþykkt í bæjarstjórn 9. maí 2019.

## Inngangur

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi athafnasvæðis Vorsabæ, reit A2, sunnan við Suðurlandsveg. Í breytingunni felst stækun athafnasvæðisins í samræmi við endurskoðað aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029, nýjar lóðir og stækun nokkurra núverandi lóða. Deiliskipulag þetta mun ná yfir nágildandi deiliskipulag, sem mun því falla úr gildi, en skilmálar þess eru felldir inn í nýja deiliskipulagið. Markmið með skipulaginu er að efla framboð á atvinnulöðum af ýmsum stærðum, í góðum tengslum við samgöngukerfi og aðra innviði bæjarinnar. Lóðir eru áhersla á að svæðið verði snyrtilegt og því eru settar kvæðir um gróðurbeð og snyrtilegan frágang á götum og lóðum. Skipulagsýsing var send til umsagnar hjá lögbundnum umsagnaráðgjafi og landeigendum aðliggjandi jarða og liggja fyrir umsagnir frá Minjastofnun Íslands dags. 14. desember 2018 og Umhverfisstofnun dags. 8. janúar 2019, Skipulagsstofnun dags. 10. janúar 2019, Veðurstofnun dags. 23. janúar 2019 og Vegagerðinni dags. 31. janúar 2019.

## Skipulagsforsendur

Í aðalskipulagi segir um reit A2 að hann sé svæði fyrir garðyrkju, verkstæði, iðngarða og aðra almenna atvinnustarfsemi. Hámarks byggingarmagn á svæðinu eru 34.000m<sup>3</sup>. Leiðbeinandi nýtingarhlutfall er 0,6 sem ákvarðast nánar í deiliskipulagi. Almenn tæki um athafnasvæði í Hveragerði að ekki er heimilt að byggja þar íbúðir, hótél og gististöð.

Vatnsból VB2 ásamt aðliggjandi grannsvæðum, sem enn er í notkun, er víkjandi á aðalskipulagsstímabilinu 2017-2029.

Deiliskipulagsáætlinin tekur fullt tillit til vatnsbólans og grannsvæða þess.

## Staðhættir innan deiliskipulagsvæðis, umhverfi og aðstæður

Nágildandi deiliskipulagsvæði er 5,6ha að stærð en verður 9,1ha skv. breytingartillögnum. Svæðið nær til athafnasvæðis sem merktur er A2 í aðalskipulagi auk einnar lóðar á aðliggjandi lóðarreit 11. Deiliskipulagsvæðið er sunnan við Suðurlandsveg og austan Þorlákshafnarveg og afmarkast af helgunarsvæði Búrfellslnu (BÚ2) til norðurs, af lóð skólpreinsistöðvar til austurs, landi Óxnalækjar til suðurs og fyrirhuguðum tengivegi til vesturs. Deiliskipulagsvæðið teygir sig aðeins inn fyrir landmörk Óxnalækjar. Uppbygging er nú þegar hafin á deiliskipulagsvæðinu skv. gildandi deiliskipulagi en þar er buið að leggja götu og úthluta nokkrum lóðum. Í nánustu framtíð er fyrirhugað að flytja gámsvæði bæjarinnar frá Bláskógum á lóð á athafnasvæðinu. Breytingartillagan felur í sér breytingu á lóðarmörkum nokkurra lóða skv. gildandi deiliskipulagi m.a. vegna legu á fyrirhuguðum tengivegi vestan við athafnasvæðið og brottum áherslum um kvæði á gróðri innan lóða.

## Jarðminjar og vistkerfi

Í umsógn Umhverfisstofnunar um lýsingu skipulagsáætlanarinnar, dags. 8.1.2019, er kallað eftir ítarlegri umfjöllun um jarðminjar innan deiliskipulagsvæðisins. Hveragerðisbær stendur að stórum hluta á hrauni frá nútíma, þ.e.a.s. yngra en 12.000 ára og er það nokkuð breytilegt hversu snyrtilegt og heillegt það er. Innan deiliskipulagsvæðisins er hraunið að mestu slett og að hluta til raskað. Það er að stórum hluta gróðrös um og runnum. Næst Varmá er gamalt tún Vorsabæjar. Vestan við túnið er jarðvegur að mestu sandorpíð hraun hulið lausum afoksjárðvegi, sem að hluta til er grasi grómin. Nokkuð er um sjálfsáðan trjágróður á svæðinu. Utan svæðisins, næst Suðurlandsvegi meðfram Búrfellslnu, er á stóku stað heillegt, mosavaxið hraun, sem talið er að geti fallið undir 2-lið 2. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Einungis lítil hluti þess nær að teygja sig á skipulagsvæðið og er sá hluti utan lóðarmarka og mun það haldað óraskað.



**Myndatexti**  
Meðfylgjandi mynd sýnir af mörkun deiliskipulagsreits. Sjá má núverandi vegi, tún, sand- orpið hraun og Búrfellslnu. Einnig hrauntunga, sem teygir sig innfyrir skipulagsreitinn. (Páll Bjarnason Efla)

## Fornleifar

Skráðar hafa verið fornleifar fyrir allt deiliskipulagsvæðið og í tengslum við stækun þess var farið fram á ítarlegri rannsókn og að grafnir yrðu nokkrir könnarskurðir. Innan deiliskipulagsvæðisins eru bæði eldri og yngri túngarðar. Eldri túngarðurinn hefur ekki verið aldursgreindur nákvæmlega, en hann er talinn vera frá 13. öld. Margrét H. Hallmundsdóttir sá um rannsóknina og eru niðurstöður hennar birtar í skýrslunni *Fornleifaskráning á athafnasvæði í landi Vorsabæjar - reit AT2. SV hluti. NV nr.28-18*, nóvember 2018. Minjavörður Suðurlands hefur veitt umsagnir um skýrsluna dags. 26. september 2018 og 14. desember 2018. Þar kemur fram að þar sem túngarðurinn er illgreinilegur á yfirborði og mjög líklegt sé að hann verði fyrir raski þegar starfsemi hefst á svæðinu, megi hann víkjast innan deiliskipulagsvæðisins. Minjavörður fer hins vegar fram á að garðurinn fái að vera óhrygður þar sem hann liggur utan skipulagsmarka og að það beri að varðveita hann þar, sem og forna bæjarhöfni Vorsabæjar. Á meðan á uppbyggingu athafnasvæðisins stendur skuli gríða bæjarhöfnin af. Að öðru leyti gildir eftirfarandi ákvæði 2. mgr. 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012:

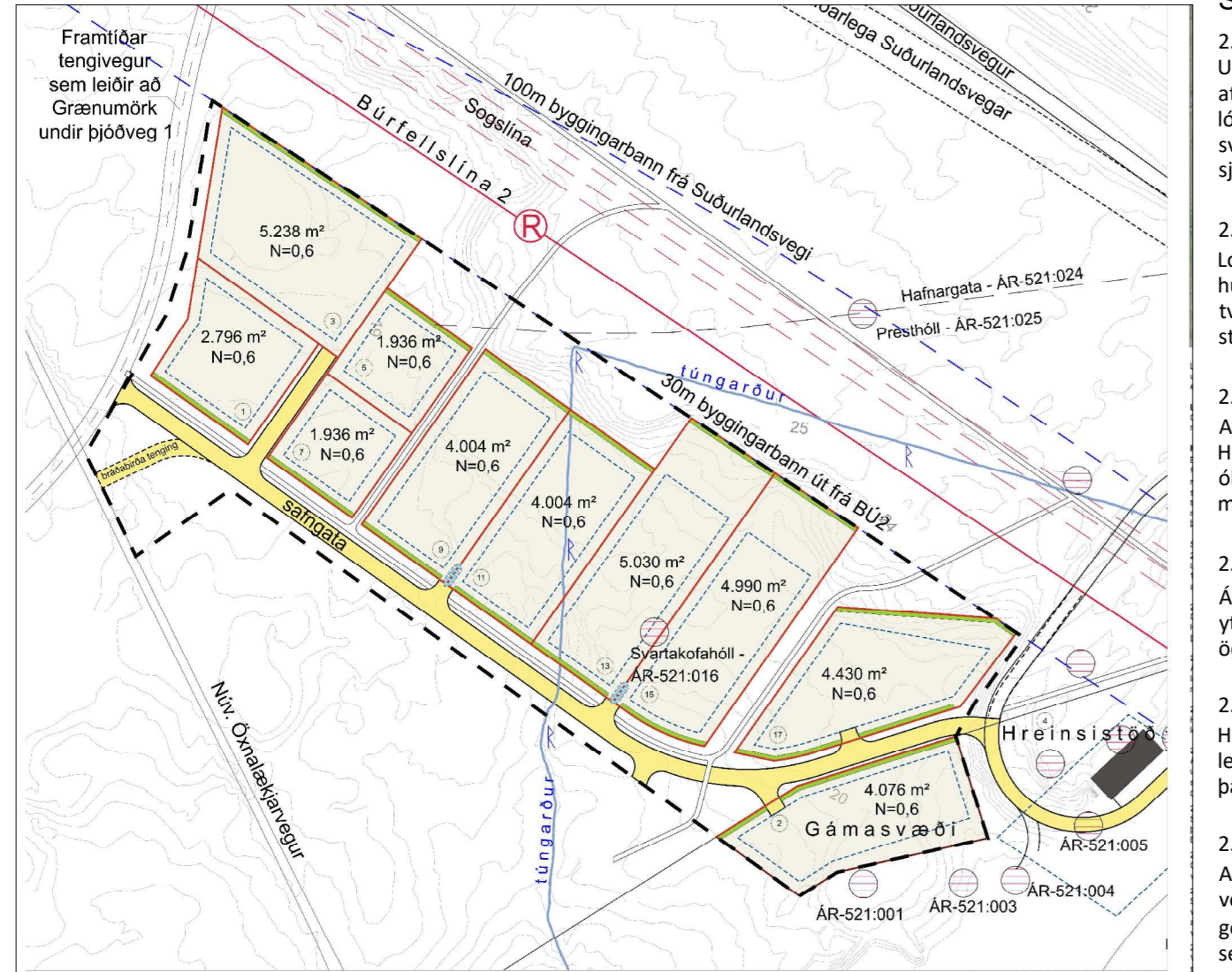
*Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvaflost svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.*

## Aðkoma, götur og stígar

Núverandi aðkoma að skólpreinsistöð sem liggur frá Suðurlandsvegi og áfram að deiliskipulagsvæðinu er víkjandi. Það sama gildir um núverandi Óxnalækjarveg. Framtíðar aðkoma að svæðinu verður frá fyrirhuguðum tengivegi sem liggja mun frá Þorlákshafnarvegi og undir Suðurlandsveg inná Grænumörk. Þannig mun verða til óflug tenging á milli bæjarhluta norðan og sunnan Suðurlandsvegur. Þar til tengivegurinn verður lagður, verður aðkoma að svæðinu um Óxnalækjarveg frá Þorlákshafnarvegi. Norðan við deiliskipulagsvæðið er gert ráð fyrir nýrri legu Suðurlandsvegur sbr. Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029. Nýr reiðvegur mun liggja norðan við athafnasvæðið og tengjast reiðveg sem liggja mun samhliða nýjum tengivegi. Innan deiliskipulagsvæðisins eru stígar sýndir öðrum megin götu og tengjast þeir núverandi og fyrirhuguðu stíganeti utan þess.

## Gróður

Þar sem um óbyggt svæði er að ræða og opið land allt í kring er mikilvægt að samhliða uppbyggingu lóða og gatna verði



Gildandi deiliskipulag sem fellur úr gildi, ekki í kvarða

gróðursett tré og runnar. Gróðurinn mun viðhalda hinu græna yfirbragði Hveragerðisbæjar, sem er einkennandi fyrir hann. Gert er ráð fyrir gróðri meðfram götum og stígum. Á meðfylgjandi sniðum má sjá útfærslu gatna, stíga og gróðurs, en þar sést að gróður getur verið með mismunandi hætti.

## Lagnir og fráveita

Nú þegar hafa verið lagðar stofnlagnir fyrir heitt og kalt vatn og rafmagn meðfram nýrri safngötu á nágildandi deiliskipulagsvæði. Sömuleiðis stofnlagnir skólpeitu en þær tengjast núverandi skólpreinsistöð.

## Regnvatnslagnir og ofanvatnslausnir

Regnvatn frá lóðum, götum og grænum svæðum er leitt annars vegar í hefðbundni regnvatnslagnakerfi og hins vegar í opnar ofanvatnsrásir. Við götuna Vorsabæ og við lóðir úr eldra deiliskipulagi, eru niðurföll í götum og hefðbundnar regnvatnslagnir. Þá er einnig gert ráð fyrir ofanvatnsrás meðfram götu. Við nýjar lóðir neðan við götuna Vorsabæ er gert ráð fyrir ofanvatnsrásum utan lóðarmarka. Ofanvatnsrásir liggja meðfram stígum og þaðan í söfnunar- og siturlaut neðst á skipulagsvæðinu, S1. Blágrænar ofanvatnslausnir stuðla að hreinsun regnvatnsins, gefa grænna yfirbragð og minnka álag á fráveitukerfið. Samspil ofanvatnsrásra og gróðurs getur svæðinu aðlaðandi yfirbragð og viðheldur náttúrulegri stöðu grunnvatns á svæðinu.

Undirlag ofanvatnsrásra skal vera gegndræpt, t.d. sandblönduð mold í efra lagið og grús í neðra lagið. Yfirborð ofanvatnsrásra skal vera gras eða gróður. Við hönnun ofanvatnsrásra skal miða við að breidd þeirra sé 2,7m +/- 0,3m, djúpi 20-30cm og breidd botns 0,8-1m. Langhali ofanvatnsrásra skal vera sem minnstur, en einnig má notast við fyrirsíður með jöfnu millibili. Í ofanvatnsrásum skal gera ráð fyrir yfirflöðum sem taka við umframvatni í leysingum og á stórtingingum. Við hönnun ofanvatnsrásra og söfnunar- og siturlauta, skal haft samráð við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands.

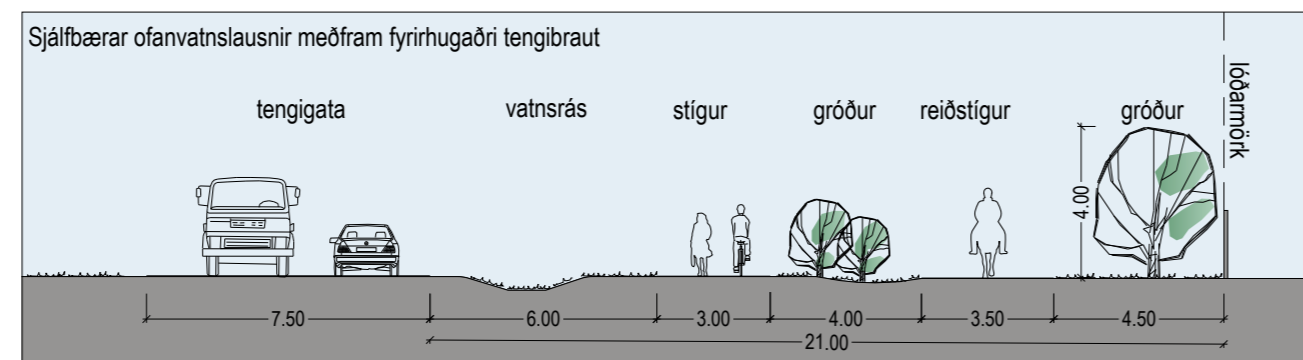
Innan lóða skal huga að gegndræpi og má gera það með ýmsum hætti, s.s. með gegndræpu efni á bilastæðum, gróðurbeðum eða grasi. Heimilt er að beina ofanvatni af innkeyrslum og bilastæðum framán við hús í ofanvatnsrás meðfram götu.

## Umhverfisáhrif

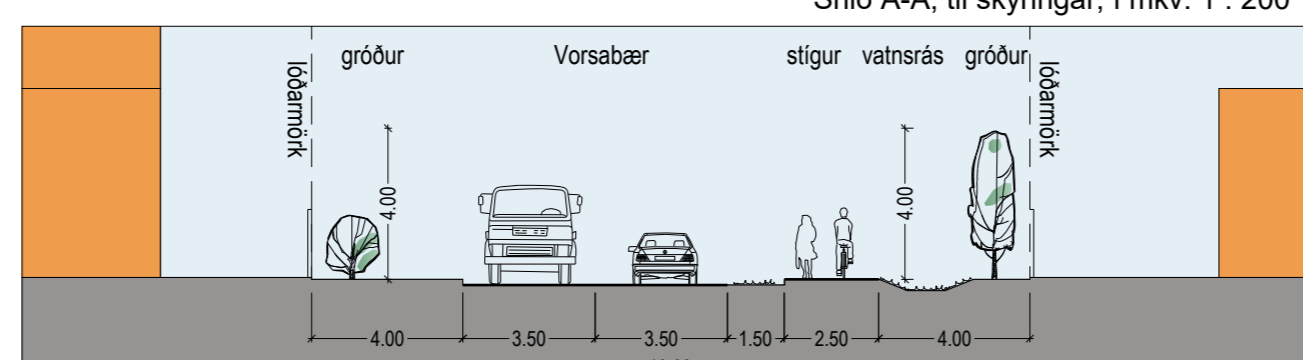
Helstu áhrifaþættir áætlanarinnar er stækun deiliskipulagsvæðisins sem felur í sér fleiri hús og aukna starfsemi á athafnasvæðinu. Skipulagið samrýmist markmiðum aðalskipulags Hveragerðisbæjar 2017-2029 um aukna atvinnuuppbyggingu. Áhrif á landslag og ásynð verða nokkur í fyrstu, þar sem nú er lítil sem engin byggð í Hveragerði fyrir sunnan Suðurlandsveg. Með ákveðnum frágang gatna og gróðurs meðfram götum, mun draga úr neikvæðum áhrifum byggðar á ásynð svæðisins. Sett eru ákvæði um gróður á jöðrum svæðisins og mun hann ásamt aukinni byggð breyta ásynð landsins. Áhersla er lögð á snyrtilega umgirdi og götumynd í deiliskipulaginu, sem dregur úr neikvæðum áhrifum af athafnalöðum.

Deiliskipulagið hefur áhrif á minjar innan svæðisins, en þar sem buið er að skrá og gera úttekt á þeim, hefur Minjastofnun heimilað að þeim verði raskað. Deiliskipulagið mun ekki hafa teijandi áhrif á hraunjarðmyndunir, þar sem þær eru heillegast utan deiliskipulagsmarka. Nokkuð heillegt, mosavaxið hraun er á litlum hluta innan deiliskipulagsmarka og verður því ekki raskað. Nálægt athafnasvæðisins við Varmá og bakka hennar er nokkur, en þar sem ekki er lögð yfirlit meigandi starfsemi innan þess og gert er ráð fyrir hreinsun ofanvatns í ofanvatnsrásum, verða áhrif að völdum atvinnulöðanna að teljast hverfandi. Tryggt verður með hreinsun fráveitu, olíuskiulum og öðrum hreinsibúnaði að ekki berist skadleg efni í jarðveg og áfram úti í Varmá.

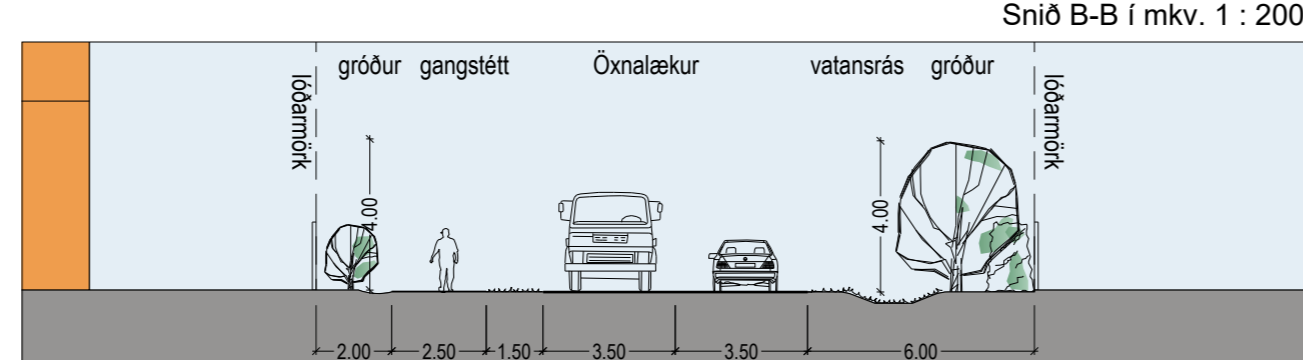
Vegna nálægðar athafnasvæðisins við núverandi vatnsból í landi Óxnalækjar, sem notuð er við seiðaleið, skulu vatnsbólun vöktuð líkt og önnur vatnsból Hveragerðisbæjar. Þar sem vatnsbólun og vatnsverndin eru víkjandi skv. gildandi aðalskipulagi, skal hafist handa við könnun á mögulegum nýju vatnstöðustöðum undir Kömbum.



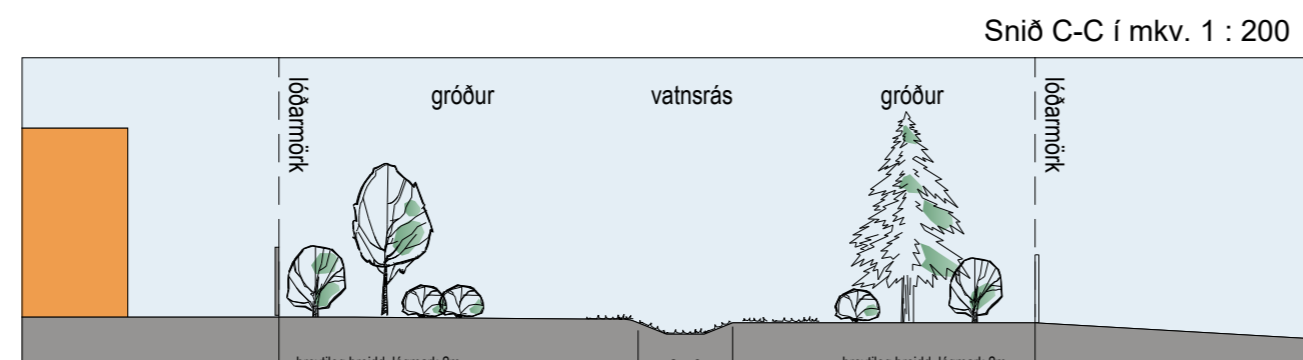
Snið A-A, til skýringar, í mkv. 1 : 200



Snið B-B í mkv. 1 : 200



Snið C-C í mkv. 1 : 200



Snið D-D í mkv. 1 : 200

## SKILMÁLAR

### 2.1 Landnotkun

Um er að ræða lóðir fyrir hreinlega atvinnustarfsemi s.s. garðyrkju, verkstæði, iðngarða og aðra almenna atvinnustarfsemi. Innan deiliskipulagsvæðisins er gert ráð fyrir gámsstöð Hveragerðisbæjar, og er valfrjálst hvort lóð 12 eða 17 er notuð undir starfsemi. Skrifstofur sem tengjast grunnstarfsemi athafnasvæðisins eru leyfðar á svæðinu. Ekki er heimilt að reisa íbúðir, hótél og gististöð innan svæðisins, né heldur matvöruverslanir eða sjóppur.

### 2.2 Lóðir og nýtingarhlutfall

Lóðir eru mismunandi að stærð, frá 1.500 m<sup>2</sup> til 6.000m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall allra lóða er 0,6, en grunnflötur 1.hæðar hús getur þó aldrei orðið stærri en byggingarreitir. Nýtingarhlutfall getur nýst til fulls sé byggt að hluta til á tveimur hæðum. Innan deiliskipulagsvæðisins eru tvær lóðir fyrir spennistöðvar rafveitu, hvor um sig 60 m<sup>2</sup> að stærð.

### 2.3 Byggingarreitir

Allar byggingar og byggingarhluta skal reisa innan byggingarreits, sem markaður er með brotinni línu á uppdrætti. Heimilt er að sameina aðliggjandi lóðir. Byggingarreitir sameinaðra lóða falla þá saman í einn byggingarreit með óbreyttum ytri mörkum. Einnig er heimilt að skipta lóð nr. 1 upp í tvær lóðir og skulu byggingarreitir þá verða tveir, með 5m fjarlægð frá nýjum lóðarmörkum.

### 2.4 Hönnun, uppdrættir, sérákvæði

Á aðaluppdráttum með byggingarleyfissúmsóknum skal gera grein fyrir mannvirkjum, s.s. byggingarefni burðarvirkis, ytri frágangi og endanlegum frágangi lóðar, þ.m.t. bilastæðum og snúningsaðstöðu. Húsagerð er gefin frjálst að öðru leyti en skilmálar þessir kveða á um.

### 2.5 Hámarksþæð bygginga

Hús mega vera á einni eða tveimur hæðum, með eða án milliþlofs. Mesta leyfilega vegghæð húsa er 7,5m og hæsta leyfilega mannhæð er 10m frá uppegnum gólfkóta 1. hæðar. Heimilt er að einstak byggingarhlutar, s.s. bakkluggar og tækniúnaðar nái upp fyrir hámarksþæð, enda er gerð grein fyrir því á aðaluppdrætti.

### 2.6 Aðkoma og bilastæði

Aðkoma að lóðum er sýnd á deiliskipulagsupprætti og er kvóð um sameiginlega aðkoma á lóðum 11 og 13 annars vegar og 15 og 17 hinsvegar. Reikna skal 1 bilastæði fyrir hverja 75m<sup>2</sup> í atvinnuhúsnæði. Ef um sérhæft lager- eða geymsluhúsnæði er að ræða skal miða við 1 bilastæði á hverja 150m<sup>2</sup> grunnflatar. Á hverri lóð skal vera a.m.k. 1 sérmerkt bilastæði fyrir fatlaða. Gera skal grein fyrir aðkoma og snúningsmöguleikum á lóð svo og bilastæðum á aðaluppdrætti. Bilastæði skulu vera innan lóðar og ekki er leyfilegt að bakka frá bilastæðum út í göturnar Vorsabæ

og Óxnalæk. Lóðarhöfum er heimilt að sameinast um bilastæði og snúningsaðstöðu á lóðarmörkum.

### 2.7 Kvóð um gróður

Á uppdrætti og í sniðum eru sýnd gróðurbelti meðfram stígum og norðan við lóðir meðfram deiliskipulagsmörkum. Gróðurinn er bindandi og því kvóð um að hann komi. Útfærsla gróðurbelta getur verið breytileg og er eftir aðstæðum. Gróður má ekki hindra útsýni við gatnamót. Áhersla er lögð á að gróðursetning trjáa og runna hefjist sem fyrst; til fegurunar og skjóls fyrir svæðið.

### 2.8 Sorpgemymslur

Sorpgáma og aðkoma að þeim skal sýna á afstöðumynd með byggingarnefndarteikningum. Geymsluvæði fyrir varning, gáma, sorpgáma, frystigáma, ýmis tækif. skulu vera afgrit og þannig að þau verði sem minnst sýnileg frá almennum umferðagötum og valdi almennt sem minnstri sjónmengun. Nánar skal kveða á um slíkt í lóðarskilmálum við úthlutun lóða.

### 2.9 Frágangur lóða

Vanda skal sérstaklega til alls frágangs á lóðum s.s. með gróðursetningu og yfirborðsfrágangi. Hafa skal samráð við aðliggjandi lóðarhafa um frágang á samliggjandi lóðarmörkum s.s. um uppsetningu grónga og gróðurs. Ef lóð er notuð undir geymslu á efni, vörum, vélum eða öðru slíku skal hún afgirt með gróðingu sem er 1,5m á hæð og ógegnsa. Gerð er krafa um vandadan frágang bilastæða. Óheimilt er að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk eða raska hraunjabri norðan við deiliskipulagsvæðið. Lóðarhafi skal tryggja að fok á lausamunum eigi sér ekki stað.

### 2.10 Fráveitur

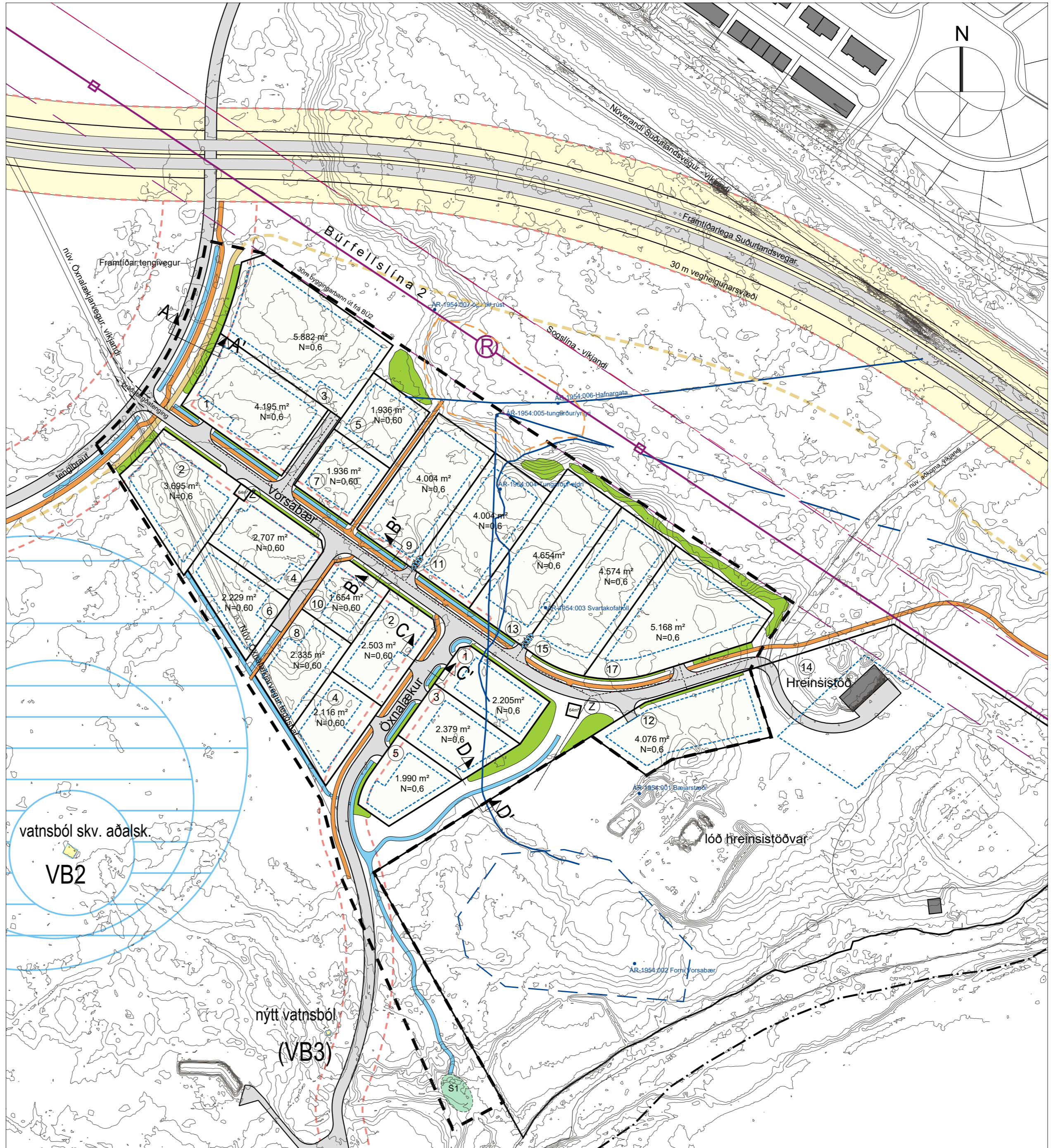
Fráveita skal vera skv. reglugerð um fráveitu og skólp nr. 798/1999. Allt frárennsli frá deiliskipulagsvæðinu mun tengjast skólpreinsistöð, sem staðsett er austan við deiliskipulagsvæðið.

### 2.11 Mengunarvarnir

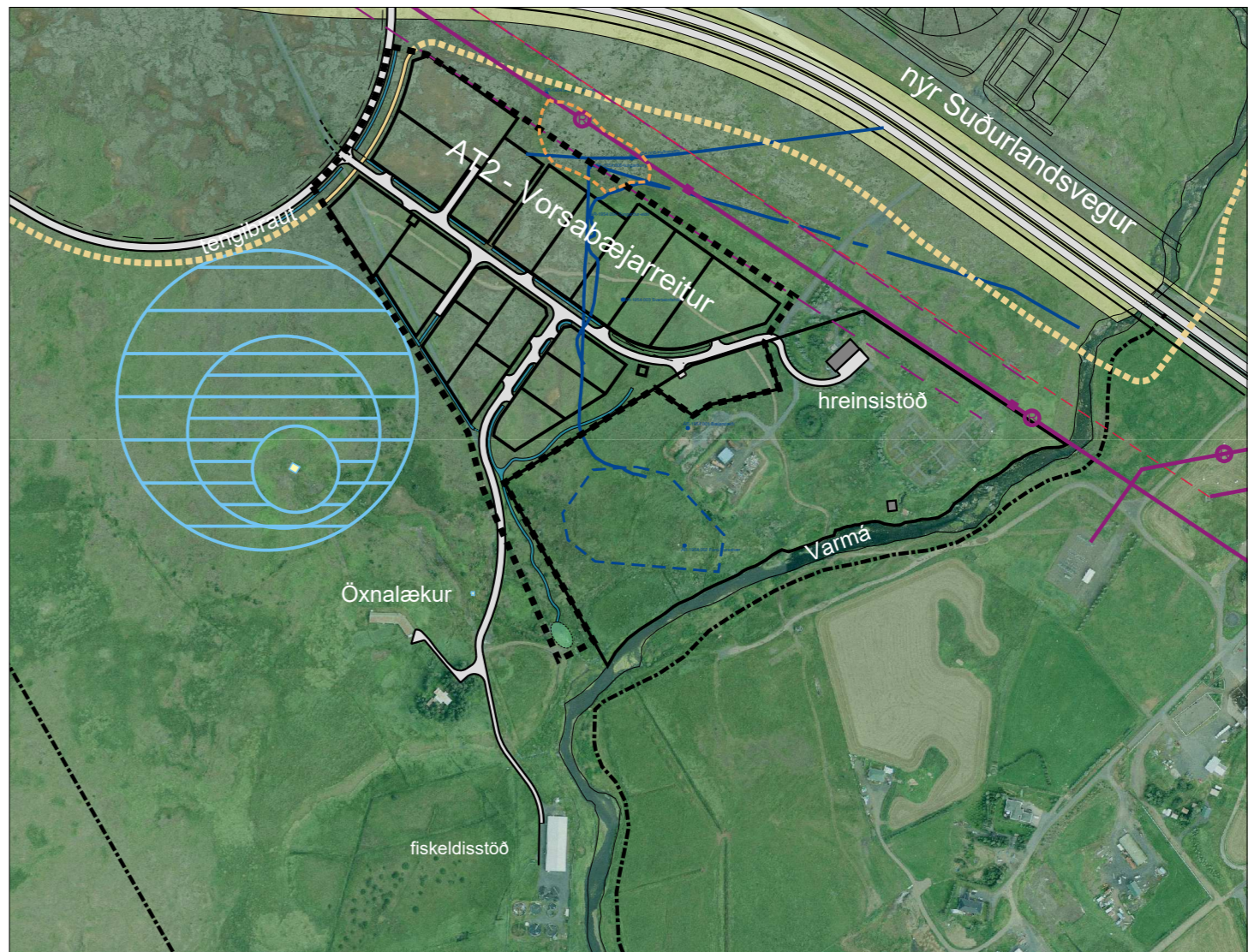
Við hönnun húsa og lóða skal gera ráð fyrir mengunarvarnir í samræmi við þá starfsemi sem fyrirhuguð er. Mengunarvarnbúnaður s.s. olíu-, sand og fituskiljur, loftrásting off. skal valinn í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands. Ennfremur skal fara eftir reglugerð 884/2017 um varnir gegn olímengun frá starfsemi á landi.

### 2.12 Mæliþöð (lóðar- og hæðaból)

Gera skal mæliþöð fyrir lóðir innan deiliskipulagsvæðisins, sem sýna afstöðu lóðar, hnitaskrá, stærð, málsetningu, byggingarlínu, byggingarleið, kváðir o.fl. Blóðin skulu m.a. sýna götu- og gangstettarhæðir við lóðarmörk, landhæðir, gólfkóta, frárennsilslagnir o.fl. Upplýsingar þessar má setja fram á einu blaði.



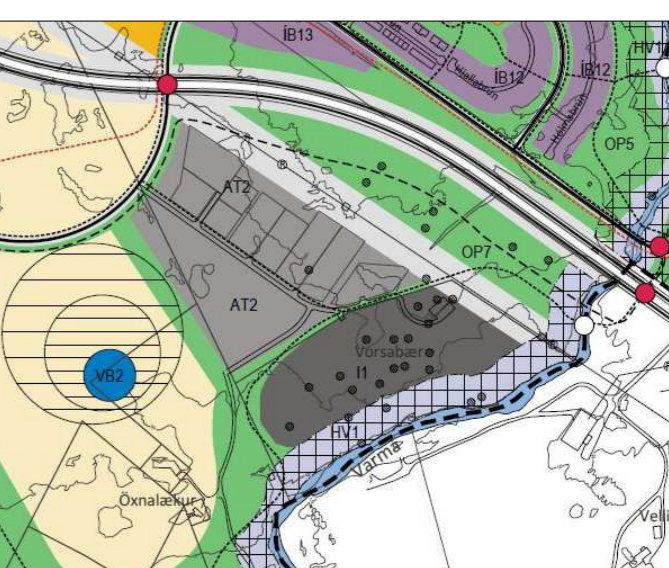
Deiliskipulagsbreyting í mkv. 1:2000



Yfirlitsmynd, ekki í kvarða

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 19. mars 2019 til 2. maí 2019 var samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðisbæjar þann 9. maí 2019

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



Hluti úr aðalskipulagi Hveragerðisbæjar, ekki í kvarða

## Skýringar:

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Stærð lóðar
- Nýtingarhlutfall
- Núv. byggingar
- Húsnúmer
- Lóð spennistöðvar
- Gata
- Gata víkjandi
- Stígar
- reiðstigur
- Kvóð um aðkoma
- Búrfellslna
- Kvóð um gróður
- Skráðar fornleifar
- Áhrifsvæði bæjarhóls, utan dsk.marka
- Mosavaxið hraun, vernd
- 30 og 15 m veghelgunarsvæði
- Söfnunar- og siturlaut
- Ofanvatnsrás
- Vatnsvernd skv. aðalskipulagi

Breyting dags. 9.5.2019:  
- Veghelgunarsvæði fyrir tengi- og hráveituvæði fært inn á uppdrátt og byggingarreitir aðlagðar að því skv. umsógn Vegagerðar.  
- Siturlaut S1 færð og dak.mörk breytast í samræmi, vegna athugasemdar frá Taxus  
- Umfjöllun í katta um umhverfisáhrif, um vöktun vatnsbóla í landi Óxnalækjar, vegna athugasemdar frá Taxus.  
- Vatnsból utan dsk.reits færð inn á uppdrátt vegna athugasemda Taxus.

HEITI VERKS  
**HVERAGERÐISBÆR**  
**ATHAFNASVÆÐI VIÐ VORSABÆ**

HEITI TEKNIINGAR  
**DEILISKIPULAGSBREYTING**  
**UPPDRATTUR OG GREINARGERÐ**

VERKNR:	MKV:	TEKNIING NR:
218-043	1:2000/5000 í A1	1/1
TEKNAÐ AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEKNI:
sg	oh/sg	31. jan. 2019
YFIRL. UNDRISKRIFT:	TEKNI. BREYTT:	
	9. maí 2019	