

## Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029

### Samantekt á athugasemdum og umsögnum sem bárust við tillögu að aðalskipulagi Hveragerðis 2017-2029 og umfjöllun bæjarstjórnar um þær og niðurstaða (svör) hennar.

Lagt fram til umræðu í skipulags- og mannvirkjanefnd Hveragerðisbæjar þann 12. sept. 2017 og til afgreiðslu nefndarinnar þann 10. október 2017 þar sem samþykkt var að vísa tillögu að aðalskipulagi Hveragerðis 2017-2029 ásamt lista yfir breytingar og lagfæringar sem nefndin leggur til að gerðar verði á auglýstri tillögu og öðrum fylgigögnum, umsögnum og athugasemdum við tillögunnar til afgreiðslu bæjarstjórnar Hveragerðisbæjar, sbr. 1. og 2. mgr. 32. gr. Skipulagslaga.

Bæjarstjórn samþykkti á fundi sínum þann 12. október 2017 tillögu að Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029, með þeim breytingum sem skipulags- og mannvirkjanefnd lagði til að gerðar yrðu á henni.

Eftirfarandi er samantekt á innsendum athugasemdum og umsögnum um aðalskipulagstillöguna, umfjöllun bæjarstjórnar um þær og niðurstaða hennar:

Alls bárust 2 athugasemdir og 7 umsagnir við aðalskipulagstillöguna.

#### Athugasemdir bárust frá eftirtöldum aðilum:

1. Gunnar Jónsson, hrl. f.h. Tálkna ehf. (sett fram í 5 liðum).
2. Baldvin Nielsen

#### Umsagnir sem bárust frá eftirfarandi opinberum stofnunum:

1. Orkustofnun
2. Landsnet hf.
3. Umhverfisstofnun
4. Minjastofnun
5. Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
6. Veitur ohf.
7. Vegagerðin

#### Eftirtaldir opinberar stofnanir fengu tillöguna senda til umsagnar en veittu ekki umsagnir um hana:

- Fiskistofa
- Landbúnaðarháskóli Íslands
- Orkuveita Reykjavíkur
- Rarik
- Sveitarfélagið Ölfus
- Veðurstofa Íslands
- Veiðifélag Varmár og Þorleifslækjar

Svör bæjarstjórnar við innsendum athugasemdum og viðbrögð við þeim hafa verið send á þá aðila sem gerðu skriflegar athugasemdir. Hið sama á við um umsagnaraðila. Athugasemdir og umsagnir hafa verið flokkaðar gróft eftir helstu efnisatriðum.

- Að mati bæjarstjórnar er í athugasemd 1, frá Gunnari Jónssyni, hrl. f.h. Tálkna ehf., gerðar veigamiklar aðfinnslur við gerð aðalskipulagstillögunnar og vinnubrögð Hveragerðisbæjar við gerð hennar. Athugasemdin kallar á ítarleg svör og minniháttar breytingar á aðalskipulagsuppdrætti og texta greinargerðar án þess þó að hafa áhrif á stefnumörkun aðalskipulagsins.
- Að mati bæjarstjórnar varðar athugasemd 2 og umsagnir 2, 3, 4, 5 og 6 ekki stefnumörkun aðalskipulagstillögunnar en kalla þó á minniháttar breytingar á texta greinargerðar.
- Að mati bæjarstjórnar varða umsagnir 1 og 7 ekki stefnumörkun aðalskipulagstillögunnar og kalla ekki á breytingar á henni.

Eftirfarandi er samantekt á þeim tveimur athugasemdum sem bárust og viðbrögð bæjarstjórnar við þeim. Fyrsta athugasemd er sett fram í nokkrum liðum og er hverjum lið svarað sérstaklega fyrir sig.

#### 1. Athugasemd Gunnars Jónssonar hrl. f.h. Tálkna ehf.

**1. liður:** Gagnrýnt er að öll sú landnotkun skv. núgildandi aðalskipulagi, s.s. íbúabyggð, verslun og þjónusta sunnan Suðurlandsvegur sé skilgreind sem opið óbyggt svæði. Vegna skipulagsbreytinga verði fyrirhugaðar landbætur við færslu Suðurlandsvegur minni en ella. Bæjaryfirvöldum hafi verið gerð grein fyrir ætlun Tálkna um hvernig þeir vildu standa að uppbyggingu á aðstöðu fyrir verslun og þjónustu í námunda við hringtorg auk íbúðabyggingar. Breytt landnotkun á landareignum Tálkna ehf. sunnan Suðurlandsvegur eftir færslu hans, feli í sér gríðarlega rýrnun á verðmæti þeirra.

#### Umfjöllun:

Samkvæmt skipulagsreglugerð, 5. mgr. í kafla 4.1.2 segir að „*Stefna um landnotkun skal rökstudd með vísun í sett markmið sveitarstjórnar, byggðaþróun undanfarinna ára og líklega framvindu sem gera þarf grein fyrir í skipulaginu. Gera skal grein fyrir forsendum stefnu og hvernig staðið verður að framfylgd hennar í einstökum málaflokkum.*“

Í gildandi aðalskipulagi kemur fram að svæði sunnan Suðurlandsvegur áttu að koma til uppbyggingar sem síðari áfangar í lok eða eftir núverandi skipulagstímabil eftir að uppbyggingu og þéttingu byggðar í núverandi þéttbýli (bæjarflöt) og lands austan Varmár væri lokið, (sbr. töflu 4.2, bls. 56 og 4.4, bls. 64 og kafla 5.1 um forgangsröðun byggingarsvæða bls. 118 í greinargerð ASK-2005-2017)<sup>1</sup>. Þessi forgangsröðun er enn í fullu gildi þó landnotkun sé nú sýnd sem opið óbyggt svæði.

Bent skal á að um er að ræða frestun á uppbyggingu frá þeim áformum sem sýnd voru í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2005-2017 sem orsakast fyrst og fremst af breyttum forsendum v/ íbúðaþróunar. Sjá nánar kafla 2.3.3.Íbúðarbyggð, Uppbygging og þróun næstu ára.

Við endurskoðun aðalskipulags Hveragerðisbæjar hefur verið horft til hagkvæmni og sjálfbærni þar sem almannahagsmunir hafa verið hafðir að leiðarljósi við ákvörðun landnýtingar og uppbyggingu einstakra svæða. Í auglýstri tillögu að Aðalskipulagi

<sup>1</sup> Sjá jafnframt „Forsendur uppbyggingar“ í gildandi aðalskipulagi, bls. 55,69 og 71.

Hveragerðisbæjar 2017-2029 taka forsendur mið af íbúáþróun síðustu ára, sem ekki reyndust vera í samræmi við gefnar forsendur í fyrra aðalskipulagi. Um hægari íbúafjölgun var að ræða, en áður var gert ráð fyrir, sem leiddi til minni uppbyggingar íbúða- og þjónustusvæða. Komu þar til m.a. ástæður efnahagshruns á Íslandi auk fleiri þátta.

Ákvörðun um að skilgreina svæði sunnan Þjóðvegjar sem opin svæði byggir á því að fyrri áætlanir um íbúáþróun hafa brostið og því sé það í samræmi við eðli aðalskipulagsáætlana og með tilliti til markmiða skipulagslaga, réttara að skilgreina landnotkun á svæðunum með þessum hætti í ljósi óvissu um íbúáþróun. Ákvörðun um þetta byggir jafnframt á athugasemdum Skipulagsstofnunar um að skipulagsáætlanir séu sem raunhæfastar fyrir það skipulagstímabil sem í hönd fari og taki mið af þeirri stefnu sem sett sé fram í Landsskipulagi sbr. ákvæðum í kafla 3.2 í landsskipulagsstefnu. Þó þetta sé sagt er óumdeilt að svæði sunnan Þjóðvegjar og austan Varmár eru framtíðarbyggingarland Hveragerðis og ef íbúafjölgun verður hraðari en áætlanir geri ráð fyrir eða til staðar verði ófyrirséð þörf á uppbyggingu þá muni aðalskipulagstillagan verða endurskoðuð innan skipulagstímabilsins.

Þessar breyttu forsendur auk áframhaldandi áherslna bæjarstjórnar um sjálfbærni við þéttingu byggðar komu skýrt fram, bæði í skipulagslýsingu, opinberum kynningum og á heimasíðu bæjarins. Þá má benda á að aukið svæði skapaðist fyrir íbúðabyggð innan núverandi þéttbýlis á Eden- og Tívolíreitnum á skipulagstímabilinu sem gert er ráð fyrir að njóti forgangs í uppbyggingu með öðrum óbyggðum svæðum á þessum stað með hliðsjón af framangreindum markmiðum. Þá skal einnig bent á að færsla Suðurlandsvegjar stækkar atvinnu- og þjónustusvæði norðan Þjóðvegjar, (AT1, VP5 og M4) svo þau svæði verða væntanlega hæf til uppbyggingar á skipulagstímabilinu. Það er því ekki að rétt að uppbygging á öllu landi Tálkna ehf. verði frestað á skipulagstímabilinu.

Í endurskoðuðu aðalskipulagi er sýnd landnotkun sem áætluð/líkleg er á gildistíma skipulagsins og er það ástæðan fyrir því að framtíðar byggingarland er sýnt sem opið óbyggt svæði.

#### **Niðurstaða/breytingar:**

Bæjarstjórn telur að forsendur og sjónarmið séu mjög skýr í skipulagslýsingu, greinargerð og á uppdrætti sem liggja til grundvallar aðalskipulagsgerðinni, en mun þó árétta í texta og skýringamynd í kafla 2.2, að umrædd svæði séu framtíðar byggingarsvæði Hveragerðisbæjar þegar uppbyggingu annarra svæða innan bæjarflatarinnar er lokið eða langt á veg komin.

**2. og 3. liður:** Að reiðvegir sunnan Suðurlandsvegjar innan landareigna Tálkna ehf., feli í sér gríðarlega skerðingu afnotamöguleika svæðisins og leiða til bótaskyldu. Reiðvegi er andmælt en um leið óskað eftir samvinnu um úrlausn mála.

#### **Umfjöllun:**

Með tillögum um reiðstíg meðfram Suðurlandsvegi og Þorlákshafnarvegi er horft til þess að reiðstígakerfið í Hveragerði tengist með hagkvæmum og góðum hætti reiðstígakerfinu í Sveitarfélaginu Ölfusi. Við ákvörðun um legu stíganna var hugað að samlegðaráhrifum reiðstíga og Suðurlandsvegjar þó með þeim hætti að hæfilegt bil sé haft þar á milli. Er kemur að upp- byggingu svæða sunnan Suðurlandsvegjar (e. færslu), þá telur bæjarstjórn

eðlilegt að lega reiðstíga sunnan Þjóðveggar verði endurskoðuð og taki þá nánari mið af fyrirhugaðri landnotkun.

#### **Niðurstaða/breytingar:**

Bæjarstjórn samþykkir að koma til móts við athugasemd um legu reiðvega á þeim hluta sem varðar athugasemd og leggur til breytta legu þannig að þeir færast inn í opið svæði OP8 og OP9.

Að mati bæjarstjórnar eru orðin „meðfram raflagnabeltinu,” í kafla 3.14.1 á bls. 69 í greinargerð frekar ónákvæm þar sem raflagnabeltið er að mestu leyti norðan Suðurlandsveggar eftir færslu hans. Bæjarstjórn samþykkir að fella orðin út úr greinargerðinni.

**4. liður:** Að á landareign Tálkna ehf. norðan Suðurlandsveggar eftir færslu hans, sé gert ráð fyrir athafnasvæði (AT1) fyrir garðyrkju og ylrækt samhliða áformum um að breyta öðrum garðyrkjusvæðum í íbúðarsvæði. Það feli í sér að réttur landeiganda til íbúðarbygginga er af þeim tekinn og færður öðrum, sem ekki höfðu slíkar heimildir fyrir. Í því felist brot á jafnræðisreglu stjórnslulaga.

#### **Umfjöllun:**

Í Ask. 2005-2017 var gert var ráð fyrir því að Suðurlandsveggar lægi um umrætt svæði og auk þess var gert ráð fyrir opnu svæði til sérstakra nota og landbúnaðarsvæði á reit L1. Á þessu landsvæði var ekki gert ráð fyrir íbúðarbyggð og er landnýting svæðisins því óbreytt frá fyrra skipulagi að öðru leyti en því að aukið hefur verið við möguleika þess í uppbyggingu. Nú er það skilgreint sem athafnasvæði, AT1 með hreinlega starfsemi ríkjandi s.s. garðyrkju, ylrækt og gisti- og ferðaþjónustutengda starfsemi með allt að 30% hlutdeild. Að mati bæjarstjórnar er fullyrðing um að aðalskipulagstillagan feli í sér að réttur landeiganda til íbúðarbygginga sé af honum tekinn og færður öðrum, sem ekki höfðu slíkar heimildir fyrir, ekki á rökum reist.

Að mati bæjarstjórnar er bæði skynsamlegt og hagkvæmt að nýta land sem liggur næst háspennulínunum og Suðurlandsvegi (AT1) fyrir athafnastarfssemi s.s. fyrir ylrækt, ferðaþjónustu og aðra hreinlega athafnastarfssemi. Slík svæði henta síður fyrir íbúðarbyggð m.a. vegna hávaða frá vegi og neikvæðra sjónrænna áhrifa háspennulína.

Í gildandi aðalskipulagi eru garðyrkjulóðir í miðbænum sýndar sem blandað svæði landbúnaðar og íbúða og er sömu stefnu fylgt í endurskoðaðri tillögu þó framsetningin sé með öðrum hætti vegna breyttra ákvæða í skipulagslögum.

#### **Niðurstaða/breytingar:**

Bæjarstjórn telur ekki tilefni til breytinga á landnotkun aðalskipulags en samþykkir að auka heimild gisti- og ferðaþjónustu innan reitsins og að hún fari úr 30% í allt að 40% enda hefur það sýnt sig að þörf á slíkri þjónustu hefur farið vaxandi innan sveitarfélagsins.

**5. liður:** Að gengið hafi verið til gerðar aðalskipulags án nokkurs samráðs við Tálkna ehf. Félagið hafi þó ávallt lýst sig reiðubúið til samstarfs um skipulagið.

#### **Umfjöllun:**

Samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá varð Tálkni ehf. eigandi Litla-Saurbæjar 1, landnr. 171771 (jörð í byggð), Stóra-Saurbæjar, landnr. 171804 (jörð í byggð) og spildu úr landi Öxnalækjar, landnr. 191893 (óbyggt land) þann 11. apríl 2017.

Um einum mánuði áður, þann 15. mars 2017, átti skipulagsfulltrúi í fyrsta skipti fund með eigendum Tálkna ehf þar sem þeir gerðu grein fyrir kaupum sínum á landareignum í Hveragerði. Á fundinum gerði skipulagsfulltrúi fulltrúum Tálkna ehf. grein fyrir því að vinnu við heildarendurskoðun Aðalskipulags Hveragerðisbæjar væri að mestu lokið og aðalskipulagstillaga færi fljótlega í auglýsingu. Jafnframt voru þeir upplýstir um að land sunnan Suðurlandsveggar væri framtíðar byggingarland bæjarins og ekki væri áformuð uppbygging þar á næsta skipulagstímabili (næstu 12 árin). Þann sama dag sendi skipulagsfulltrúi eigendum Tálkna ehf. í tölvupósti tillögu að Ask. 2017-2029 eins og hún var þá auk minnispunkta af fundinum þann sama dag. Af þessum samskiptum má ljóst vera að fulltrúum Tálkna ehf. var fullkunnugt um megin stefnumarkmið í endurskoðun aðalskipulagsins Hveragerðisbæjar, um einum mánuði áður en kaup þeirra voru gerð og að Tálkni ehf. varð þinglýstur eigandi landsins.

Þann 30. mars 2017 sendu eigendur Tálkna ehf. skipulagsfulltrúa í tölvupósti „Tillögu að viðbót Kambalandi“. Tillagan var lítið útfærð og sýndi útlínur þéttrar og háreistrar byggðar í Kömbum. Tillagan var tekin til umræðu bæði í skipulagsnefnd og bæjarstjórn. Samþykkt var að koma til móts við óskir Tálkna ehf. að hluta til, með 3ja hektara stækkun á íbúðarsvæði í Kambalandi, land sem var talið raunhæft til uppbyggingar í eigu Tálkna ehf. Með þessu móti kom Hveragerðisbær til móts við óskir landeiganda áður en tillagan fór í auglýsingu enda lágu ekki fyrir frekari óskir af þeirra hálfu. Sú fullyrðing að „ríkt hafi alger skortur á samráði“ stenst því ekki nánari skoðun.

Þann 14. ágúst 2017 sendu eigendur Tálkna ehf. í tölvupósti til skipulagsfulltrúa „Beiðni um breytingu á aðalskipulagi“ sem felur í sér breytta landnotkun norðan Suðurlandsveggar eftir færslu hans og stórfellda uppbyggingu byggðar sunnan vegarins.

Eigendur Tálkna ehf. upplýstu skipulagsyfirvöld í Hveragerði um kaup sín á landareignum í Hveragerði þann 15. mars 2017 eða þegar tillaga aðalskipulagsins var í þann mund að verða klár til auglýsingar og öllum meginforsendum lokið. Fram að þeim tíma var því ómögulegt fyrir skipulagsyfirvöld að hafa samráð við þá, sem eigendur umræddra landareigna.

Á fundi þann 25. ágúst 2017, einni viku áður en athugasemdafrestur við auglýsta tillögu aðalskipulags rann út, gerðu fulltrúar Tálkna ehf. bæjarstjóra, formanni skipulagsnefndar og skipulagsfulltrúa nánari grein fyrir hugmyndum sínum um uppbyggingu sunnan Þjóðveggar. Því miður samræmdust hugmyndir Tálkna ehf. hvorki forsendum og markmiðum gildandi og endurskoðaðs aðalskipulags og rökstuðningur sem fylgdi sýndi ekki fram á raunhæfni, hagkvæmni eða sjálfbærni þeirra né að þær yrðu almenningi og Hveragerðisbæ til hagsbóta á þessu stigi.

Rétt er að taka fram að frá og með 15. mars sl. hafa margir tölvupóstar farið á milli skipulagsfulltrúa og fulltrúa Tálkna ehf. Jafnframt hafa fundir aðila sýnt með skýrum hætti að þeir voru mjög vel upplýstir um stöðu skipulagsmála í Hveragerði auk þess sem búið var að koma til móts við hluta af óskum þeirra um stækkun íbúðarsvæðis í Kambalandi.

Við gerð aðalskipulags verður að gera þá kröfu til einstakra fjárfesta og landeigenda sem nýta vilja lönd sín til eigin nota eða í almannabágu, að áætlanir þeirra séu settar fram í samráði við skipulagsyfirvöld og að áformin séu sett fram í tíma og með skýrum, raunhæfum og aðgengilegum hætti svo skipulagsyfirvöld hafi svigrúm til skoðunar og samráðs. Að mati bæjarstjórnar er í tilfelli Tálkna ehf. ekki um slíkt að ræða.

#### **Niðurstaða/breytingar:**

Bæjarstjórn hafnar fullyrðingum um að alger skortur á samráði hafi einkennt vinnubrögð við gerð aðalskipulagstillögu og telur ekki tilefni til breytinga á aðalskipulagstillögunni vegna þessa.

## **2. Athugasemd frá Baldvin Nielsen, tölvupóstur dags. 31. ágúst 2017**

Í greinargerð aðalskipulagstillögu, kafla „3.8.1 Opin svæði“, þar sem m.a. er fjallað um svæðið Suðurhlíðar Hamars og Sandskeið (OP1) segir: „*Heimilt er að byggja upp æfingavelli á Sandskeiði fyrir skipulagt íþróttastarf. Áhersla er lögð á að svæðið nýtist almenningi til útivistar og íþróttaiðkunar. Heimilt er að reisa mannvirki sem þjóna útivist og almannahagsmunum að undangengnu deiliskipulagi.*”

Baldvin gerir eftirfarandi athugasemdir við aðalskipulagstillöguna:

- a) í ljósi þess að svæðið mun væntanlega þjóna miklum mannfjölda framtíðinni er ekki hægt að átta sig á hvernig aðkoma að svæðinu á að vera.
- b) í greinargerð er ekki gerður fyrirvari um að í deiliskipulagi skuli tryggt að mannvirki og gróður komi ekki til með að birgja útsýni t.d. frá Kambahrauni á Hamarinn og Reykjafjallið.

#### **Umfjöllun:**

Bæjarstjórn þykir rétt að áréttu hvar aðalaðkoma að svæðinu kemur og tekur undir með bréfrítara um það. Bæjarstjórn telur ekki vera tilefni til þess setja fyrirvara í aðalskipulag eins og bréfrítari kallar eftir (í lið b) þar sem slíkir fyrirvarar eru almennt ekki í aðalskipulagi. Við gerð deiliskipulags fyrir svæði OP1, sem og öll önnur svæði, þá ber skv. skipulagslögum að gæta þess að réttur einstaklinga og lögaðila sé ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi og einnig ber bæjarstjórn að hafa samráð við almenning um skipulagsgerðina.

#### **Niðurstaða/breytingar:**

Bæjarstjórn samþykkir að í texta greinargerðar þar sem fjallað er um reit OP1, verði bætt við eftirfarandi setningu: Aðalaðkoma að svæðinu verður frá Dynskógum. Svæðið tengist auk þess aðalstígakerfi bæjarins sbr. aðalskipulagsuppdrátt.

Eftirfarandi er greining á þeim sjö umsögnum sem bárust og viðbrögð bæjarstjórnar við þeim.

## **1. Umsögn frá Orkustofnun, tölvupóstur dags. 13. júlí 2017.**

Orkustofnun bendir á að í greinargerð aðalskipulagstillögu, kafla 2.3.4, Atvinnuhúsnæði segir:

*„Atvinnutækifæri í tengslum við jarðhita og almenna þjónustu eru ótalmörg (í sveitarfélaginu) og er mikilvægt að boðið sé uppá hentugar lóðir og svæði fyrir fjölbreytta starfsemi.“*

Þá sé tekið fram aftast í kafla 2.2.3 Útivistarsvæði að:

*„Uppbygging afþreyingar og þjónustu fyrir ferðafólk útfærast nánar í deiliskipulagi. Ríkar kröfur eru gerðar til sjálfbærni og umhverfismótunar við fyrirhugaða uppbyggingu í Árhólmum.“*

Orkustofnun bendir á að jarðhiti í Hveragerðisbæ sé nú mjög takmarkaður við notkun Veitna ohf. til upphitunar húsa í sveitarfélaginu. Nýtanlegur jarðvarmi vegna annarrar jarðhitatengdrar starfsemi, t.d. til uppbyggingar ferðaþjónustu sé einkum handan Varmár, í landi Reykja, í Ölfusi. Þau jarðhitaréttindi eru í eigu ríkisins. Komi til nýtingar á þeim jarðhita í Hveragerði, er hún m.a. háð nýtingarleyfi Orkustofnunar, sbr. lög um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu nr. 57/1998. Orkustofnun bendir á að nýting þessa jarðvarma, t.d. til raforkuframleiðslu eða annarrar starfsemi geti skert möguleika á atvinnutengdri jarðhitanytingu í Hveragerði.

#### **Umfjöllun:**

Bæjarstjórn þakkar Orkustofnun fyrir umsögnina.

#### **Niðurstaða/breytingar:**

Að mati bæjarstjórnar kallar umsögnin ekki á að breytingar verði gerðar á greinargerð aðalskipulagstillögunnar.

### **2. Umsögn frá Landsneti hf. bréf dags. 18. júlí 2017.**

Með vísan í kafla 3.15.1 í greinargerð aðalskipulagstillögu, þar sem segir að Sogslína 2 innan Sólborgarsvæðisins, verði tekin niður og að Hveragerðislína verði lögð í jörðu eftir skipulagstímabilið í tengslum við uppbyggingu þess, þá er því komið á framfæri að, að svo stöddu séu engin áform uppi að hálfu fyrirtækisins um að leggja af tengingu Sogslínu 2 né að leggja Hveragerðislínu í jörðu.

#### **Umfjöllun:**

Bæjarstjórn þakkar Landsneti fyrir umsögnina en bendir á minnisblað Landsnets dags. 13. apríl 2005 þar sem fram kemur að það muni eftir fremsta megni að taka tillit til áætlana Hveragerðis í aðalskipulagi í sínum viðhalds- og endurnýjunaráætlunum og leggur til að nán samvinna verði um þessar framkvæmdir þegar þar að kemur. Breytingar á Sogslínu 2 og Hveragerðislínu séu mun auðsóttari en breytingar á Búrfellslínu 2.

#### **Niðurstaða/breytingar:**

Að mati bæjarstjórnar kallar umsögn Landsnets ekki á efnislegar breytingar á greinargerð aðalskipulagstillögunnar en samþykkir þó einstaka orðalagsbreytingar í töflu um Sogslínu 2 og Hveragerðislínu í kafla 3.15.1.

### **3. Umsögn frá Umhverfisstofnun, bréf dags. 20. júlí 2017.**

Í ljósi þess að í aðalskipulagstillögu séu miklar breytingar áformaðar á samgöngum í og við Hveragerði og að Varmá og aðliggjandi svæði séu á Náttúruminjasrá og njóti auk þess hverfisverndar þá þurfi að mati Umhverfisstofnunar að gæta þess vel að framkvæmdir skerði ekki verndargildi árinna. Auk þess sé mikilvægt að forðast allt óþarfa rask þar sem vegurinn fer yfir ána. Umhverfisstofnun tekur undir áætlanir um aukið stígakerfi fyrir hjólandi og gangandi og umfjöllun um almenningssamgöngur og undirstrikar mikilvægi þeirra.

Umhverfisstofnun tekur undir það að tryggja skuli aðgengi almennings meðfram Varmá og bendir í því sambandi á áætlaða breytta landnotkun meðfram ánni á 3,7 ha svæði þar sem landbúnaðarsvæði breytist í verslun og þjónustu. Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að rými fyrir gönguleið verði meðfram Varmá og að íbúðarbyggð í Kambalandi standist kröfur reglugerðar 724/2008 um hávaða.

#### **Umfjöllun:**

Bæjarstjórn þakkar Umhverfisstofnun fyrir umsögnina og tekur undir ábendingar hennar.

#### **Niðurstaða/breytingar:**

Að mati bæjarstjórnar kallar umsögnin ekki á efnislegar breytingar á greinargerð aðalskipulagstillögunnar en í niðurstöðu umhverfisskýrslu verður bætt við skilmála ÍB1, þar sem fjallað er um hljóðvist.

#### **4. Umsögn frá Minjastofnun, bréf dags. 4. ágúst 2017.**

Minjastofnun fagnar þeirri áherslu um menningarminjar sem víða kemur fram í greinargerð aðalskipulagstillögu. Með vísan í 16. gr. laga um menningarminjar, þar sem segir að „Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi“ þá bendir Minjastofnun á að skráning mannvirkja hafi ekki farið fram í sveitarfélaginu.

Minjastofnun bendir einnig á 29. gr. sömu laga þar sem segir: „Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð.“ og á 30. gr. laganna þar sem segir: „Eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1925 eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.“ Að mati Minjastofnunar þarf í aðalskipulagi að vera skrá yfir friðlýst hús, friðuð hús 100 ára og eldri, hús byggð 1925 eða fyrr og skrá yfir kirkjur byggðar 1940 eða fyrr.

Minjastofnun telur mikilvægt að skráning fornleifa í Hveragerðisbæ (frá 2002 og 2006) verði endurskoðuð. Bent er á að stofnunin gerir kröfu um að útlínur fornleifa séu sýndar á deiliskipulagsupprætti.

Í umsögn Minjastofnunar er auk þess fjallað með nokkuð jákvæðum hætti um ýmis önnur atriði í greinargerð aðalskipulagstillögu er varða minjavernd s.s. um umhverfisskýrslu, þéttingu byggðar, garðyrkjulóðir innan miðsvæðis Hveragerðis, landnotkun norðan Suðurlandsvegur eftir færslu hans, færslu Suðurlandsvegur og hverfisvernd einstakra bygginga og Hveragarðsins.

#### **Umfjöllun:**

Bæjarstjórn þakkar Minjastofnun fyrir umsögnina. Varðandi skrásetningu friðlýstra húsa, friðaðra húsa 100 ára eða eldri, húsa byggð 1925 eða fyrr og kirkna byggðar 1940 eða fyrr þá bendir bæjarstjórn á að engin slík mannvirki er að finna innan bæjarmarkna Hveragerðisbæjar og telur rétt að þetta komi fram með skýrum hætti í greinargerð aðalskipulagsins. Bæjarstjórn leggur áherslu á mikilvægi verndunar fornleifa og skráningu þeirra og mun við næstu fjárhagsáætlunargerð íhuga endurskoðun á skráningu þeirra sbr. ábendingu Minjastofnunar.

#### **Niðurstaða/breytingar:**



Bæjarstjórn samþykkir að bæta við umfjöllun um hús og aðrar menningarminjar og uppfæra skýringarkort í kafla 3.12.3 um Minjavernd (MV), þar sem fram koma fleiri skráðar menningarminjar en áður var getið um.

#### 5. Umsögn frá Heilbrigðiseftirliti Suðurlands, bréf dags. 28. ágúst 2017.

Bent á að skv. aðaluppdrætti er afmörkun landnotkunarfloksins Strandsvæði (ST) og hverfisverndar meðfram Varmá (HV1) sú sama.

Í kafla „3.11 Strandsvæði“ í greinargerð aðalskipulagstillögu segir: „heimilt er að leggja stíga og brýr, sjá einnig kafla 3.16 um Stakar framkvæmdir“ en þar segir í 6. lið: „Fjarskiptamöstur og aðstöðuhús er heimilt að reisa á óbyggðu svæði, opnum svæðum (ekki bæjargörðum) og strandsvæðum án þess að afmarka sérstaka landnotkun.“

Í kafla „3.12.4 Hverfisvernd“ segir m.a. um svæði HV1: „Innan hverfisverndarsvæðisins er heimilt að leggja göngu- hjóla og reiðstíga og setja upp göngubrýr yfir ána. Á hverfisverndarsvæðinu er jafnframt gert ráð fyrir að viðhalda eða endurnýja megi núverandi akstursbrú í Dalnum og að sett verði ný akstursbrú yfir Varmá í framhaldi Sunnumerkur og tvöföldun Suðurlandsvegur.“ Þarna kemur ekki fram að heimilt að reisa fjarskiptamöstur og aðstöðuhús á svæði HV1.

#### Umfjöllun:

Bæjarstjórn þakkar Heilbrigðiseftirliti Suðurlands fyrir athugasemdina og samþykkir að það misræmi sem Heilbrigðiseftirlitið bendir á verði lagfært.

#### Niðurstaða/breytingar:

Bæjarstjórn samþykkir til að í kafla 3.11 Strandsvæði (ST) verði tekin út tilvísun í kafla 3.16, sem vísar í stakar framkvæmdir, þar sem það á ekki við. Í umfjöllum í kafla 3.16 orðist 6. liður ákvæðanna eftir breytingu þannig: *Fjarskiptamöstur og aðstöðuhús þeirra er heimilt að reisa á óbyggðu svæði og opnum svæðum (ekki bæjargörðum) án þess að afmarka sérstaka landnotkun.* ”

#### 6. Umsögn frá Veitum ohf., bréf dags. 8. september 2017.

Veitur gera eftirfarandi athugasemdir við aðalskipulagstillöguna:

**1. liður:** Á aðalskipulagsuppdrætti ber að afmarka borholur sem tengdar eru kerfi Veitna sem iðnaðarsvæði s.s. holur HS-3, HS-5, HS-8 og HS--9. Í greinargerð skal gera grein fyrir notkun þeirra til að tryggja áframhaldandi möguleika til vinnslu/niðurdælinga og mælinga og þar með takmarka hættu á árekstrum við aðra landnotkun.

**2. liður:** Með vísan í kafla 3.15.3 í greinargerð þá er vakin athygli á að Veitur eiga fleiri en tvær borholur í Hveragerði sem tengdar eru dreifikerfi hitaveitu og í rekstri. Veitur hafa sem stendur ekki afnot af borholum í eigu ríkisins en hafa sótt um nýtingarleyfi til Orkustofnunar. Fyrir en nýtingarleyfin hafa verið veitt geta Veitur ekki tryggt að mögulegt verði að anna aukinni orkuþörf vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á skipulagstímabilinu.

**3. liður:** Æskilegt er að allar borholur Veitna verði merktar á mynd 28, auk borhola í eigu Orkustofnunar.

**4. liður:** Vakin er athygli á að starfsemi Veitna við Bláskóga nær bæði yfir afmarkað iðnaðarsvæði (I3) og afgirtar borholur utan við afmarkað svæði. Samkvæmt framlagðri tillögu munu borholurnar falla undir hverfisvernd Hveragarðsins og skilmála þar af lútandi. Það er forsenda fyrir dreifingu hitaveitu í sveitarfélaginu að Veitum sé veittur

áframhaldandi aðgangur að og möguleikar til vinnslu í tengdum borholum og sú starfsemi verði ekki skert með skilmálum um hverfisvernd.

**5. liður:** Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að samráð verði haft við skipulagningu nýrrar byggðar frá fyrstu stigum deiliskipulagsvinnunnar til staðfestingar.

**Umfjöllun:**

Athugasemdarbréf Veitna ohf. barst eftir að frestur til að gera athugasemdir við aðalskipulagstillöguna rann út. Mat bæjarstjórnar er að taka skuli tillit til þeirra þó umsögnin hafi borist of seint. Bæjarstjórn þakkar Veitum ohf. fyrir innsendar athugasemdir. Bæjarstjórn telur ekki þörf á að merkja svæði lítilla borhola sem iðnaðarsvæði og vísar þar til kafla 3.16 um Stakar framkvæmdir.

**Niðurstaða/breytingar:**

Bæjarstjórn samþykkir að þær breytingar verði gerðar á kafla 3.12.4 Hverfisvernd í greinargerð aðalskipulagstillögu að í skilmálum Hverfisverndar HV4 verður bætt við setningunni: *Heimilt er að viðhalda og virkja borholur innan Hveragarðs og að mynd 28 Dreifikerfi og borholur hitaveitu í Hveragerði* verði lagfærð í samræmi við athugasemd Veitna ohf. Bæjarstjórn samþykkir einnig að í kafla 3.16 Stakar framkvæmdir, verði *litlar borholur*, bætt við upptalningu um stakar framkvæmdir.

Bæjarstjórn tekur undir áherslu Veitna ohf. um mikilvægi samráðs við gerð deiliskipulags.

**7. Umsögn frá Vegagerðinni, tölvupóstur dags. 1. september 2017.**

Í tölvupóstinum kemur fram að Vegagerðin geri ekki athugasemdir við skipulagstillöguna enda sé búið að taka tillit til ábendinga Vegagerðarinnar frá 35. maí 2017.

Bæjarstjórn þakkar öllum þeim sem gerðu athugasemdir og veittu umsagnir um tillögu að Aðalskipulagi Hveragerðis 2017-2029.

Hveragerði 18. október 2017.

Virðingarfyllst,

Guðmundur F Baldursson

