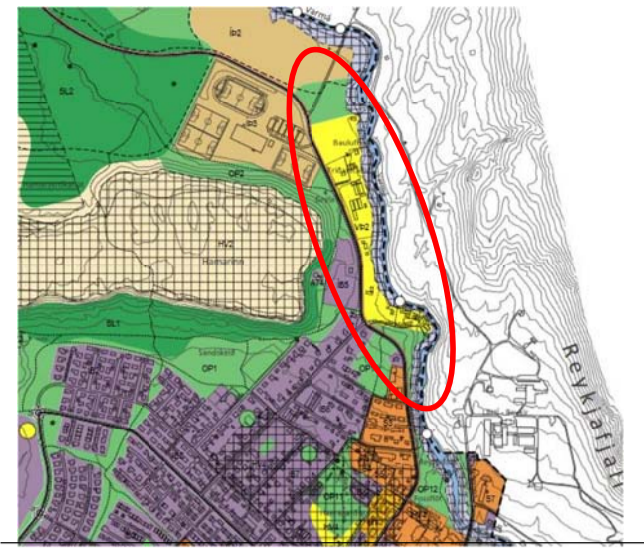
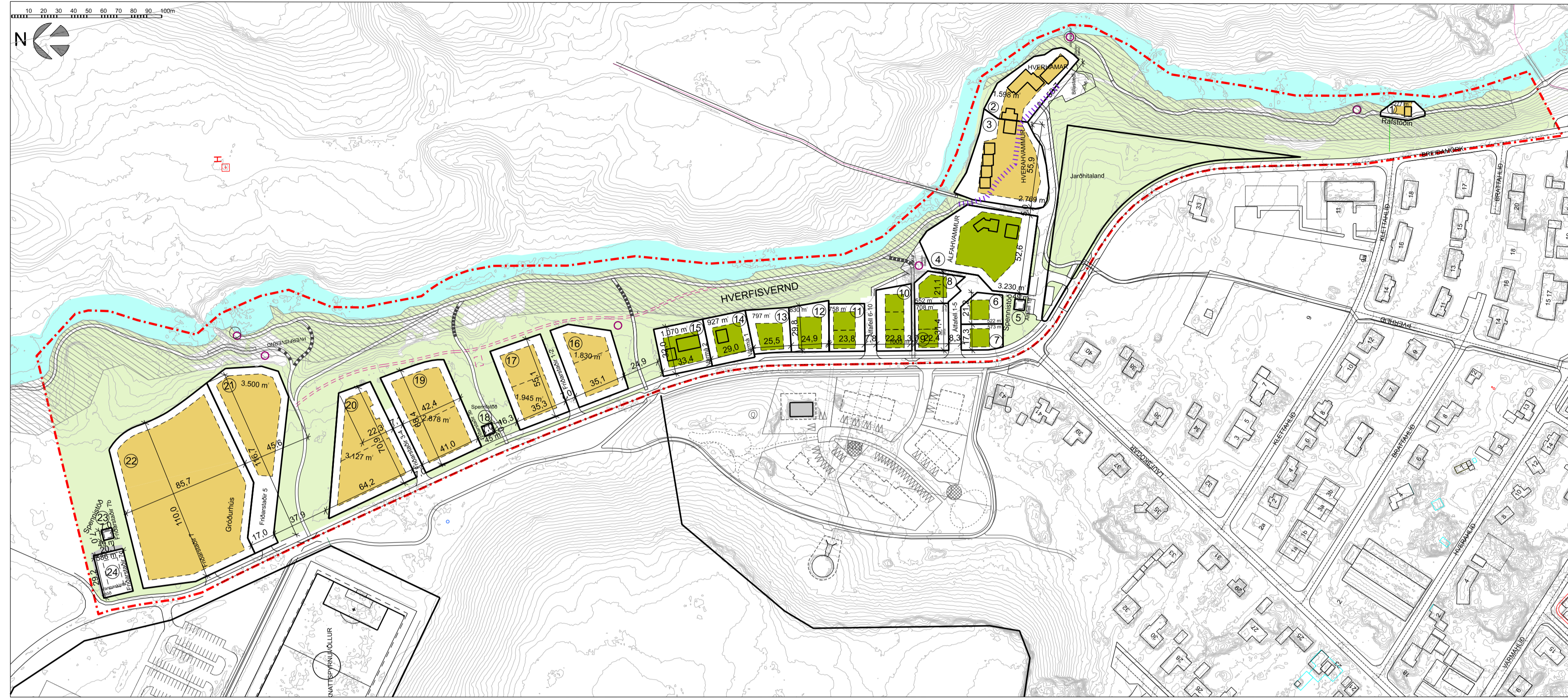


Deiliskipulag við Varmá í Hveragerði Frá Lystigarðinum Fossflöt og norður fyrir Friðarstaði



Deiliskipulagsuppráttur 1:2000



Greinargerð - úrdráttur

Afmörkun og ákæðingur
Deiliskipulagsvæðið er um 11 ha að flatarmáli og nær til eftirfarandi landnotkunarrita, sbr. Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029:

- VP2 - Verslunar- og þjónusta. Innan reitans eru lóðirnar Hverhammar og Hverfismurur, þar sem nú er rekin gisti- og veitingaþjónusta. Þaðarlóðirnar Alfhafnammur og Varmá 1 og Varmá 2 og garðvirkulóðirnar Álfafell og Friðarstaðir en þar verur áður garðvirkulóðir sem nú er búið að rífa. Gert er ráð fyrir að þetta svæði, sem er um 5,6ha, að flatarmáli verði áfram byggingarland í nýju deiliskipulagi.
- OP - Opð svæði, Varmágring og bakkar Varmá á milli Lystigarðna Fossflöts (OP12) og verslunar- og þjónustureitans VP2. Á reitnum er gamla rafstöðin skammt tilhverandi stöluvermáttum.
- ST - Varmábakkar, þar sem búið hefur verið að byggja nýja deiliskipulagsvæðis en bakkarir eru skilgreindir sem strandsvæði í aðalskipulagi.

Forsendur í aðalskipulagi
Í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 er sett fram stefna bæjarstjórnar um landnotkun, byggðarbrun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál og í greinargerð eru m.a. eftirfarandi skilmálar um landnotkunarreitina VP2, OP12 og ST:

VP2 - Friðarstaðir, Varmá 1 og 2, Álfafell 1 og 2, Alfhafnammur, Hverfismurur og Hverhammar
„Blíðind byggð. Áfram er heimild til rektors garðvirkulóða en einnig gert ráð fyrir hvernig stovmáttarfermi, verslun og þjónusta við ferðamenn. Heimild verður að reisa húðu, allt að 30% af heildarbyggingarmagn. Í deiliskipulagi verði tekið tillit til náðaglar við Varmá og Hverfismurur meðfram ánni. Hæðir hús verði á bilinu 1-2 og áhersla er lögð á að þau falli vel að landi. Hæðarbyggingarmagn 12.500 m³. Nýsýnginguhæð: 0,5.“

OP - Opð svæði
„Opn svæði skiptast í almenn opin útvistarvæði þar sem áhersla er lögð á góða stíga og útvist fyrir alla. Bæjarþorpi þar sem lögð er áhersla á ákveðna sérstöðu og svo hverfisvæði með lík- og áhrifsvæðum eða í nálgun við þáðarverfni og þjónu þeim sérstaklega. Reitt sem tilheyra fyrstu tveimur flokkunum þj. sérstakt númer og skilmáti. Áhersla er lögð á góða stíga og útvist fyrir alla.“

Opð svæði innan nýja deiliskipulagsvæðisins hefur ekki sérstakt númer.

ST - Strandsvæði
„Trygga skal aðgengi almennings meðfram ánni þar sem landfræðilegar aðstæður leyfa og aðallega gera ráð fyrir aðstoðu til útvistar. Heimild er að leggja stíga og brýr.“

Hverfismurur
HV1 - Varmá og bakkar hennar
Varmá og bakkar hennar eru á Nattúrumsjónarskrá (nr. 751) og njóta hverfismurur (Ásk. bls. 57 í greinargerð). Hverfismururinn er áttátt að renna frekari stöðum undir þá verndun Varmá, sem Nattúrumsjónarskrá kveður á um.

Gamla HV - Hverfismurur stök hús.
Rafstöðin nýtur hverfismurur (Ásk. bls. 60 í greinargerð - HV-stök hús lóð 1.). Hverfismurur á húsum Hveragerðis felur í sér að vöðgerð og breytingar á húsum taki með af upphaflegri stígerð og efnisvæði húsanum.

Deiliskipulagsáætlunir
Á VP2 reitnum eru í gildi tveir deiliskipulagsáætlunir: þær eru deiliskipulag Friðarstaða (2002) og Deiliskipulag Hverhammar og Hverfismurur (2005). Báðar áætlunir falla úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags. Nökrar deiliskipulagsáætlunir eru í gildi á aðliggjandi svæðum en það eru deiliskipulag fyrir Lystigarðna Fossflöt (2019), deiliskipulag fyrir Ás- og Grundarsvæði (2020) deiliskipulag fyrir Klettahlíð 11 (2006), deiliskipulag við Laufkóga og Klettahlíð (2019), deiliskipulag við Hildarhaga (2018) og deiliskipulag Þróttasvæðis norðan Hamars (2008).

Skilulagsáætlun
Deiliskipulagið er sett fram á tveimur uppráttum með greinargerð og skýringarmyndum.

Markmið deiliskipulags
Markmið deiliskipulagsins er að skapa gott aðgengi að Varmá með góðra göngustíga og ánangarsvæða, einum í nágrenni við Baulfoss. Varmágringur liggur um deiliskipulagsvæðið en hann er hluti af aðalskipulagi bæjarinnar.

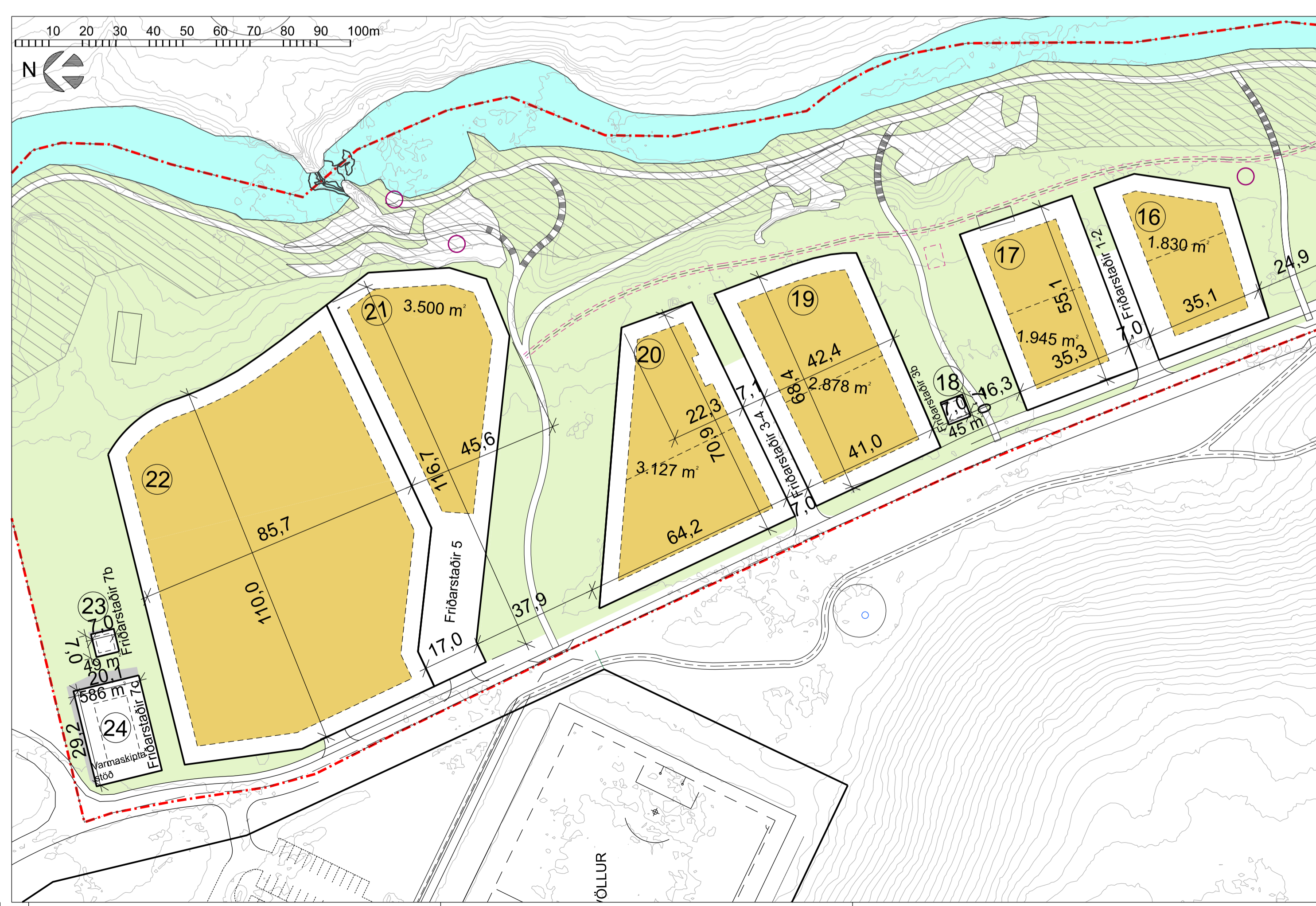
Lögð er áhersla á ferð- og heilustugæta þjónustu á svæðinu í góðum tengslum, við Þróttasvæði, góðleg og ára starfsemi í skólanum norðan Hamars og í Hverfismurur. Á deiliskipulagsvæðinu verður hugað að blandaðri notkun íbúðar-, verslunar- og þjónustuhúsa og gróðurhúsa. Lögð er áhersla á að hús falli vel að landi og að nýsýngingurfalli lóða verði allt að 0,5. Skv. skilmálam aðalskipulags er leyflegt byggingarmagn á svæðinu 12.500 m³, sem er tilfalli þó byggingarmagn sem nú er.

Bygging mun endurspeglja stafranda svæðisins. Gram bók og náttúrlegar klæðningar munu falla vel að útvistarvæðinu við Varmá. Heimild til að byggja gróðurkál verður skemmtileg skirktun til gróðurhúsabæjarinnar sem áður var á svæðinu. Bæðsvæðið við Baulfoss mun styrkja þá náttúrlegu einn fermetur. Gram huggi í náttúraperis mun falla vel að mynd Hveragerðisbæjar en einnig heilla ferðamenn sem sækja verslun og þjónustu á svæðinu. Áhersla verður lögð á að tryggja gott aðgengi fyrir alla að Varmá.

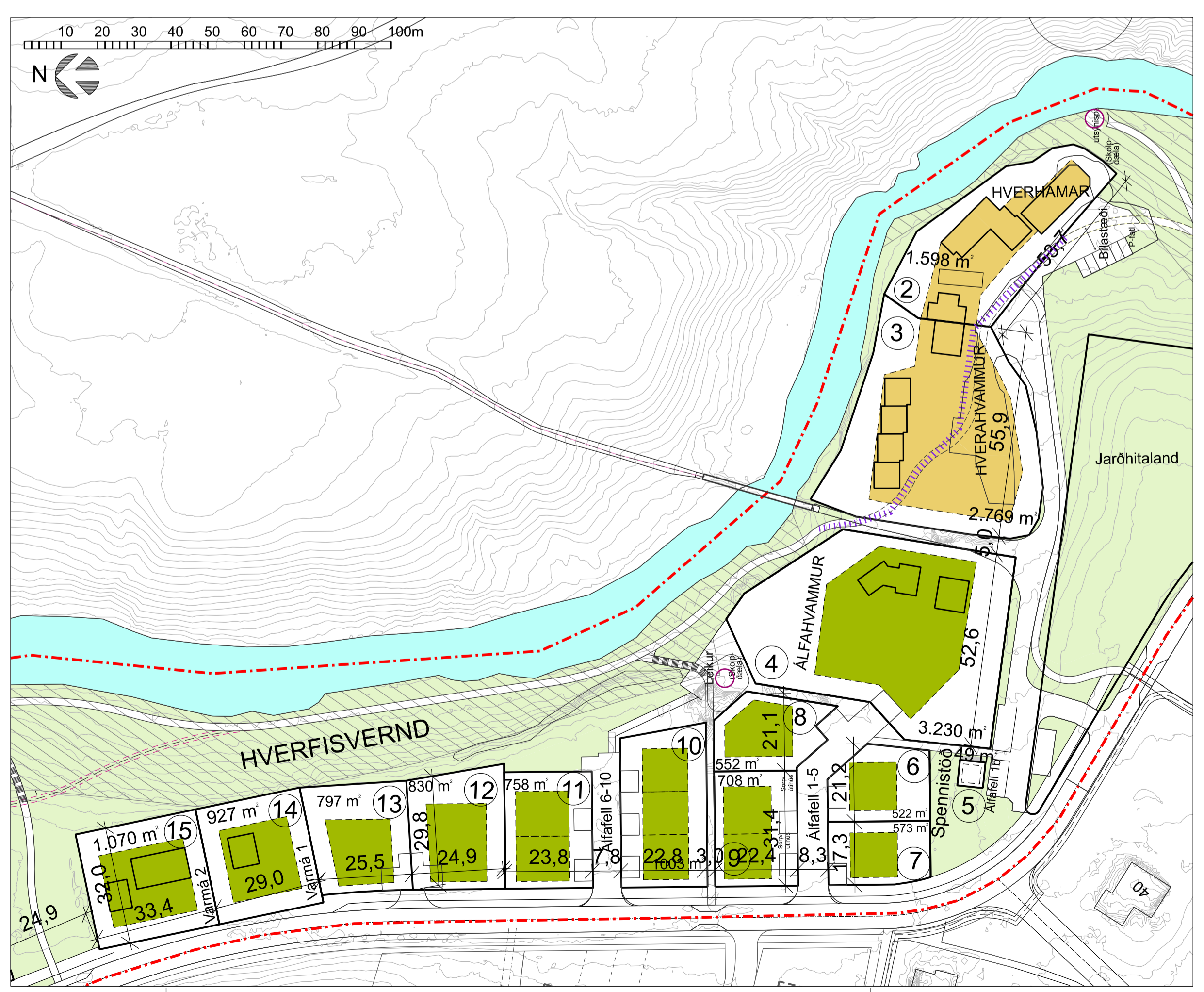
Sjá nánar meðfylgjandi greinargerð.

- Afmörkun skipulagsvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
- Athafnalóð
- Íbúðalóð
- Kvæði um stíg
- Stígur
- Gönguleið
- Útsynispallur
- Hverfismurur

Deiliskipulagsuppráttur 1:1000 - Athafnasvæði



Deiliskipulagsuppráttur 1:1000 - Íbúðasvæði



Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og auglýst frá _____ með fresti til að gera atugasemdir til _____, var samþykkt í bæjarstjórn þann _____

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann _____



ASK ARKITEKTAR EHF.
GERÐSÖTUVAEGI 9 101 REYKJAVÍK
SMÍ 515 0300
www.ask.is

VERKEFNI	Deiliskipulag við Varmá Hveragerði	SKO. J. A. 1	1:2000
TEKINGAR	DEILISKIPULAG Deiliskipulagsuppráttur Úrdráttur úr greinargerð	MANND.	PH
TEKINGAR	DEILISKIPULAG Deiliskipulagsuppráttur Úrdráttur úr greinargerð	TEKINGAR	ASK
TEKINGAR	DEILISKIPULAG Deiliskipulagsuppráttur Úrdráttur úr greinargerð	YFIR.	GRY
TEKINGAR	DEILISKIPULAG Deiliskipulagsuppráttur Úrdráttur úr greinargerð	DAÐS.	13.01.2021
TEKINGAR	DEILISKIPULAG Deiliskipulagsuppráttur Úrdráttur úr greinargerð	STJÓRN.	
TEKINGAR	DEILISKIPULAG Deiliskipulagsuppráttur Úrdráttur úr greinargerð	TEKINGAR	1754
TEKINGAR	DEILISKIPULAG Deiliskipulagsuppráttur Úrdráttur úr greinargerð	TEKINGAR	06-01

© ALL AFNOT OG AFRITUN TEKINGAR ER HÁÐ SAMBYRÐISARKITEKTA. ENKI SKAL MÆLA UPP AF TEKINGUM.