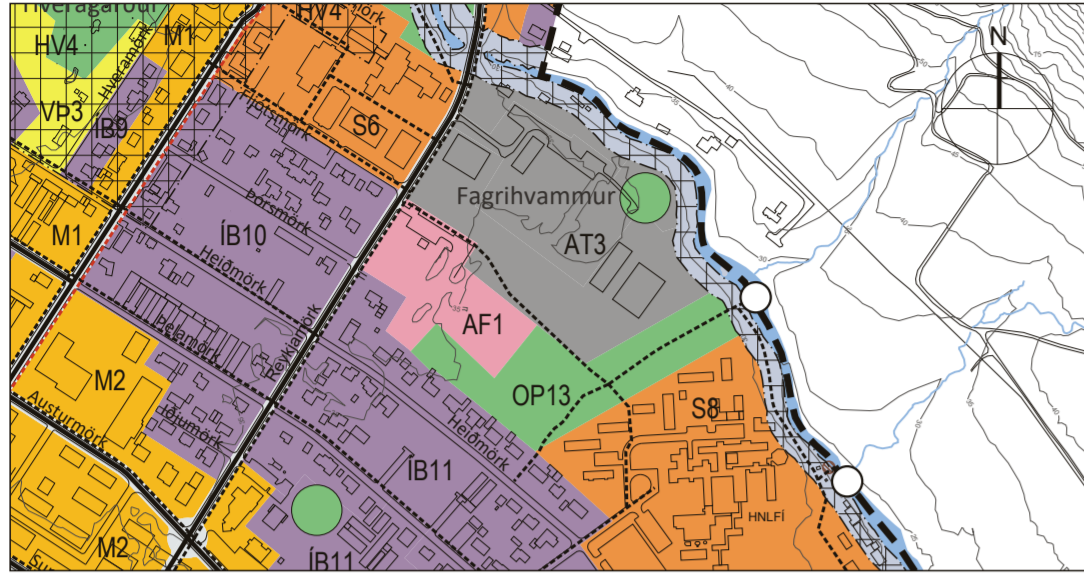
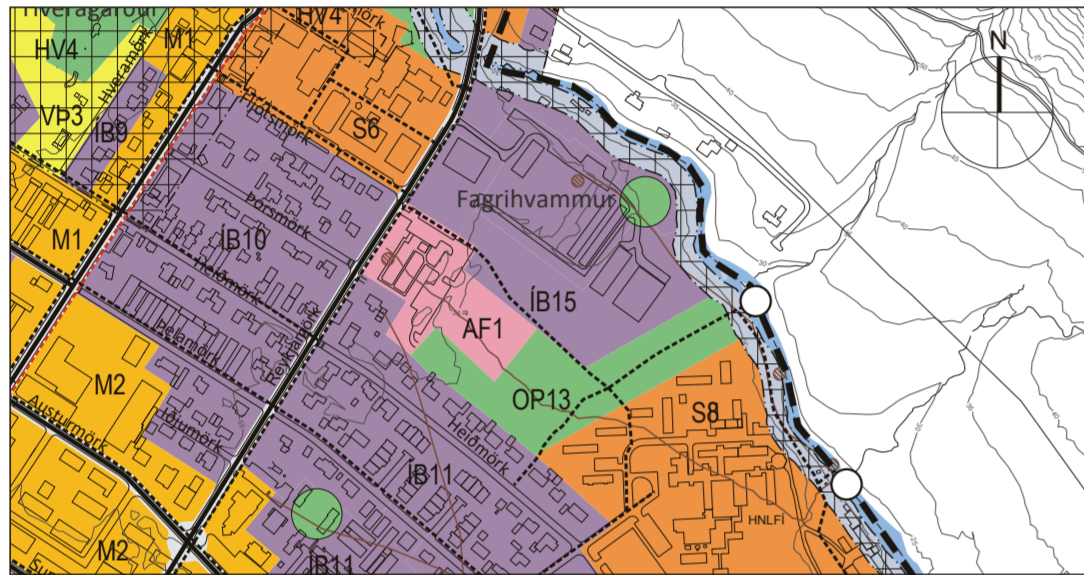


AÐALSKIPULAG HVERAGERÐISBÆJAR 2017-2029 - AÐALSKIPULAGSBREYTING FAGRIHVAMMUR OG REYKJAMÖRK



Aðalskipulag Hveragerðisbæjar, staðfest 7.12.2017 - mkv. 1:7.500



Eftir breytingu - mkv. 1:7.500



Skilmálar fyrir breytingu

AT3 Fagrihvammur	4,6	Á reitnum eru nokkur gróðurhús og íbúðarhús næst Varmá. Reiturrinn hefur sögulegt gildi sem upphaf yræktafyrir í bænum (1929). Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta reitsins, sem gerir ráð fyrir gróður- og íbúðarhúsum.	Áfram er gert ráð fyrir blandaðri landnotkun gróður- og íbúðarhúsa á reitnum. Heimilt er að byggja upp yl- og garðyrkjustöð innan reits sem og íbúðarhús, allt að 30% af heildarbyggingarmagni. Frekari uppbygging skal grundvallast á heildar deiliskipulagi alls reitsins. Hámarkbyggingarmagn 19.000 m ² . Nýtingarhlutfall: 0,6
----------------------------	-----	---	--

Skilmálar eftir breytingu

Íb15 Fagrihvammur	4,6	12 íb/ha	Á reitnum eru nokkur gróðurhús og íbúðarhús næst Varmá. Reiturrinn hefur sögulegt gildi sem upphaf yræktafyrir í bænum (1929). Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta reitsins, sem gerir ráð fyrir gróður- og íbúðarhúsum.	Gert er ráð fyrir blandaðri landnotkun íbúðarbyggðar og atvinnuhúsnæðis. Byggingarmagn fyrir athafnastarsemi er heimilud allt að 30% af leyfilegu heildarbyggingarmagni, með áherslu á gróðurhús og ferðapjónustu. Íbúðarbyggð skal vera lágreist 1-2 hæðir. Frekari uppbygging skal grundvallast á heildar deiliskipulagi alls reitsins eða rammaskipulagi, þar sem áhersla er lögð á græn og opin svæði. Hámarkbyggingarmagn alls reitsins er 19.000 m ² . Nýtingarhlutfall: 0,6
-----------------------------	-----	----------	---	---

GREINARGERÐ MEÐ AÐALSKIPULAGSBREYTINGU

Málsmeðferð

Á fundi skipulags- og mannvirkjanefndar Hveragerðisbæjar 5. október 2021 var samþykkt að vinna breytingu á Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 í Fagrahvammum.

Sérstakur fundur var haldinn með landeigendum og lóðarhöfum innan reitsins 22. september 2021. Lýsing aðalskipulagsbreytingar var kynnt almenningi og send lögbindnum umsagnaraðilum haustið 2021. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun, Mílu, Minjastofnun, Umhverfisstofnun, Veðurstofu Íslands, Náttúrufræðistofnun Íslands og Sveitarfélaginu Ölfusi. Bæjarstjórn samþykkti 10. feb. 2022 að auglýsa breytinguna.

Breyting aðalskipulagsins felst í breytingu á áherslum í landnýtingu innan reits, þar sem aukin áhersla er lögð á íbúðarbyggð í stað athafnasvæðis.

Breytingin felst í:

- Landnotkun breytist úr AT3 í ÍB15
- Hlutfall íbúðarhúsnæðis eykst úr 30% í 70% og hlutfall atvinnuhúsnæðis minnkar tilsvarendi

Markmiðið með breytingunni er að bregðast við breyttum aðstæðum í rekstri garðyrkjustöðva og auka framboð af litlum til millistórum íbúðum á svæði sem er í góðum tengslum við aðliggjandi byggð, útivistarsvæði, þjónustu og aðra innviði.

Umhverfi og staðhættir

Reitur AT3 er um 4,5ha að stærð, lóðir ná alveg að Varmá, en um 20m breitt belti meðfram ánni er skilgreint sem strandsvæði og hverfisvend, auk þess sem bakkar Varmár eru á náttúruminjasrá. Innan reits eru 8 lóðir sem eru breytilegar að stærð. Á þremur þeirra eru gróðurhús, íbúðarhús á þeirri fjórðu og sumarhús á þeirri fimmtu. Aðrar lóðir eru óbyggðar. Töluverður trjágróður er meðfram ánni, næst Reykjamörk og sunnarlega á reitnum.

Fagrihvammur er fyrsta yræktafyrir í Hveragerði og austan fjalls en þar hófst garðrækt sumarið 1929. Rekstur garðyrkju innan reitsins hefur dregist mikið saman og búið er að rífa töluvert af gróðurhúsum.

Minjavernd (MV)

Forminjar hafa nýlega verið skráðar á reitnum og birtar í skýrslu NV nr.04-21, sem þær Kristín Sýlvía Ragnarsdóttir og Margrét Hrönn Hallmundsdóttir hjá Náttúrustofu Vestfjarða unnu. Skv. skráningunni eru engar minjar innan reitsins fyrir utan stíg/leið, sem liggur frá Fagrahvammum að Miðengisvaði, austan við NLFÍ, meðfram Fagrahvammstúni. Engar friðlystar forminjar eru innan reitsins. Skráðar minjar eru færðar inn á uppdrátt.

Hverfisvernd (HV)

Íbúðarhús við Fagrahvamm 1 er hverfisverndað. Það er reist 1933 í funkisstil, teiknað af Einari Erlendssyni arkitekt, en hefur tekið breytingum. Nokkur tré innan reitsins eru hverfisverndað og nokkur gróðurhúsanna eru metin með miðlungs varðveislugildi, sjá nánar umhverfismat.

Náttúruvá (NV)

Endurkomutími Suðurlandskjálfa 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 stæri en 6 átt sér stað, nú síðast árið 2008 em hafði mikil áhrif á Hveragerði.

Ekki er vítað um sprungur innan svæðisins sem breytingin nær til. Flóð úr Varmá eru sjaldgæf en geta komið í asahláku. Huga þarf að gólfkóta húsa næst ánni.

Tengsl við aðrar áætlanir

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við landskipulagsstefnu 2015-2026, en þar segir í kafla 3.2 um sjálfbært skipulag þéttbýlis: *Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtra svæða og eflingu nærsamfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.* Ennfremur er breytingin í samræmi við kafla 3.3.1, þar sem segir að taka skuli tillit til sögulegs samhengis í þróun byggðar og menningararfurinn nýttur til að styrkja sérkenni og staðaranda.

Í gildi er deiliskipulag fyrir suðaustur hluta reitsins, frá 2002. Tvö gróðurhús hafa verið byggð á grundvelli skipulagsins en aðrar heimildir hafa ekki verið nýttar.

Umhverfisþáttur	Vægi áhrifa		
	Jákvæð	Neikvæð	Óveruleg
a. Íbúar og heilbrigði fólks	+		
Reiturinn er ákjósanlegur fyrir lágreista íbúðarbyggð, í grónu umhverfi og nálægt helstu þjónustusvæðum og útivistarsvæðum. Þéttling byggðar innan Hveragerðis er ákjósanleg út frá sjónarmiðum um stuttar vegalengdir innan bæjarins og stýður við lýðheilsuþætti.			
b. Líffræðileg fjölbreytni með sérstakri áherslu á tengundir og búsvæði sem njóta verndar			0
Bakkagróður, næst bökkum Varmár, er verndaður skv. náttúruminjasrá. Landnotkun þar er strandsvæði og er utan íbúðarreiðs ÍB15. Við deiliskipulag/rammaskipulag reitsins þarf að taka mið af þessu. Ekki er því talin hætta á að aukin íbúðarbyggð hafi neikvæð áhrif á bakkagróður.			
c. Land, landslag (yfirbragð byggðar), víðerni, jarðmyndanir, vatn, loft og loftslag	+		0
Reiturinn einkennist af opnu svæði, töluverðum trjágróðri og nokkrum gróðurhúsum, en búið er að rífa stóran hluta þeirra (þau voru samanlagt um 5000m ² að flatarmáli þegar mest var í kringum 1955). Skv. úttekt á trjágróðri, sem gerð var í tengslum við endurskoðun aðalskipulags Hveragerðisbæjar 2017-2029, voru merk tré ýmis flokkd í verndarflokk I eða II. Innan Fagrahvammreitsins eru nokkur sitkagrenitré í flokki I, og þar með á íbúðarlóð Fagrahvamm I og eðalþinur, nokkur tré sem standa þétt saman, eru á atvinnulóð Fagrahvamm I. Verndun þessara trjáa við framkvæmdir ætti að vera hægr vandri og er þeim því ekki talin stafa ógn af fyrirhuguðum framkvæmdum. Framkvæmdir við uppbyggingu íbúðarbyggðar er ekki talin hafa óæskileg áhrif á Varmá og bakka hennar, en það skal einnig tryggt í deiliskipulagsvinnu fyrir reitinn. Skv. skilmálum er gert ráð fyrir lágreistri byggð innan reits sem fellur vel að byggð í Hveragerði. Fyrirhugaðar framkvæmdir eru því talin hafa óveruleg/jákvæð áhrif á yfirbragð byggðar.			
d. efnisleg verðmæti og menningarminjar		-	
Gerð hefur verið úttekt á gróðurhúsum í Hveragerði og verndargildi þeirra, sem birt var í greinargerð árið 2020. Þar kemur fram að blokkhús við Reykjamörk 22 og blokkhús á atvinnulóð Fagrahvamm 1 eru metin með miðlungs verndargildi. Það felur í sér að mikilvægt sé að kanna verndargildi þeirra nánar, áður en ákvörðun verður tekin um að varðveita þau eða rífa. Nokkur hætta er talin á því að blokkhúsin verði rífin. Í fornleifaskráningu eru einar minjar skráðar innan reitsins, en það er gata/tröðningu sem liggur frá Fagrahvammum, meðfram Fagrahvammstúni, Heilsustofnun og þaðan niður að Miðengisvaði. Nokkur hætta er talin á því að gatan/tröðningurinn geti spillist við framkvæmdir við uppbyggingu á reitnum. Áhrifin er metin neikvæð.			
e. næmi áætlanar fyrir hættu á stórslysnum og náttúruhamförum			0
Ekki er talin hætta á náttúruhamförum innan reits, nema af völdum jarðskjálfta og ber að hanna hús og mannvirki skv. stöðlum þar um.			
samspil þátta a-e			0
Heildaráhrif uppbyggingar íbúðarbyggðar innan reitsins eru talin óveruleg eða jákvæð, með þeirri undantekningu að menningarminjar geta spillst, en það er þó háð útfærslu deiliskipulags. Mikilvægt er að reiturinn í heild verði deili- eða rammaskipulagður til þess að tryggja heildstæða byggð sem fellur vel að aðliggjandi byggð og tryggir um leið varðveislu gróðurs og menningarminja, að svo miklu leyti sem hægt er. Breytingin felst í því að hlutföll íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis breytast en byggingarmagn helst óbreytt. Samanborið við núllkost, þ.e. núverandi skipulag, felur breytingin í sér betri landnýtingu og betri samfélagsleg áhrif, sérstaklega í ljósi þess að skortur er á íbúðarlóðum en ekki garðyrkjulóðum.			



Séð frá norðri til suðurs yfir skipulagsreitinn

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 7. mars 2022 til 22. apríl 2022 var samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðisbæjar þann _____ 2022

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKÝRINGAR

- Sveitarfélagamörk
- Íbúðarbyggð (ÍB)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Miðsvæði (M)
- Verslun og þjónusta (VP)
- Athafnasvæði (AT)
- Opin svæði (OP)
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)
- Strandsvæði (ST)
- Helgunarsvæði
- Hverfisvernd (HV)
- Vatnsvernd, grannsvæði (VG)
- Minjavernd (MV), þekktar forminjar
- Stofnvegur / stofnbraut
- Tengivegur
- Aðrir vegir og götur
- Göngubrú
- Aðalstigur
- Aðalhljóstigur
- Reiðleið



Breyting 4. 3. 2022. Lagfæringar á framsetningu uppdráttar í samræmi við umsögn Skipulagsstofnunar dags. 24. feb. 2022.

HVERAGERÐISBÆR
AÐALSKIPULAGSBREYTING
FAGRIHVAMMUR OG REYKJAMÖRK

Verknúmer 215-030
Mælikvarði 1:7.500
Dags. teikn: 7. jan. 2022
Yfirl. / Undirskr.:

Unnið af: sg
Bláustærð: A2
Teikn. breytt:

