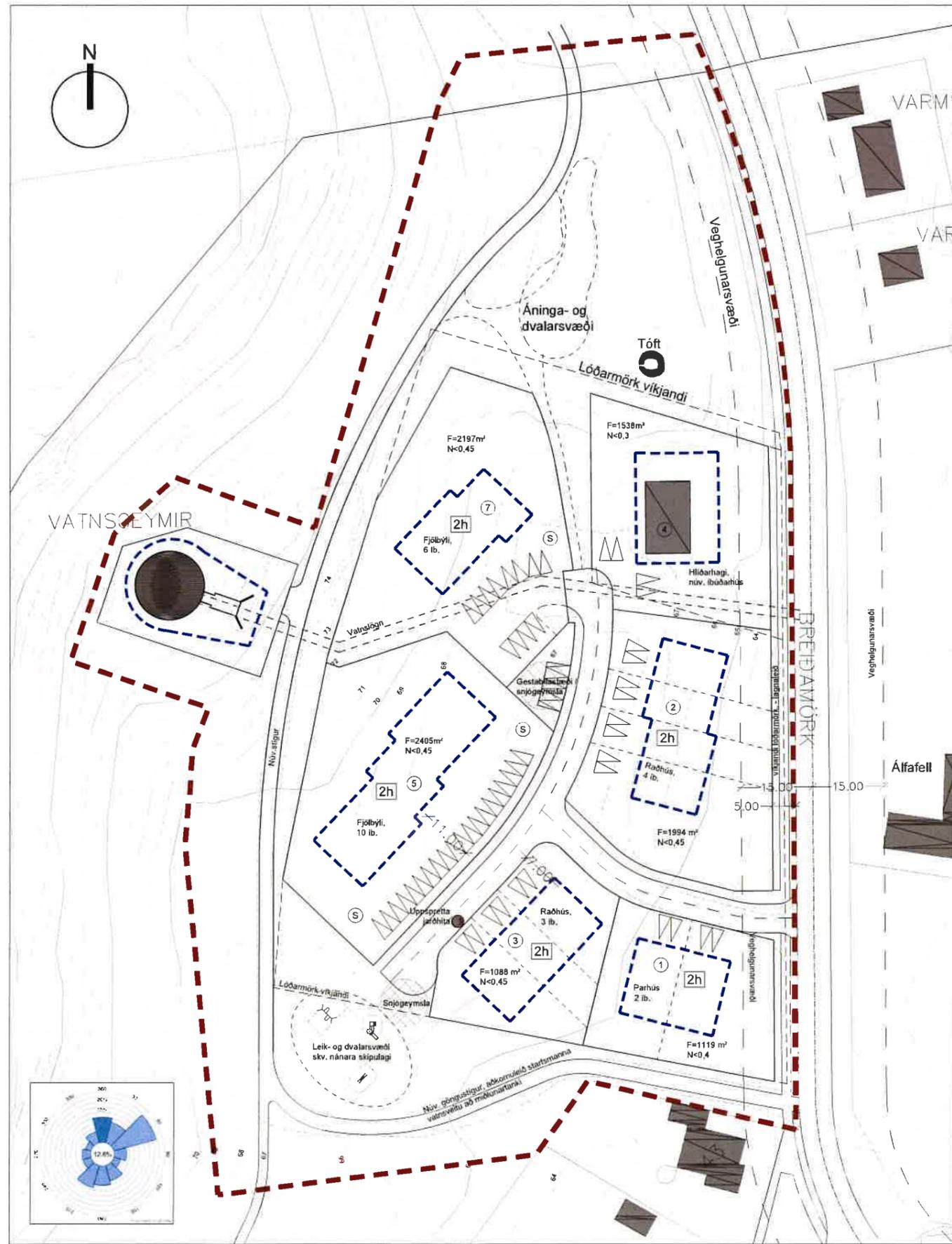
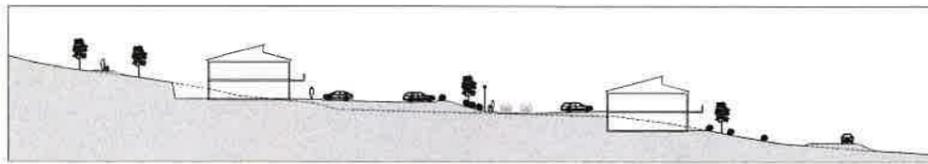


Hlíðarhagi í Hveragerði - Deiliskipulag íbúðasvæðis



Deiliskipulag, mkv. 1:500



Skipulags- og byggingaklímálar
Héttun og uppdrætti
 Húsaagerði eru fjálsár að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingareglur og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit þakform, lína- og efni. Hús innan sömu lóðar skulu hönnuð í sömu lagi af sömu hönnuð og byggð í samfelldu af sömu byggingarstíla. Hafa skal í huga að landsvæði getur verið á upptakasvæði jarðskjálfta og skulu hús hönnuð með tillit til þess. Þá eru til staðar viðbendingar um mögulegar jarðspungur og jarðhita á svæðinu. Áður en fyllt er í húsaágrunna skulu þeir teknir út af byggingafræðingum og skal hönnun nýssa taka tillit til sérstakra aðstæðna og lita sérstökum skýrðum byggingaryfvalda í Hveragerði m.t.t. jarðhæðþátta.

Mæli- og hæðarblöð
 Gert er ráð fyrir að gerð verði mæli- og hæðarblöð fyrir allar lóðir á svæðinu þar sem gerð er frekari grein fyrir hæðarlega lóða (L og G lóður) og húsa (H), staðsetningu lagna og veltuflis, afstöðu lóðar, lóðarhliti skv. ISN2004 auk helstu upplýsinga og kvæða sem fram koma í deiliskipulagi. Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð mæli- og hæðarblöða og skulu þau þá vera réttuáhrif deiliskipulagsuppráttarinnar.

Byggingareitir
 Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti og skulu hús byggð innan þeirra. Þó er heimilt að byggja svalir, skýggir, opnar útsýrsluþoppur o.þ.ú. utan byggingareitir. Þótt heimilt sé að byggja úbvegi innan byggingalína þá skal skórun sem sýnd er í byggingareit koma fram í úbveggjum.

Lóðarstærðir og nýtingahlutfall
 Lóðarstærðir og nýtingahlutfall lóða er sýnt á uppdrætti við hverja lóð og táknað það hamark hlutfalls gólfplatar miðað við stærð lóðar. Lóð við núverandi einbýlishús er 1.538m², parhúsalóð er 1.420m², ráðhúsalóðir eru á bilinu 1.088-1.994m² og fjölbylishúsalóðir 2.197-2.405m². Nýtingahlutfall 0,3 fyrir einbýlishús, 0,4 fyrir parhús og 0,45 fyrir rað- og fjölbylishús. Heimilt er að breyta einbýlishúsi í tvíbýlishús.

Heimilt er að skipta rað- og parhúsalóðum upp í séríngahluta eftir framkvæmum og samþykktum aðaluppdráttum. Mörk milli lóða í par- og ráðhúsalóðum, sem sýnd eru á skipulagsuppráttum eru þannig einungis til viðmáunar og taka að endingu mið af breiddum ívers lóðahluta.

Veggheir og þakform
 Skipulagið gerir ráð fyrir að öll ný hús á svæðinu séu 2ja hæða. Raðhús og parhús eru felld inn í landslagi þannig að gengið er inn í efr hæð lóða að ofan veru. Fjölbylishús eru frítt standandi tveggja hæða með sér íbúðum á efri og neðri hæð. Þakform eru fjáls innan þeirra marka að þakhalli má vera 0 - 25°. Mesta mænishæð má vera 8m, miðað við hæð gólfplötu neðri hæðar.

Byggingareitir, áferðir og lóð
 Ekki eru kvæðir um efni val umfram það sem lög, reglugerðir og huganlegar kröfur byggingaryfvalda í Hveragerði m.t.t. jarðhæðþátta segja til um.

Þar sem svæði þetta liggur undir hlöðum Hamarsins og blasir við Breiðmörk og lóð inn í Reykjadal skal einis- og lívali móbast við náttúrulegar áferðir og líb.

Bilastæði
 Fjöldi bilastæða á lóð skal taka mið af stærð lóða. Þannig skal gert ráð fyrir tveimur bilastæðum við hverja íbúð stærri en 80m² en einu bilastæði fyrir hverja íbúð undir 80m² að stærð. Við fjölbylishús skal gera ráð fyrir a.m.k. einu gestabílastæði fyrir hverjar fjórar íbúðir. Um fjölda og stærð bilastæða hreyfingamíðra fer skv. byggingareglur.

Gert er ráð fyrir svæði með gestabílastæðum.

Ekki er gert ráð fyrir stórum bílastæðum en bílegumslur eru heimilðar í húsbýggingum eftir því sem við á og aðstæður og skilmálar leyfa.

Frjálslyngur lóða
 Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni að bæjarlandi og sjá um að framkvæmdir séu í samræmi við samþykktar hættaáttur, uppdrætti og lóðaruppdrætti. Lóðarhafi ber að fylgja G og L lóðum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöð. Lóðarhafi er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk.

Hönnun lóða skal liggja fyrir samtímis aðaluppdráttum. Á lóðaruppdrætti skal koma fram yfirborðargangur (efnisla), meðallega lóða, frágangur sortgeringusvæðis, fyrirkomulag gróður og frágangur og búnaður á leik- og dvalarsvæðum á lóð. Ekki er gert krafa um uppbyggingu á sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum á fjölbylishúsalóðum þar sem um fjar íbúðir er að ræða og stutt í sameiginleg leik- og dvalarsvæði.

Sorþilba
 Í Hveragerði er 3ja tanna kerfi. Lífrætt sorp, endurvinnulegt sorp og sorp til úrðunar og skjal gera ráð fyrir þremur sorptunnum við hvert heimili í sérbyli og svæði fyrir sameiginlegum sorplátum á fjölbylishúsalóðum sem byggir á þeim sorplökum.

Girðingar
 Heimilt er að reisa girðingu eða skjólveg allan 1,8 m. að hæð á lóðarmörkum einbýlis- par- og ráðhúsa. Girðing eða skjólvegur á mörkum lóða er þá alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveg og skal samþykki leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveg. Það sama á við um girðingu og skjólveg á lóðarmörkum gagnvart opnum svæðum, göngustígum og götum en þá er framkvæmdin háð samþykki byggingafræðingna.

Gæðhús, skýli o.þ.h.
 Um smáshýsi, skýli o.þ.h. glíða akvæði byggingareglurðar og akvæði laga og reglugerðar um fjölgingarsvæði þar sem það á við. Slík mannvirki eru heimilð á sérstaks leyfis þegar form, stærð og staðsetning þeirra kemur fram á aðaluppdrætti og gerð grein fyrir þeim þar. Að öðrum kosti er óheimilt að reisa slík mannvirki nema með skriflegu samþykki allra lóðarhafa viðkomandi lóðar og lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Samræma skal útlit, efni, val, form, stærð og staðsetningu slíkra mannvirka innan sömu lóðar.

Opin svæði
 Í aðalskipulagi er göngustígur meðfram vesturmörkum og sunnan við íbúðasvæðið IB5 og er hann sýndur á deiliskipulagsupprætti. Göngustígurinn er að hluta til aðkomulífi fyrir þjónustubíla að miðmáttarkni Vatnsöeymir.

Gert er ráð fyrir leiksvæði sunnan við íbúðasvæðið IB5 og skal það byggð upp samhliða uppbyggingu svæðisins, skv. nánari útfærslu og hönnun.

Vegetunarsvæði
 Í vegalögum er kvæði á um að ekki er heimilt að reisa nokkur mannvirki innan vegetunarsvæðis nema með samþykki Vegagerðarinnar.

Tillaga að deiliskipulagi þessu var auglýst skv. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá og með 22. október til og með 3. desember 2018.

Samþykkt í skipulags- og mannvirkjanefnd þann 4. desember 2018

Samþykkt í bæjarstjórn 13. desember 2018

Bæjarstjóri
 Auglýst birt í Stjórnartíðindum:

2019

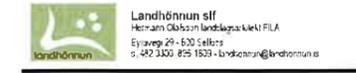


Skýringar

	Mörk skipulagsvæðis
	Lóðarmörk
	Lóðarmörk breytileg
	Byggingareitir á lóð, hámark
	Bifreiðastæði
	Sorptunngerði
	Flatarmál lóðar og nýtingahlutfall
	Húsnúmer
	Hæðafjöldi húsa
	Trjágróður

Hlíðarhagi í Hveragerði
 - Deiliskipulag
 Undirskrift löggrits skipulagshönnuðar

mkv. 1:500 (A1)
 kortagrunnur: LM
 hntakerfi ISN 93
 dags. 17. okt. 2018



Greinargerð
 Á fundi bæjarstjórnar þann 13. desember 2018 samþykkt bæjarstjórn Hveragerðisbæjar deiliskipulag fyrir nýtt íbúðasvæði við austurhlíðar Hamarsins í Hveragerði. Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029.

Almennar upplýsingar
Skipulagsvæði
 Skipulagsvæðið afmarkast af hlöðum Hamarsins til vesturs. Íbúðabyggð í Laufskógum til suðurs af Breiðmörk til austurs og opnu svæði í hlöðum Hamarsins til norðurs. Skipulagsmörk miðast við mörk landnáttúruáreita í aðalskipulagi og taka þannig til íbúðasvæðisins IB5, althafnasvæðisins AT4 og opinis svæðis vestan og sunnan megin við IB5. Stærst hluti svæðisins er lóðin Hlíðarhagi, sem er leigulöð í eigu Hveragerðisbæjar. Skipulagsvæðið er u.þ.b. 2,5ha. að stærð en þar af er lóð Hlíðarhaga um 1,3ha. Þar stendur 2ja hæða íbúðarhús (hæð og ris). Á reit AT4 er miðmáttarkerfi Vatnsöeymir Hveragerðis.

Forsendur og skipulagsáætla
 Samkvæmt Aðalskipulagi Hveragerðis 2017-2029 er á reit IB5 gert ráð fyrir 1-2 hæða rað- par- eða fjölbylishúsabyggð og á reit AT4 er gert ráð fyrir vatnsveitastarfssemi. Ekki er til staðar deiliskipulag fyrir svæðið. Stærð íbúðareits IB5 í aðalskipulagi er um 1,8ha. og gert er ráð fyrir þéttleika upp á 15 íbúðir pr. ha. sem svarar til um 27 íbúðum á reitnum.

Svæðið liggur á milli tveggja hverfisvæðnaðra svæða í aðalskipulagi, annars vegar Hamarsins (HV2) og hins vegar Varmár (HV1). Skipulagsvæðið sjálf er þó utan vaxendrasvæðanna.

Áherslur og markmið með skipulaginu
 Markmið skipulagsins er að nýta landgæði svæðisins til þess að auka framboð á byggingalóðum í Hveragerði. Með byggð sem aðlað er að hali vel að bæði landslagi og núverandi byggð. Kostir svæðisins eru m.a. góðar samgönguþingingar fyrir akandi; hjólandi og gangandi vegfarendur, aðgengi að helstu þjónustustofnunum er ágætt og útsýni og aðgengi að útvistarsvæðum er mjög gott. Markmið er að skipulagið og byggingaform taki mið af staðnáttum og landslagi, að útsýni frá hverri lóð og íbúð sé sem best og góðmynd og yfirráð hellsdætt, grænt og fjölskylduvænt.

Ekki eru uppi afform um frekari uppbyggingu á reit AT4 og mun því skipulagið einungis festa í sessi núverandi mannvirki sem þar eru.

Umhverfi og staðhættir
Landslag
 Skipulagsvæðið er í nokkrum halla og hallar því frá Hamrinum niður að Breiðmörk til austurs. Til austurs og suðausturs er því gott útsýni frá skipulagsvæðinu. Landið er gróið fyrir utan malarplan á milli svæðinu þar sem áður stóðu gróðurhús. Ný byggð mun óneitanlega breyta ástand svæðisins, að frá Breiðmörk, en jafnframt dempa að einhverju leyti ástand vatnsáhrifartankans í hlöðum.

Jarðhæði
 Hveragerði er staðsett á virku jarðskjálfta- og jarðhitasvæði og skal hönnun mannvirka taka mið af því. Skv. Jarðhita- og sprungukorti í skýrslu ISOR frá 2005 hefur meistar jarðhita á skipulagsvæðinu og líkur eru á að jarðsprunga sé að finna þar. Lóðarhafi hefur látið grafa rannsóknarholur á svæðinu til að kanna jarðlög, sprungur og jarðhita. Jarðhitavottur var við botn hola syðst á svæðinu (15°C) en ekki fundust merki um jarðsprungu (Minniblað skipulagsfréttirna dags. 22.08.2017). Á lóð 3 er gömul borholna, sem sýnd er á deiliskipulagsupprætti. Byggingareitir fyrir framkvæmdum á lóðinni verður gefið út að löngni frekari rannsókn á aðstæðum og efrir að barholunni hefur verið tryggilega lokað að mati byggingafræðingna. Niðurstöður rannsókna kunna að leiða til endurskoðunar á byggingarreit eða nýtingu lóðarinnar.

Væðurlar
 Í Hveragerði eru N, NNA og S áttir ríkjandi en hvassvísirættir eru N, NNA og SA. Á skipulagsvæðinu myndar Hamarinn gott skjól gegn vest- og norðvestlegum áttum.

Formfinnar
 Engar frjóstyr forminnar eru á svæðinu skv. aðalskráningu FS187-00172 né í viðauka 5 (Elin Ósk Hreiðarsdóttir (2002)).

Náttúruningjar
 Engar frjóstyr náttúruningjar eru á skipulagsvæðinu samkvæmt náttúruningjaskrá.

Götur og lagirnir
 Aðkoma að svæðinu er frá Breiðmörk í austri. Meðfram Breiðmörk er lóðarmörkum hlikað til frá því sem nú er til þess að rýma fyrir gangstítt og lagmálið þar meðfram. Þá liggur almennur göngustígur frá Breiðmörk upp með skipulagsvæðinu og nýtingahlutfall lóða á bilinu 0,40-0,55.

Um verður að ræða nýjan byggingarkjarna sem samanstendur af tveim lóðum fjölbylishúsum, tveim ráðhúsum, einu parhúsi auk núverandi íbúðarhúss. Gert er ráð fyrir tveggja hæða húsum þar sem neðri hæðin fellur að hluta til inn í brekkju.

Gert er ráð fyrir uppbyggingu leiksvæði syðst á svæðinu. Þaðan liggja almennir göngustígur til suðurs að útvistarsvæði undir Hamrinum, til norðurs inn í Reykjadal og til austurs, niður að Breiðmörk. Á norður hluta svæðisins er gert ráð fyrir gróðurlandi, dvalarsvæði með bekkjum, borðum, sorplöð o.þ.h.