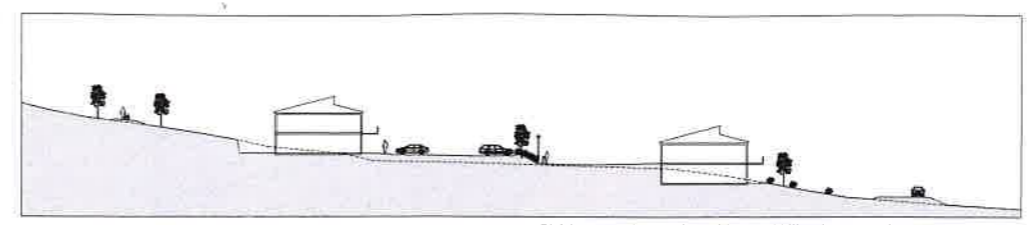


Deiliskipulag, mkv. 1:500



Greinargerð

Umhverfi og staðhættir
Landslag
Skulagssvæðið er í nokkurn halla og hallar því frá Hamrinum niður að Breiðarmörk til austur. Landið er gróft fyrir utan mörkin á milli svæðinu þar sem áður stóðu gróðurhús. Ný byggð mun óneitanlega breyta ástandi svæðisins, séð frá Breiðarmörk, en jafnframt dempa að einhverju leyti ástand vatnsmiðunartankisins í hliðinni.

Jarðfræði
Hveragerði er staðsett á virku jarðskjálfta- og jarðhitastærði og skal hönnun mannvirka taka mið af því. Skv. Jarðhita- og sprungukort I skýrslu ISOR frá 2005 hefur mælt jarðhita á skipulagssvæðinu og líkur eru á jarðsprungu sé að finna þar. Lóðarhafi hefur látið grafa rannsóknarhólar á svæðinu til að kanna jarðlog, sprungur og jarðhita. Jarðhitavottur var við botn hola sýst á svæðinu (15°C) en ekki fundust merki um jarðsprungu (Minnisbláð skipulagsfulltrúa dags. 22.08.2017). Við ákörðum um staðsetningu byggingareita, gagna og leiksvæða í deiliskipulagi var tekið tillit til jarðfræðilegra aðstæðna.

Veðurfar
Hveragerði eru NA og SV áttir líkjandi. Byggð og útivistarsvæði eru nokkuð góðu vari gegn norðan og austanátum og á skipulagssvæðinu myndar Hamarinn gott skjól gegn vest- og norðvestgæm áttum.

Formlinjar
Engar frílystar formlinjar eru á svæðinu skv. aðalskráningu FS187-00172 né í vðauka 5 (Elín Ósk Hreiðarsdóttir (2002).

Náttúruminjar
Engar frílystar náttúruminjar eru á skipulagssvæðinu samkvæmt náttúruminjaskrá.

Góður og lagur
Aðkoma að svæðinu er frá Breiðarmörk í austri. Meðfram Breiðarmörk er lóðarmörk hnikað til frá því sem nú er til þess að ríma fyrir gangsiðtt og lagsskiptu þar meðfram. Þá liggur almennur göngustígur frá Breiðarmörk upp með skipulagssvæðinu að sunnan- og vestanverðu, og þaðan allan inn í Reykjadal.

Innihald skipulags
Í deiliskipulaginu er horft frá því að nýta allan lóðarinn fyrir íbúðarhúsi, Nýrsta hluti svæðisins inniheldur í dag brattan hól og gróðurland þar á bak við sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem útivistarsvæði. Þess í stað miðast fyrirnuð íbúðarbyggð eingöngu við lóð Hliðarhaga með minniháttar breytingum á lóðarmörkum.

Tilagan gerir ráð fyrir íbúðarbyggð með blandaðri húsagerð par-, rað- og lilla fjölbýlishúsa. Gert er ráð fyrir 25 íbúðum á reitnum auk núverandi íbúðarvæðis og nýtingaflutala lóða á bilinu 0,49-0,55.

Um verður að ræða nýjan byggðarjarna sem samanstendur af tveim litlem fjölbýlishúsum, tveim raðhúsum, einu garthúsi auk nokkranna íbúðarhúsa. Gert er ráð fyrir tveggja hæða húsum þar sem neðri hæðin fellur að hluta til inn í brekku.

Gert er ráð fyrir uppbyggðu leiksvæði sýst á svæðinu, þaðan liggja almennir göngustigir til suðurs að útivistarsvæði undir Hamrinum, til norðurs inn í Reykjadal og til austurs, niður að Breiðarmörk. Á norður hluta svæðisins er gert ráð fyrir gróðurlandi, dvalarsvæði með bekkjum, borðum, sorpláti o.p.h.

Skipulags- og byggingaklmálar
Hönnun og uppdrætti
Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarbláð, skilmálar þessir, byggingareglur og ábrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samvæma útlit, þakform, lita- og efnisval. Hús innan sömu lóðar skulu hönnuð í einu lagi af sama hönnuð og byggð í samfelldri línu. Halla skal í huga að byggingarhluta landsvæðis getur verið á upptakasvæði jarðskjálfta og skulu hús hönnuð með tillit til þess. Þá eru til staðar vísbendingar um mögulegar jarðsprungur og jarðhita á svæðinu. Áður en fyllt er í húsgrunna skulu þeir teknir út af byggingarhluta og skal hönnun húsa taka tillit til sérstakra aðstæðna og lúta sérstökum skilyrðum byggingarvalda Hveragerði m.t.t. jarðfræðilegum.
Mæli- og hæðarbláð
Gert er ráð fyrir að gerð verði mæli- og hæðarbláð fyrir allar lóðir á svæðinu þar sem gerð er frekari grein fyrir hæðarlegu lóða (L og G tölur) og húsa (H), staðsetningu lagna og veiturkis, afstöðu lóðar, lóðarhlut skv. ISN2004 auk helstu upplýsinga og kvaða sem fram koma í deiliskipulagi. Áskilin er rétt til að gera smávægilegar breytingar sem flokkað geta sem leiðréttingar við gerð mæli- og hæðarbláð og skulu þau þá vera réttmætt en deiliskipulagsuppdrátturinn.
Byggingareitir
Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu hús byggð innan þeirra. Þó er heimilt að byggja svaril, skyggju, opnar útdyrtoppur o.p.h. utan byggingareits, þótt heimilt sé að byggja útvegi innan byggingalína þá skal skoran sem sýnd er í byggingareit koma fram í útveggjum.
Lóðarstærðir og nýtingaflutal
Lóðarstærðir og nýtingaflutal lóða er sýnt á uppdrætti við hverja lóð og táknað það hámark hlutfalls gölfflutar miðað við stærð lóðar. Lúð við núverandi einbýlishúsi er 1.635m², parhúsalóð er 1.420m², raðhúsaloðir eru á bilinu 1.222-1.935m² og fjölbýlishúsaloðir 2.149-2.357m². Nýtingaflutal 0,2 fyrir einbýlishús, 0,4 fyrir parhús og 0,45 fyrir rað- og fjölbýlishús.
Heimilt er að skipta rað- og parhúsaloðum upp í eiginahluta eftir framkomnum og samþykktum aðaluppdráttum. Mörk milli lóða á par- og raðhúsaloðum sem sýnd eru á skipulagsuppdráttum eru þannig einungis til viðmiðunar og taka að endingu mið af breidum hvers lóðahluta.
Vegghæðir og þakform
Skulagð gerir ráð fyrir að öll ný hús á svæðinu séu 2ja hæða. Raðhús og parhús eru fella inn í landslagið þannig að gengið er inn í eflti hæð lóða að ofan verðu. Fjölbýlishús eru frjálsstændi tveggja hæða með sér íbúðum á efri og neðri hæð. Þakform eru frjáls innan þeirra marka að þakhalli má vera 0 - 25°. Mesta mænischóð má vera 8m. Miðað við hæð gölfplatu neðri hæðar.
Byggingareitir, afdrör og litir
Ekki eru kvaðir um efnisval umfram það sem lög, reglugerðir og hugsanlegar kröfur byggingarvalda í Hveragerði m.t.t. jarðfræðilegum segja til um. Þar sem svæði þetta liggur undir hlöðum Hamarins og blási við veitarendum á leið inn í Reykjadal skal efni- og litaval miðast við náttúrlegar afdrör og líti.
Bilastæði
Fjölfjórastaða a lóð skal taka mið af stærð lóða. Þannig skal gert ráð fyrir tveim bilastæðum við hverja lóð stæðni en 80m² er einu bilastæði fyrir hverja lóð undir 80m² að stærð. Við fjölbýlishús skal gera ráð fyrir a.m.k. einu gestabilastæði fyrir hverjar fjórar lóðir. Um fjölfjórastaða bilastæði hreyfingarmála frá skv. byggingareglugerð.
Ekki er gert ráð fyrir stökum bilastæðum sem bilageymslu eru heimilaðar í húsbýggingum eftir því sem við á og aðstæður og skilmálar leyfa.
Frágangur lóða
Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni að bæjarlandi og sjá um að framveðmiðir séu í samræmi við samþykktar hæðarbláð, uppdrætti og lóðaruppdrætti. Lóðarhafa ber að fylgja G og L tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarbláði. Lóðarhafa er óheimilt að ryfja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk.
Hönnun lóða skal liggja fyrir samrinis aðaluppdráttum. Á lóðaruppdrætti skal koma fram yfirborðsáfangur (efnisval), hæðalega lóða, frágangur sorrgæmslusvæðis, fyrirkomulag gróðurs og frágangur og þannig á leik- og dvalarsvæðum á lóð. Ekki er gert ráð um uppbyggingu á sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum á fjölbýlishúsaloðum þar sem um fáar lóðir er að ræða og sturt í sameiginleg leik- og dvalarsvæði.
Girðingar
Heimilt er að reisa girðingu eða skjólveggi allt að 1,8 m að hæð á lóðarmörkum einbýli- par- og raðhúsa. Girðing eða skjólveggi á mörkum lóða er þá alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hve girðingar eða skjólveggi og skal samþykki leitað eftir hátt í hendu við smíð girðingar eða skjólveggi, það sama á við um girðingu og skjólveggi á lóðarmörkum gagnvart öðrum svæðum, göngustígum og götum en þá er framveðmiðin háð samþykki byggingarfulltrúa.
Garthús, skýli o.p.h.
Um smáhýsi, skýli o.p.h. gilda ákvæði byggingareglugerðar og ákvæði laga og reglugerðar um fjölfjórastaða þar sem það á við. Slík mannvirkur eru heimil að séntakis leyfis þagga form, stærð og staðsetning þeirra kemur fram á aðaluppdrætti og gerð grein fyrir þeim þar. Áð öðrum kosti er óheimilt að reisa slík mannvirkur nema með skriflegu samþykki allra lóðarhafa viðkomandi lóðar og lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Samræma skal útlit efnisval, form, stærð og staðsetningu slíkra mannvirkja innan sömu lóðar.
Opin svæði
Í aðalskipulagi er göngustígur meðfram vesturarmörkum og sunnan við íbúðarvæðið lóð og er hann sýndur á deiliskipulagsuppdrætti. Göngustígurinn er að hluta til aðskornaður fyrir þjónustabíla að miðunartanki Vatnsveitu.
Gert er ráð fyrir leiksvæði sunnan við íbúðarvæðið lóð, sem byggð skal upp samhliða uppbyggingu svæðisins, skv. nánari útfærslu og hönnun.

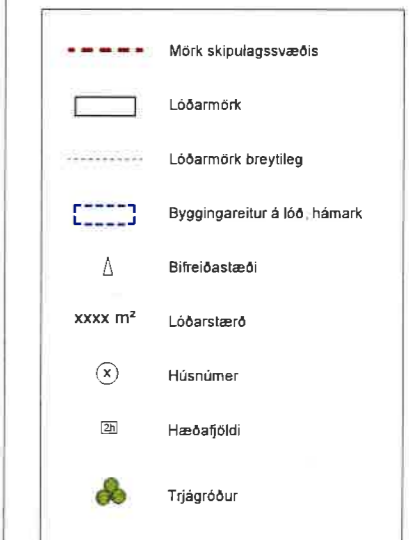
Deiliskipulagstillagan var auglýst skv. 1.mgr. 41.gr. skipulagslaga frá _____ til _____

Samþykktarferli skipulags: _____
Skipulagsnefnd _____

Bæjarstjórn _____



Svæðið sýnt á úrklippu úr aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029



Hliðarhagi í Hveragerði - lilla að deiliskipulagi mkv. 1:500 (A4)
kortagerður: LM
Undirskrift lögglits skipulagshönnuðar hn:takefrt ISN 93
dags. 28. ágúst 2018

