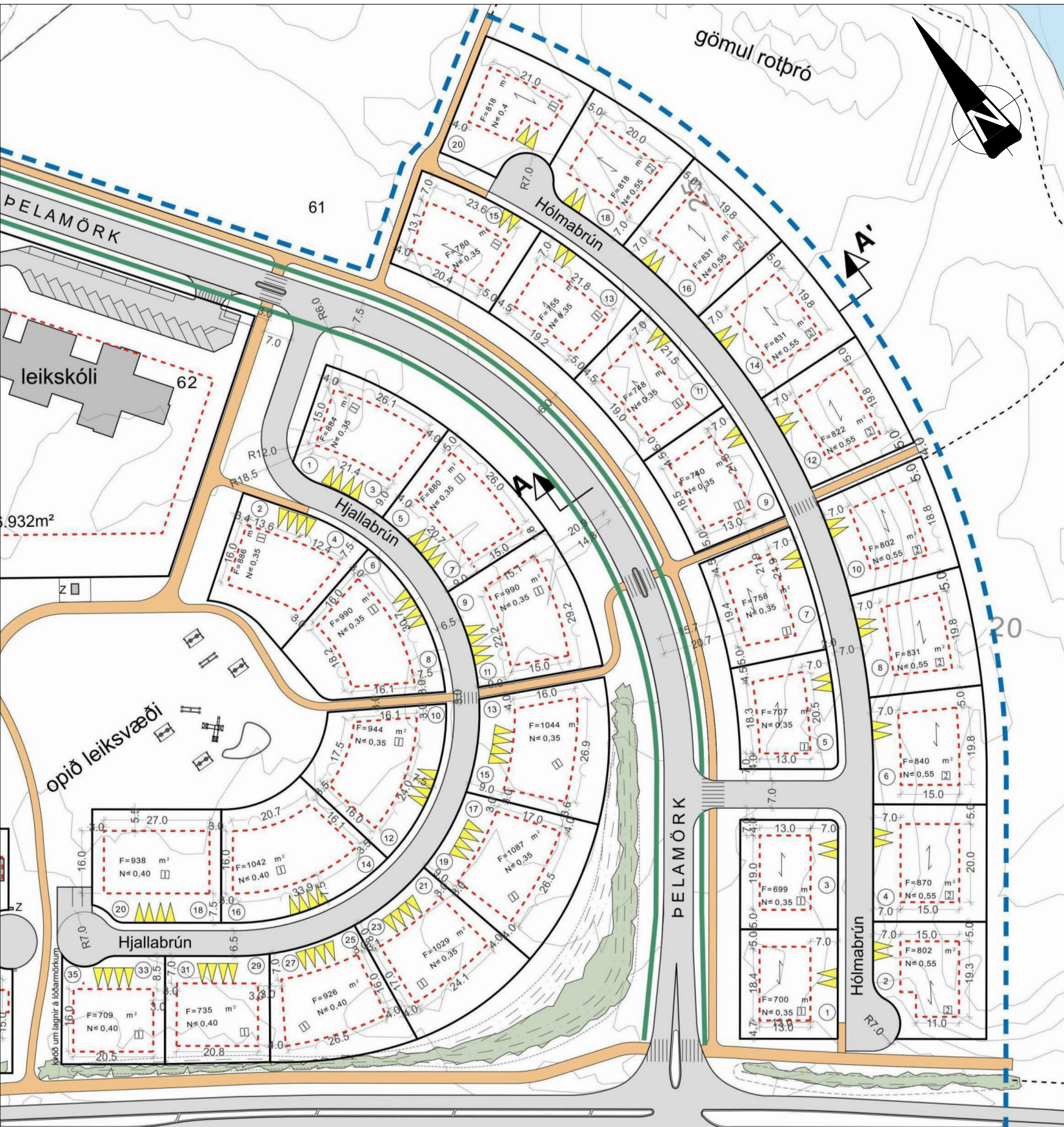
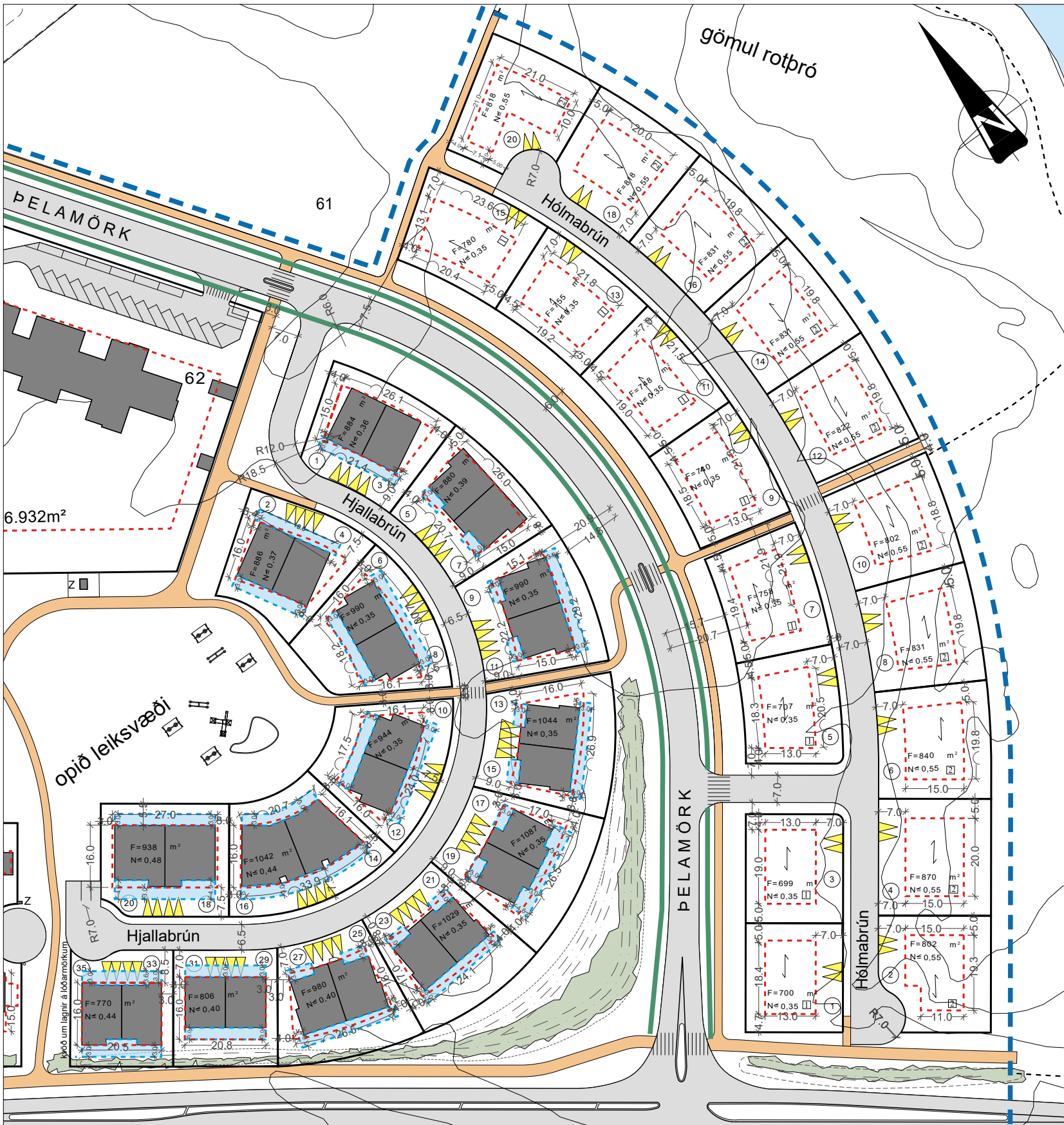




HVERAGERÐI - DEILISKIPULAG VIÐ DALSBRÚN, HJALLABRÚN OG HÓLMABRÚN - Deiliskipulagsbreyting



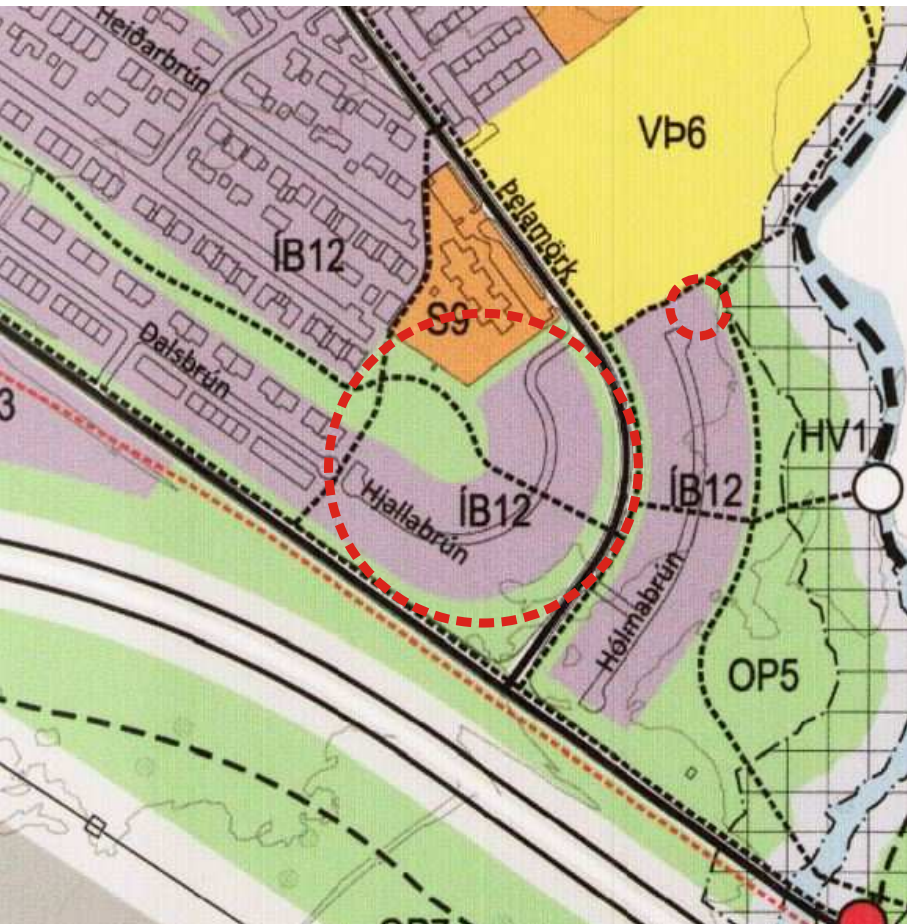
Deiliskipulag FYRIR BREYTINGU - mkv. 1:1250



Deiliskipulag EFTIR BREYTINGU - mkv. 1:1250

Deiliskipulagsbreyting þessi sem hefur fengið málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. m.s.br. var samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðisbæjar þann

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann



Hluti úr Aðalskipulagi Hveragerðis 2017-2029

Greinargerð:

Deiliskipulagið var upphaflega samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðis 17. okt. 2006 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 11. desember 2006. Síðasta breyting deiliskipulagsins var staðfest í bæjarstjórn 09.03.2017 og birt í B-deild 28.03.2017. Samkvæmt aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 nær deiliskipulagssvæðið til íbúðarsvæðis IB12 og er breytingin í samræmi við það. Skipulagssvæðið er um 13,5 ha að stærð og liggur austast í Hveragerði og afmarkast af götunum Dals-, Hjalla- og Hólmabrún. Skipulags- og umhverfisnefnd Hveragerðisbæjar samþykkti að breyting þessi yrði gerð þann 30. maí 2023.

Aðalskipulag

Breytt deiliskipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag, þar sem svæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð. Í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 segir um íbúðarbyggð: "Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins".

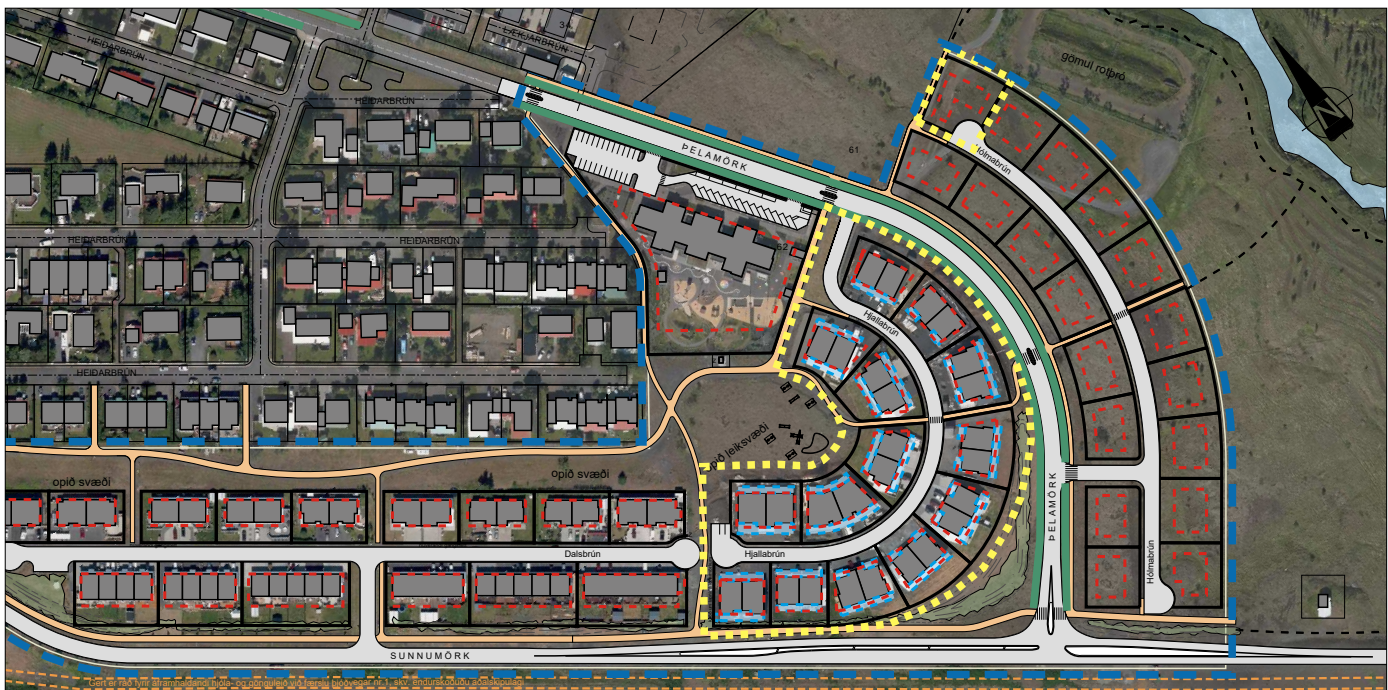
Helstu áherslur og markmið

Skilmálar taka mið af gildandi deiliskipulagi svæðisins og byggingarskilmálum. Markmið með deiliskipulagsbreytingu þessari er að ný hús innan svæðisins falli að þeirri hefðbundnu og lágreistu byggð sem fyrir er á svæðinu og myndi samstæða heild.

Lýsing á breytingu

- Hólmabrún 20:** Deiliskipulagsbreytingin nær til Hólmabrúnar 20, og kemur til vegna jarðvegsaðstæðna á lóðinni. Halli landsins býður upp á að húsið verði 2 hæðir og útlit þess verður því í samræmi við önnur hús í neðri hluta Hólmabrúnar, þar sem megináhersla er lögð á einbýli á 1-2 hæðum. Í Hólmabrún er heimilt að byggja hús á tveimur hæðum og breytist nýtingarhlutfall lóðar úr 0,4 í 0,55 til samræmis við önnur hús. Hluti byggingarreits stækkar mót götu.
- Lóðir við Hjallabrún:** Breytingin nær einnig til lóða við Hjallabrún, þar sem gert er ráð fyrir nýjum byggingarreit fyrir sólstofu. Nýr byggingarreitur er staðsettur framan eða aftan við hús (sjá ljósbláa reiti á uppdraetti). Heimilt er að byggja sólstofu allt að 15 m² fyrir hverja íbúð og skal hún vera staðsett innan byggingarreits. Þá er gerð breyting á nýtingarhlutfalli nokkurra lóða ásamt því að stærð lóða nr. 25-35 breytist í takt við uppfærð lóðalöð frá EFLU 1.2.2020.

Að öðru leyti gilda skipulags- og byggingarskilmálar gildandi deiliskipulags sem birt var 11. desember 2006 í B-deild m.s.br.



Yfirlitsuppdráttur - ekki í kvarða

Skýringar:

	Mörk deiliskipulags		Bifreiðastæði á lóð / fjöldi stæða
	Lóðamörk		Hæðarfloði byggingar
	Byggingarreitur, hámark		Hús og húsnr.
	Byggingarreitur, sólstofa		Mænisstefna
	Flatarmál lóðar í fermetrum		Núverandi hús
	Nýtingarhlutfall á lóð		Göngustígur
	Mörk breytingar, til skýringar		Staðsetning til skýringar

HEITI VERKS:

HVERAGERÐISBÆR

HEITI TEIKNINGAR:

DEILISKIPULAG - DALSBRÚN, HJALLABRÚN OG HÓLMABRÚN, breyting
HJALLABRÚN OG HÓLMABRÚN 20

VERKNR:	MKV:	TEIKNINGNR:
206-007	1:1250 í A2	01
TEIKNAD AF:	HANNAD AF:	DAGS. TEIKN:
OH/SR		31. maí 2024
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:	TEIKN. BREYTT	