



DEILISKIPULAG VIÐ VARMÁ Í HVERAGERÐI

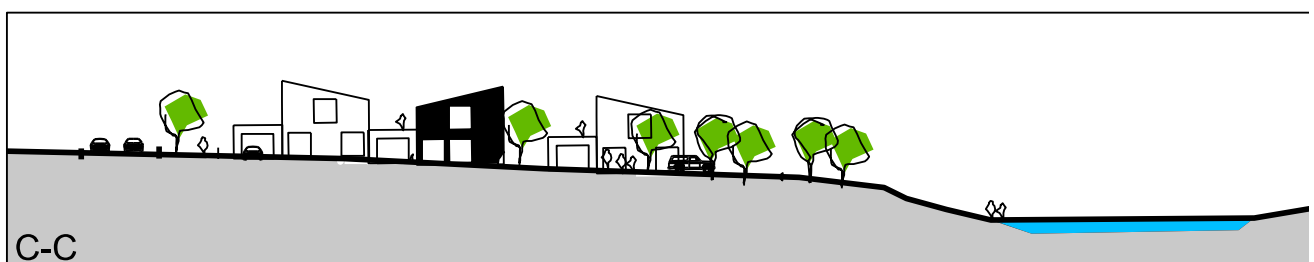
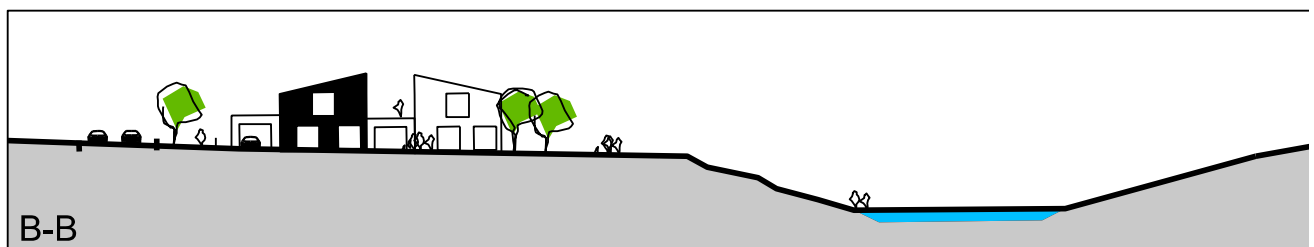
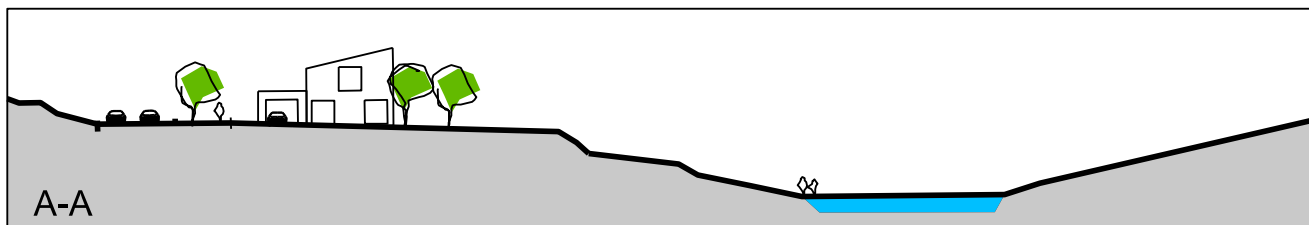
Frá Lystigarðinum Fossflöt og norður fyrir Friðarstaði
Greinagerð - Desember 2020
ASK arkitektar og Landslag



Efnisyfirlit

1. Almennar upplýsingar	5
1.1 Afmörkun og aðstæður	5
1.2 Forsendur í aðalskipulagi	5
1.3 Deiliskipulagsáætlanir	6
1.4 Skipulagsgögn	6
1.5 Markmið deiliskipulags	7
1.6 Umhverfisáhrif	8
1.7 Jarðfræðilega aðstæður	8
2. Skilmálar	8
2.1 Gatnakerfi og bílastæði	8
2.2 Útivistarsvæði og gönguleiðir	9
2.3 Hverfisvernd	11
2.4 Gamla rafstöðin	11
2.5 Trjágróður	11
3. Almennir skilmálar	11
3.1 Hönnun og uppdrættir	11
3.2 Mæli- og hæðarblöð	12
3.3 Lóðir og lóðarstærðir	12
3.4 Húsagerð, húsform og hámarkshæðir	12
3.5 Nýtingarhlutfall	13
3.6 Byggingarreitir-byggingarlína	13
3.7 Fornleifar	13
3.8 Sorpgeymslur	13
3.9 Smáhýsi á lóðum	14
3.10 Gróðurhús/glerskálar	14
3.11 Efnis- og litaval	14
3.12 Götulýsing og stígalýsing	14
3.13 Aðstaða til hleðslu rafbíla	14
4. Sérstakir skilmálar	15
4.1 Lóðir undir verslun og þjónustu	15
4.2 Lóðir undir íbúðarlóðir	15
4.3 Lóðir fyrir veitufyrirtæki	16
4.4 Lagnir og veitur	16
4.5 Meðhöndlun ofanvatns	16
4.6 Frágangur á lóð og lóðarmörkum	16
5. Skipulagsuppdráttur og skuggavarp	17
5.1 Uppdráttur og sneiðingar	17
6. Sérákvæði um lóðir	17

Sneiðingar í íbúðabyggðina



1. Almennar upplýsingar

1.1 Afmörkun og aðstæður

Deiliskipulagssvæðið er um 11 ha að flatarmáli og nær til eftirfarandi landnotkunarreita, sbr. Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029:

- VP2 - Verslunar- og þjónusta. Innan reitsins eru lóðirnar Hverhamar og Hverahvammur, þar sem nú er rekin gisti- og veitingaþjónusta, íbúðarlóðirnar Álfahvammur og Varmá 1 og Varmá 2 og garðyrkjulóðirnar Álfafell og Friðarstaðir en þar voru áður garðyrkjustöðvar, 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 – Opið svæði, Varmárgil og bakkar Varmár á milli Lystigarðsins Fosslöt (OP12) og verslunar- og þjónustureitsins VP2. Á reitnum er Gamla rafstöðin ásamt tilheyrandi stíflumannvirkjum.
- ST – Varmárbakkar, þar sem þeir liggja innan nýja deiliskipulagssvæðisins en bakkarnir eru skilgreindir sem strandsvæði í aðalskipulagi.

1.2 Forsendur í aðalskipulagi

Í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 er sett fram stefna bæjarstjórnar um landnotkun, byggðaðróun, 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, Álfahvammur, Hverahvammur og Hverhamar

„Blönduð byggð. Áfram er heimild til reksturs garðyrkjustöðva en einnig gert ráð fyrir hreinlegri atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu við ferðamenn. Heimilt verður að reisa íbúðir, allt að 30% af heildarbyggingarmagni. Í deiliskipulagi verði

tekið tillit til nálægðar við Varmá og hverfisverndar meðfram ánni. Hæðir húsa verði á bilinu 1-2 og áhersla er lögð á að þau falli vel að landi. Hámarksbyggingarmagn 19.500 m². Nýtingarhlutfall: 0,5.

OP – Opið svæði

„Opin svæði skiptast í almenn opin útivistarsvæði þar sem áhersla er lögð á góða stíga og útivist fyrir alla, bæjargarða þar sem lögð er áhersla á ákveðna sérstöðu og svo hverfissvæði með leik- og dvalarsvæðum eða í nálægð við íbúðarhverfin og þjóna þeim sérstaklega. Reitir sem tilheyra fyrstu tveimur flokkunum fá sérstakt númer og skilmála. Áhersla er lögð á góða stíga og útivist fyrir alla.

Opið svæði innan nýja deiliskipulagssvæðisins hefur ekki sérstakt númer.

ST – Strandsvæði

„Tryggja skal aðgengi almennings meðfram ánni þar sem landfræðilegar aðstæður leyfa og aðallega gera ráð fyrir aðstöðu til útivistar. Heimilt er að leggja stíga og brýr.

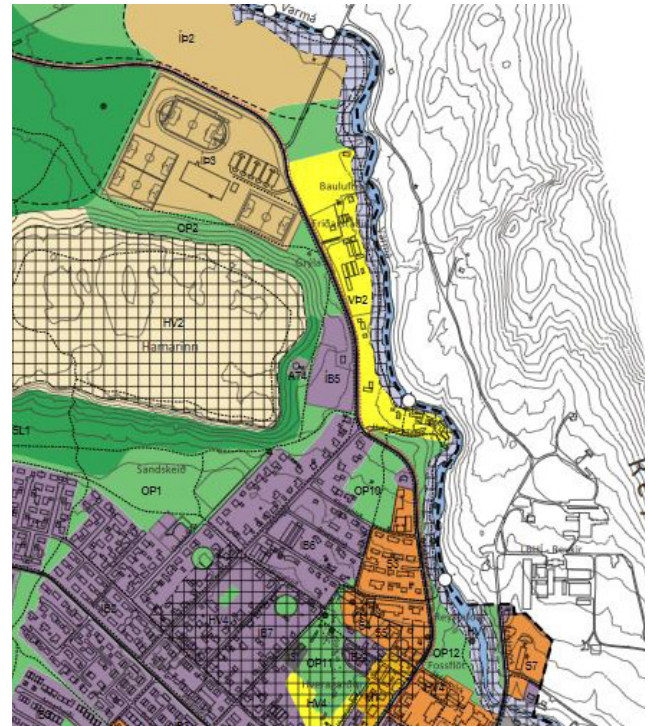
Hverfisvernd

HV1 – Varmá og bakkar hennar

Varmá og bakkar hennar eru á Náttúruminjaskrá (nr. 751) og njóta hverfisverndar (Ask. bls. 57 í greinargerð). Hverfisverndinni er ætlað að renna frekari stoðum undir þá verndun Varmár, sem Náttúruminjaskrá kveður á um.

Gamla HV – Hverfisvernd stök hús.

Rafstöðin nýtur hverfisverndar (Ask. bls. 60 í greinargerð – HV-stök hús liður 1). Hverfisvernd á húsum í Hveragerði felur í sér að viðgerðir og breytingar á húsum taki mið af upphaflegri stílgerð og efnisvali húsanna.



Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029

1.4 Deiliskipulagsáætlanir

Á VP2 reitnum eru í gildi tvær deiliskipulagsáætlanir. Þær eru deiliskipulag Friðarstaða (2002) og Deiliskipulag Hverhamars og Hverahvamms (2005). Báðar áætlanir falla úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags. Nokkrar deiliskipulagsáætlanir eru í gildi á aðliggjandi svæðum en það eru deiliskipulag

fyrir Lystigarðinn Fossaflöt (2019), deiliskipulag fyrir Ás- og Grundarsvæði (2020) deiliskipulag fyrir Kletthlíð 11 (2006), deiliskipulag við Laufskóga og Kletthlíð (2019), deiliskipulag við Hlíðarhaga (2018) og deiliskipulag íþróttasvæðis norðan Hamars (2008).

1.5 Skipulagsgögn

Deiliskipulagið er sett fram á tveimur uppdráttum með greinargerð og skýringarmyndum.

1.6 Markmið deiliskipulags

Markmið deiliskipulagsins er að skapa gott aðgengi að Varmá með gerð góðra göngustíga og áningarsvæða, einkum í nágrenni við Baulufoss. Varmárstígur liggur um deiliskipulagssvæðið en hann er hluti af aðalstígakerfi bæjarins.

Lögð er áhersla á ferða- og heilsutengda þjónustu á svæðinu í góðum tengslum, við íþróttasvæði, golfvöll og aðra starfsemi í dalnum norðan Hamars og í Reykjadal. Á deiliskipulagssvæðinu verður hugað að blandaðri notkun íbúðar-, verslunar- og þjónustuhúsa og gróðurhúsa. Lögð er áhersla á að hús falli vel að landi og að nýtingarhlutfall lóða verði allt að 0,5. Skv. skilmálum aðalskipulags er leyfilegt byggingarmagn á svæðinu 19.500 m², sem er tífalt það byggingarmagn sem nú er.

Byggðin mun endurspegla staðaranda svæðisins. Græn þök og náttúrulegar klæðningar munu falla vel að útivistarsvæðinu við Varmá. Heimild til að byggja gróðurskála verður skemmtileg skírskotun til gróðurhúsabyggðarinnar sem áður var á svæðinu. Baðsvæði við Baulufoss mun styrkja þá náttúruferlu enn fremur. Græn byggð í náttúruparadís mun falla vel að ímynd Hveragerðisbæjar en einnig heilla ferðamenn sem sækja verslun og þjónustu á svæðinu. Áhersla verður lögð á að tryggja gott aðgengi fyrir alla að Varmá.

Horft norður eftir Breiðumörk,
íbúðabyggðin



1.7 Umhverfisáhrif

Samkvæmt viðaukum í lögum nr. 105/2006 m.s.br. um mat á umhverfisáhrifum fellur skipulagssvæðið ekki undir framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif.

Í umhverfiskýrslu, 4.2.4. gr. í kafla IV í greinargerð Aðalskipulags Hveragerðisbæjar 2017-2029 er gerð grein fyrir breyttri landnotkun á reit VP2, sem felur í sér að landbúnaður víkur fyrir verslun og þjónustu og þeim umhverfisáhrifum sem hún veldur en þau eru talin mjög jákvæð á samfélag, engin eða neikvæð á náttúrufar og minjar og neikvæð á landslag og ásýnd. Helstu mótvægisáðgerðir eru að tryggja gott aðgengi meðfram árbakkanum og góða ásýnd að ánni og Baulufossi. Í deiliskipulagsskilmálum þarf því að huga vel að hæð húsa og þéttleika byggðar næst strand- og hverfisverndarsvæði. Mikilvægt er að lóðir nái ekki fram að efri brún árbakkans.

1.8 Jarðfræðilega aðstæður

Jarðlög, jarðhiti, jarðsprungur og vatnafar í Hveragerði er vel þekkt og hefur verið kortlagt af sérfræðingum Orkustofnunar og Ísor, sbr. eftirtalda greinargerð og kort:

- Hveragerði - Hitamælingar í jarðvegi og sprungur, greinargerð (ÍSÖR-2005/041)
- Jarðfræði-, jarðhita- og grunnvatnskort (ÖS JHD-JFR 8716 KS/PHH/FS/SV 94.04.0118 T)
- Sprungukort af Hveragerði (ÍSÖR-KS/SK 20051129 GSJ)
- Jarðhitakort af Hveragerði og Reykjum (ÍSÖR-JFR KS/SK 20051205 SV/GSJ)
- Orðsending – Varðar byggingarlóð á Friðarstöðum (ÖS-RÖS KS 19.7.2001)

Hita í jarðvegi, hveravirkni og jarðsprungur er að finna á deiliskipulagssvæðinu sbr. ofangreindar skýrslur og kort s.s. við Hverahvamm/Hverhamar og á Friðarstaðalóðinni. Gamlan hver er að finna þar sem gamla íbúðarhúsið að Friðarstöðum stóð og nokkur hveravirkni er við Hverhamar. Það svæði sem afmarkað er á ofangreindu jarðhitakorti af Hveragerði og Reykjum, er talið virkt svæði, þó svo að hitastig í jörðu kunni að breytast milli ára og í kjölfar skjálfta. Á grundvelli þess, skal hugað að hitafari í jörðu við deiliskipulagsvinnuna. Sú regla gildir um gerð deiliskipulags og útgáfu byggingarleyfa í Hveragerði að tillit skuli tekið til jarðfræðilegra aðstæðna hvað varðar jarðsprungur, jarðhita og hveravirkni.

2. Skilmálar

2.1 Gatnakerfi og bílastæði

Meginaðkoma að svæðinu er um Breiðumörk. Bílastæði sem tilheyra hverri lóð eru innan lóðar. Almenn bílastæði fyrir útivistarfólk eru að finna við hverinn Grýlu og við

Hamarshöll. Auk þess er að finna almenn bílastæði miðsvæðis og við Hverhamar. Gert er ráð fyrir tveimur stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð og einu stæði fyrir hverja 100 m² við verslun og þjónustu lóðir. Fyrir hótél er gert ráð fyrir einu stæði fyrir hverja 140 m² og fyrir framleiðslugróðurhús er gert ráð fyrir einu stæði fyrir hverja 250m².

2.2 Útivistarsvæði og gönguleiðir

Deiliskipulagið nær til umhverfis Varmár frá mörkum deiliskipulags fyrir lystigarðinn Fossflöt og norður fyrir Friðarstaði. Í fylgiskjali Landslags ehf. með deiliskipulaginu er að finna skýringarupprætti og skýringarmyndir sem sýna heildarmynd svæðisins með tilliti til útivistar og tenginga við aðliggjandi svæði. Einnig eru þar settar fram hugmyndir um mögulegar útfærslur á útsýnis- og áningarstöðum.

Gönguleiðir

Lögð er áhersla á að skapa greiðar gönguleiðir innan skipulagssvæðisins og að þær tengist vel gönguleiðum á aðliggjandi svæðum. Sérstök áhersla er lögð á öryggi gangandi barna til og frá skóla. Meginstígur svæðisins er nýr Varmárstígur sem fylgir að mestu bökkum Varmár. Einnig er gert ráð fyrir gönguleið í landi Friðarstaða á opnu svæði milli lóða og efri brúnar árgilsins.

Varmárstígurinn

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir samfelldum göngustíg meðfram Varmá allt frá lystigarðinum Fossflöt og norður fyrir Baulufoss. Stígurinn er hugsaður sem mikilvægur hlekkur í stíganeti bæjarins sem tengir saman helstu útivistarsvæði í og við Hveragerði. Þannig mun hann tengja miðbæinn við Hamarshöllina, golfvöllinn og útivistarsvæði í Ölfusdal. Stígurinn mun nýta jafnt bæjarbúum og ferðamönnum til að upplifa á öruggan hátt einstakt umhverfi þar sem jarðmyndanir og söguminjar tengjast saman í eina heild s.s. hverasvæði, fossa, hraunmyndanir og rafstöðvaminjar.

Útsýnispallar við Baulufoss





Stígurinn þarf að taka mið af mörgum þáttum, s.s. bratta í aðliggjandi hlíðum, flóðahættu, minjum og landslagssérkennum. Lega stígsins á deiliskipulagsuppdraetti og skýringargögnum er leiðbeinandi og ekki bindandi og útfærist nánar við frekari hönnun. Almennt er gert ráð fyrir að stígurinn sé 2 metrar á breidd en getur hann ýmist verið mjórri eða breiðari til að mæta aðstæðum. Stígurinn þarf á löngum köflum að vera þannig gerður að hann þoli vatnavexti upp fyrir á bakka Varmár. Þess vegna er gert ráð fyrir því að hann verði á löngum köflum byggður sem timburstígur í breytilegri hæð yfir undirliggjandi yfirborði. Á árbakkanum á efra svæðinu liggja hitaveitulagnir sem eru í einkaeigu, ofanjarðar. Leitast verður við að gera þær minna áberandi, t.d. með því að leggja þær undir „fljótandi“ timburstíga.

Í tengslum við sýningaraðstöðu í gömlu rafstöðinni er gert ráð fyrir stíg á stoðum út fyrir rafstöðina og á kafla úti í ánni upp með undirstöðum horfinnar fallpípu .

Aðgengi fyrir alla

Gert er ráð fyrir að allir eigi færa leið inn með Varmá og að rafstöðinni frá lystigarðinum Fossflöt. Einnig er gert ráð fyrir að sunnan við Hverhamar verði bílastæði fyrir hreyfihamlaðra og að stígur frá því niður með ánni, verði hannaður með aðgengi allra að leiðarljósi. Gert er ráð fyrir að gönguleiðir um græn svæði á milli lóða við Friðarstaði veiti öllum greiðan aðgang að útsýnisstað við Baulufoss.

Útsýnis- og áningarstaðir.

Við Varmárstíg verða útsýnis- og áningarstaðir á völdum stöðum. Á deiliskipulagsuppdraetti eru sýndar nokkrar leiðbeinandi staðsetningar en staðarval og útfærsla staðanna verður ákveðin við hönnun þeirra. Vanda skal vel til verka við hönnun staðanna til að hlífa viðkvæmri náttúru, tryggja öryggi notenda og hámarka upplifun þeirra.

2.2 Hverfisvernd

Varmá og bakkar hennar njóta hverfisverndar og eru á náttúruminjaskrá vegna vísindalegs gildi árinna og vegna mikils fuglalífs, einkum í Ölfusforum. Á deiliskipulagssvæðinu nær hverfisverndin almennt 20 metra frá árbakka en hún fylgir þó víðast hvar efri brún Varmárgilsins. Í markmiðum aðalskipulags segir að Varmá og nærumhverfi hennar skuli njóta hverfisverndar með áherslu á hreinleika og verndun lífríkis. Hlúa skal að lífríki og fiskigengd í ánni. Stuðla skal að bættu aðgengi meðfram ánni og að helstu fossum og flúðum með góðum göngustígum og göngubrúum. Bakkar Varmár eru skilgreindir sem strandsvæði (ST) í aðalskipulagi en þar er áhersla lögð á bætt aðgengi meðfram ánni og að helstu fossum og flúðum og yfir ána með brúargerð.

2.4 Gamla rafstöðin

Gamla rafstöðin nýtur hverfisverndar (HV-stök hús), sem felur í sér að viðgerðir og breytingar taki mið af upphaflegri stílgerð og efnisvali hennar (bls. 60 í greinargerð aðalskipulags). Í deiliskipulaginu er rafstöðinni gefin lóð og byggingarreitur og gert ráð fyrir því að nýta megir hana sem áfangastað við Varmá.

2.5 Trjágróður

Við Álfahvamm er hávaxið og greinamikið sitkagreni sem nýtur hverfisverndar (HV5-Trjágróður) í flokki 1 samkvæmt skýrslunni „Merk tré í Hveragerði“ frá 2016. Tréð er merkt inná deiliskipulagsuppdrátt. Óheimilt er með öllu að fella tré í flokki 1 nema um sé að ræða náttúrulegan dauða eða vegna áfalla /skaða af náttúrulegum orsökum. Önnur tré á svæðinu njóta ekki hverfisverndar en nýta skal gróður á svæðinu eins og kostur er.

3. Almennir skilmálar

3.1 Hönnun og uppdraettir

Aðaluppdraettir skulu vera í samræmi við 4.3.1. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Þar er m.a. sýnt skipulag lóða í aðalatriðum, hæðatölur á landi við hús og á lóðarmörkum og annað sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit mannvirkja.

Litir á útveggjum og þökum mannvirkja skulu sýndir á aðaluppdráttum. Litir skulu almennt vera mildir og náttúrulegir.

3.2 Mæli- og hæðarblöð

Gerð verða sérstök mæli- og hæðarblöð fyrir hverja lóð á grundvelli þessa deiliskipulags. Þau sýna m.a. stærðir og nýtingarhlutfall lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

Málsetningar, lóðarmörk og lóðarstærðir á deiliskipulagsuppdrætti og lóðarblöðum í kaflanum sérákvæði um lóðir, eru leiðbeinandi og verða ákvarðaðar nánar á mæli- og hæðarblöðum.

3.3 Lóðir og lóðarstærðir

Lóðarnúmer	Götuheiti	Lóðarstærð m ²	Starfsemi/húsgerð	Fjöldi hæða	Byggingarmagn m ² ofanjarðar	Nýtingarhlutfall ofnarjarðar	Byggingarmagn m ² neðanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða hámark
1	Gamla rafstöðin	277	Minjar-rafstöð	1	50	0,2				0
2	Hverhamar	1598	Verslun og þjónusta	2	800	0,5	160	0,1		11
3	Hverahvammur	2769	Verslun og þjónusta	2	1400	0,5	277	0,1		20
4	Álfahvammur	3230	Einbýlishús	2	600	0,2			1	2
5	Álfafell 1b	49	Spennistöð	1	25	0,5				0
6	Álfafell 3	522	Einbýlishús	2	240	0,5			1	2
7	Álfafell 1	573	Einbýlishús	2	240	0,4			1	2
8	Álfafell 5	552	Einbýlishús	2	240	0,4			1	2
9	Álfafell 2-4	708	Parhús	2	480	0,7			2	4
10	Álfafell 6-10	1003	Raðhús	2	720	0,7			3	6
11	Álfafell 7-9	758	Parhús	2	480	0,6			2	4
12	Álfafell 11	830	Einbýlishús	2	480	0,6			1	2
13	Álfafell 12	797	Einbýlishús	2	480	0,6			1	2
14	Varmá 1	927	Einbýlishús	2	240	0,3			1	2
15	Varmá 2	1070	Einbýlishús	2	300	0,3			1	2
16	Friðarstaðir 1	1830	Verslun og þjónusta	2	920	0,5	183	0,1		18
17	Friðarstaðir 2	1945	Verslun og þjónusta	2	970	0,5	195	0,1		19
18	Friðarstaðir 3b	49	Spennistöð	1	25	0,5				0
19	Friðarstaðir 3	2878	Verslun og þjónusta	2	1450	0,5	288	0,1		29
20	Friðarstaðir 4	3127	Verslun og þjónusta	2	1560	0,5	313	0,1		31
21	Friðarstaðir 5	3500	Baðstaður	1	700	0,2	350	0,1		35
22	Friðarstaðir 7	9020	Verslun og þjónusta	2	4510	0,5	902	0,1		90
23	Friðarstaðir 7b	49	Spennistöð	1	25	0,5				0
24	Friðarstaðir 7c	586	Varmaskiptastöð	1	193	0,3				0
		38647			17128	0,5	2667		15	285

3.4 Húsagerð, húsform og hámarkshæðir

Verslun og þjónusta – Lóðir við Friðarstaði

Húsform er frjálst. Gert er ráð fyrir því að byggingar á svæðinu séu 1-2 hæðir. 2 hæðir verða leyfilegar næst Breiðumörk og 1 hæð næst Varmá. Vegg- og mænishæð gróðurhúsa skal taka mið af þörfum og hagkvæmni ylræktar.

Varmá 1 og 2

Tvær núþegar byggðar íbúðarlóðir með 1-2 hæða einbýlishúsum. Rúmur byggingarreitur en heimild til að byggja við núverandi hús eða byggja nýtt íbúðarhús á 1-2 hæðum í þeirra stað auk bílskúrs. Húsform er frjálst.

Íbúðabyggð – Lóðir við Álfafell

Ný íbúðabyggð er lágreist 1-2 hæða einbýls-, par og raðhús. Pakform skal vera einhalla, mænistefna er sýnd á lóðarblöðum. Pakhalli skal vera á bilinu 15°-20°. Pakform bílageymsla skal vera flatt og er heimilt að nýta bílageymslupök sem svalir

þar sem aðstæður leyfa. Þar sem bílageymslupök eru ekki nýtt sem svalir skal leggja grasi.

Álfahvammur – íbúðarlóð

Rúmur byggingarreitur en heimild til að byggja eitt nýtt íbúðahús á 1-2 hæðum og sambyggðan eða stakstæðan bílskúr. Húsform er frjálst. Á lóðinni er nú til staðar eitt einbýlishús auk bílskúrs og lítils gestahúss.

Hverahvammur – hótél og gististaður

Rúmur byggingarreitur, gert ráð fyrir 1-2 hæða byggingum. Húsform er frjálst. Kvöð er um almennan göngustíg innan lóðar sbr. deiliskipulagsuppdrátt og lóðarblað fyrir lóðina.

Hverhamar – hótél og veitingahús



Rúmur byggingarreitur, gert ráð fyrir 1-2 hæða byggingum. Húsform er frjálst

Gamla rafstöðin

Gert er ráð fyrir endurbótum á rafstöðvarhúsinu og að það verði áfangastaður við Varmárstíg. 1 hæðar bygging.

3.5 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall lóða er sýnt í skilmálatöflu.

3.6 Byggingarreitir-byggingarlína

Hús skulu byggð innan byggingarreita, en heimilt er að byggja svalir, útbyggingar, skyggni og þess háttar allt að 2m út fyrir byggingarreit. Útbyggingar mega þó aldrei vera meira en 30% af hverri húshlið. Heimildir fyrir kjöllurum koma fram í skilmálatöflu. Heimilt er að byggja skrið- eða lagnakjallara m.a. vegna jarðhita sem kann að finnast á svæðinu.

3.7 Fornleifar

Fornleifaskráning hefur verið gerð fyrir svæðið, október 2019. Innan svæðis er ekki að finna fornminjar.

3.8 Sorpgeymslur

Á öllum lóðum skal koma fyrir hæfilegum sorpgeymslum í samræmi við fyrirmæli byggingareglugerðar og reglur Hveragerðisbæjar „þriggja flokka kerfi“. Á uppdrætti er sýnd leiðbeinandi staðsetning fyrir sorpgeymslur.

3.9 Smáhýsi á lóðum

Smáhýsi á lóðum skv. g. lið 2.3.5. gr.byggingarreglugerðar nr. 112/2012, eru óheimil.

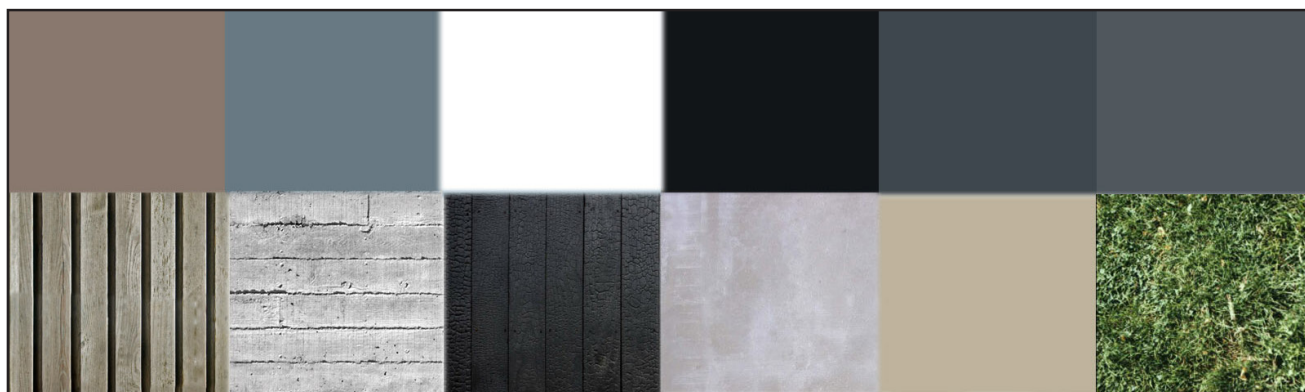
3.10 Gróðurhús/glerskálar á íbúðarlóðum

Á hverri lóð eða við hverja íbúð er heimilt að byggja eitt allt að 10.0m² gróðurhús, stakstætt eða áfast íbúðarhúsi. Gróðurhús skulu vera ferhyrnd með mænispaki.

3.11 Efnis- og litaval

Áhersla er lögð á að valin verði náttúruleg efni sem falla vel að umhverfinu og að litir séu mildir náttúrulegir jarðlitir og grátóna. Þök íbúðarhúsa skulu vera lögð grasi. Þök á verslunar og þjónustu húsum mega gjarnan vera lögð grasi þó ekki sé kvöð um það.

Dæmi um liti og byggingarefni sem höfð skulu að leiðarljósi við val á byggingarefnum.



3.12 Götulýsing og stígalýsing

Nota skal hóflega lýsingu til að tryggja öryggi vegfarenda. Svæðið er vinsælt til norðurljósaskoðunar og þess vegna skal leitast við að stilla götulýsingu í hóf.

3.13 Aðstaða til hleðslu rafbíla

Aðstaða til hleðslu rafbíla skal vera á hverri lóð. Við ákvörðun dreifikerfis rafveitu skal tryggja að svo geti verið.

Yfirbragð byggðar - fyrirmyndir



4. Sérstakir skilmálar

4.1 Lóðir undir verslun og þjónustu

Á verslunar- og þjónustusvæði skal gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi sem þjónar bæði íbúum Hveragerðisbæjar og ferðamönnum. Einnig er rekstur garðyrkjustöðva og íbúðanotkun (starfsmannaíbúðir) heimiluð þar. Á ákveðnum lóðum er leyfð hótelfstarfsemi (sjá lóðarskilmála). Vegna nálægðar svæðisins við útivistarsvæði og íbúðabyggðar, skal öll starfsemi á lóðunum vera hreinleg og ekki valda ónæði og óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar.

4.2 Íbúðarlóðir

Á íbúðarlóðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðahúsnæði en þar er minniháttar atvinnustarfsemi heimiluð, sem samrýmist búsetu, enda sé um að ræða þrífalega og umhverfisvæna starfsemi sem hefur ekki teljandi mengunarhættu og ónæði í för með sér. Sækja skal um leyfi fyrir slíkri starfsemi til bæjaryfirvalda.

4.3 Lóðir fyrir veitufyrirtæki

Á deiliskipulagsuppdraetti eru sýndar lóðir ætlaðar fyrir spennustöðvar og aðra starfsemi veitufyrirtækja. Kvaðir á þessum lóðum verða sýndar á mæli- og hæðarblöðum þeirra. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á þessum lóðum, en tryggja þarf greiða aðkomuleið að spennistöðvum.

4.4 Lagnir og veitur

Meðfram Breiðumörk liggur gufulögn sem tengja má varmarskiptastöð á lóðinni Friðarstöðum 7. Gert er ráð fyrir að varmaskiptastöðin þjóni a.m.k. nyrðri hluta byggðarinnar. Á viðkomandi mæli- og hæðarblöðum verður sett kvöð um gufulögnina.

Veitulagnir vatns- og skólþveitu skulu vera með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum eða gangstéttum. Þar sem fleiri en eitt hús eru á sömu lóð skal bæjarfélagið koma fyrir einni tengingu inn á lóðina eða að inntaksstað, en svo er það í höndum lóðarhafa að leggja lagnir innan lóðar. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á og skulu lóðarhafa hlíta þeim.

Á skipulagsvæðinu er gert ráð fyrir þremur lóðum fyrir dreifistöðvum rafmagns, lóðir 4, 18 og 23.

Skólþdælum er komið fyrir á skipulagsvæðinu og eru þær merktar á uppdraetti.

4.5 Meðhöndlun ofanvatns

Notast skal við „Blágrænar ofanvatnslausnir. við að veita ofanvatni af þökum og lóðum niður í jarðvegin. Graspök um miðbik svæðisins hreinsa ofanvatn og hægja á þakvatni og minnka álag á fráveitukerfi. Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns á lóðaruppdráttum og á aðaluppdráttum vegna byggingaleyfis.

4.6 Frágangur á lóð og lóðarmörkum

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti og fyrirmæli byggingarreglugerðar. Lóðarmörk samliggjandi lóða skal laga með jöfnum landhalla milli hæðapunkta sem gefnir eru upp á hæðablöðum. Þar sem lóðarmörk liggja að göngustígum skal einnig laga með jöfnum landhalla milli hæðapunkta.

Ekki er heimilt að vera með girðingar á lóðarmörkum. Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði eða annan gróður nær lóðarmörkum en 60cm frá lóðarmörkum sem snúa að götu/gangstétt.

Húseigendur skulu kappkosta að byrgja ekki útsýni hver fyrir öðrum t.d.

Með útplöntun hártra trjátegunda. Ekki er heimilt að planta öspum, hlyn eða grenitrjám í görðum íbúðarhúsa innan deiliskipulagssvæðisins. Lögð er áhersla á

gróðursetningu lágvaxinna trjáa svo sem birkis, selju og heggs, sem og útplöntun á stökum lykiltrjám í görðum, t.d. hinum ýmsu reyniviðartegundum. Á aðaluppdrætti skal sýna fyrirkomulag lóðar s.s. frágang lands og trjágróður. Lóðarhafi skal ganga endanlega frá lóð og bifreiðastæðum með föstu yfirborði innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis.

5. Skipulagsuppdráttur

Sjá bls. 28-31

6. Sérákvæði um lóðir

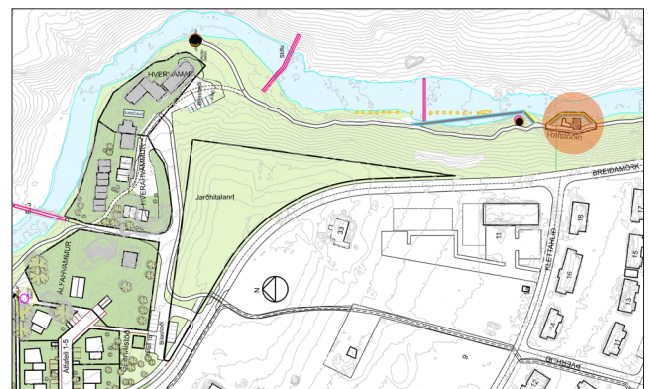
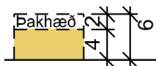
LÓÐARBLAÐ 1

LÓÐ 1 - Gamla rafstöðin

Á lóð 1 er gömul rafstöð sem er flokkuð sem minjar samkvæmt Minjastofnun. Gert er ráð fyrir endurbyggingu rafstöðvarinnar sem áfangastaður við Varmárstíg. Byggingin er 1. hæðar og þakform frjálst.



Skilmálasnið



SKÝRINGAR

- Afmörkun skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Athafnalóð
- Íbúðalóð
- ||||| Kvöð um stíg
- == Stígur
- Gönguleið
- Útsýnispallur
- ▨ Hverfisvernd

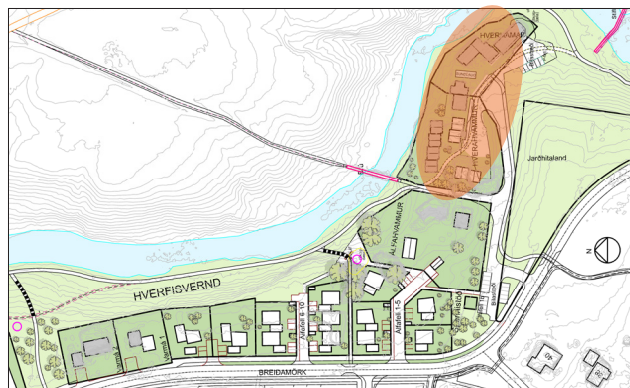
Lóðarnúmer	Götuheiti	Lóðarstærð m ²	Starfsemi/húsgæði	Fjöldi hæða	Byggingarmagn m ² ofanjarðar	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Byggingarmagn m ² neðanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða hámark
1	Gamla rafstöðin	277	Minjar-rafstöð	1	50	0,2				0

LÓÐARBLAÐ 2

LÓÐ 2 - Hverhamar

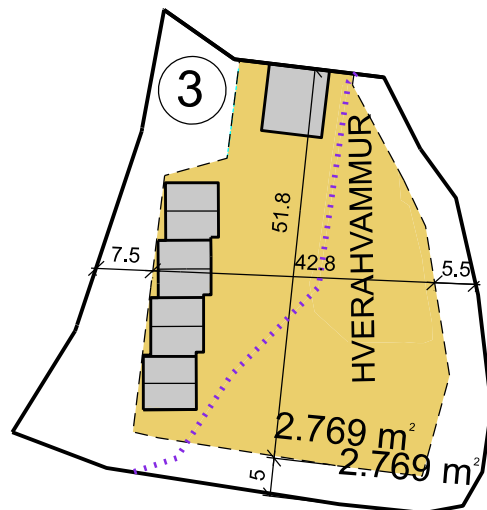
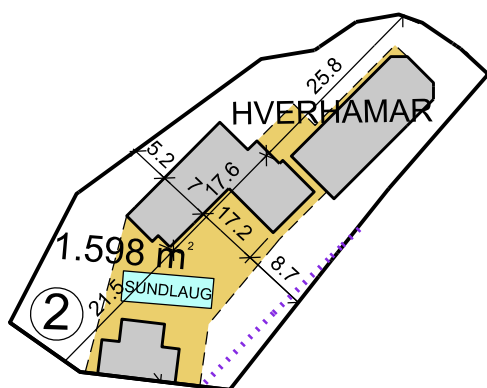
LÓÐ 3 - Hverahvammur

Lóðirnar eru þegar byggðar með hótélrekstri. Byggingarreitir eru rúmir og er heimilt að byggja við eldra húsnæði eða byggja fleiri byggingar á lóðinni, nýtingarhlutfall 0,5. Kvöð er um stíg í gegnum lóðirnar sem er hluti af útivistarstígnum sem liggur meðfram Varmá. Pakform er frjálst. Leitast skal við að nýjar byggingar falli vel að umhverfi sínu og að núverandi húsum.



SKÝRINGAR

- Afmörkun skýpulgassvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
- Athafnalóð
- Íbúðalóð
- ||||| Kvöð um stíg
- Stígur
- Gönguleið
- Útsýnispallur
- ▨ Hverfisvernd



Skilmálasnið

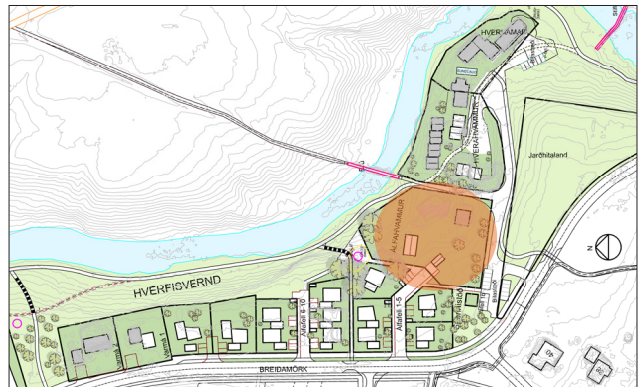


Lóðarnúmer	Götuheiti	Lóðarstærð m²	Starfsemi/húsgæði	Fjöldi hæða	Byggingarmagn m² ofanjarðar	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Byggingarmagn m² neðanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða hámark
2	Hverhamar	1598	Verslun og þjónusta	2	800	0,5	160	0,1		11
3	Hverahvammur	2769	Verslun og þjónusta	2	1400	0,5	277	0,1		20

LÓÐARBLAÐ 3

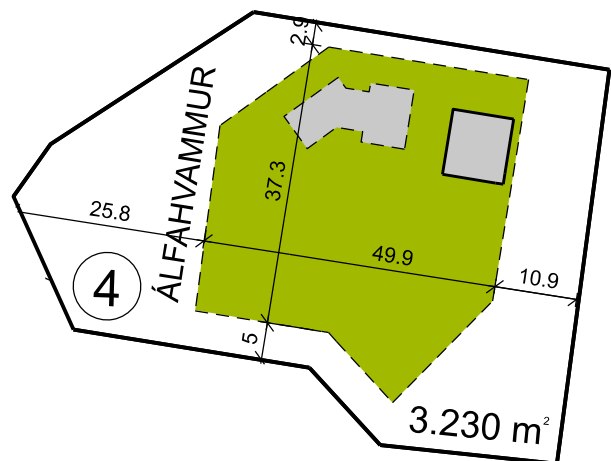
LÓÐ 4 - Álfahvammur

LÓÐ 4 er íbúðahúsalóð. Lóðin er þegar byggð. Byggingarreitur eru rúmur og heimilt er að byggja eitt nýtt 1-2 hæða íbúðarhús á lóðinni ásamt stakstæðum bílskúr. Húsform er frjálst.

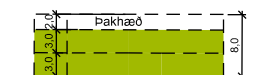


SKÝRINGAR

- Afmörkun skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Athafnalóð
- Íbúðalóð
- ||||| Kvöð um stig
- == Stigur
- Gönguleið
- Útsýnispallur
- ▨ Hverfisvernd



Skilmálasnið



Lóðarnúmer	Götuheiti	Lóðarstærð m²	Starfsemi/húsgæði	Fjöldi hæða	Byggingarmagn m² ofanjarðar	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Byggingarmagn m² neðanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða hámark
2	Hverhamar	1598	Verslun og þjónusta	2	800	0,5	160	0,1		11

LÓÐARBLAÐ 4

LÓÐ 6 - Álfafell 1

LÓÐ 7 - Álfafell 3

LÓÐ 8 - Álfafell 5

LÓÐ 9 - Álfafell 2-4

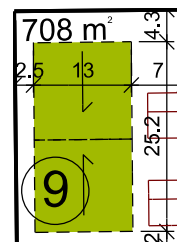
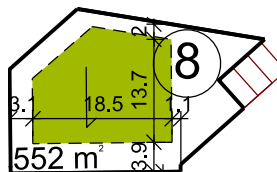
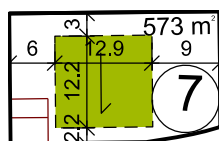
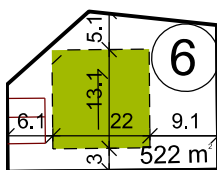
LÓÐ 6-9 eru íbúðalóðir. Lóðir 6,7 og 8 eru einbýlishúsalóðir en lóð 9 er parhúsalóð.

Hámarkshæðir húsa eru 2 hæðir, hámarksmanishæð 8 m. Bílgeymslur á einni hæð eru leyfilegir. Þakform bílgeymslna skal vera flatt. Heimilt er að nota bílgeymslupök sem svalir þar sem aðstæður leyfa. Þar sem bílgeymslupök eru ekki nýtt sem svalir skal leggja grasi. Þakform íbúðahúsa skal vera einhalla, mænisstefna er sýnd á skipulagsuppdrætti Þakhalli skal vera á bilinu 15-20°. Íbúðarhús skulu vera með græn þök. Efnisval skal vera náttúrulegt og byggingar skulu falla vel að umhverfi sínu.

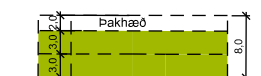


SKÝRINGAR

- Afmörkun skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Athafnalóð
- Íbúðalóð
- ||||| Kvæð um stíg
- Stígur
- Gönguleið
- Útsýnispallur
- Hverfisvernd



Skilmálasnið



Lóðarnúmer	Götuheiti	Lóðarstærð m²	Starfsemi/húskerð	Fjöldi hæða	Byggingarmagn m² ofanjarðar	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Byggingarmagn m² neðanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða hámark
6	Álfafell 3	522	Einbýlishús	2	240	0,5			1	2
7	Álfafell 1	573	Einbýlishús	2	240	0,4			1	2
8	Álfafell 5	552	Einbýlishús	2	240	0,4			1	2
9	Álfafell 2-4	708	Parhús	2	480	0,7			2	4

LÓÐARBLAÐ 5

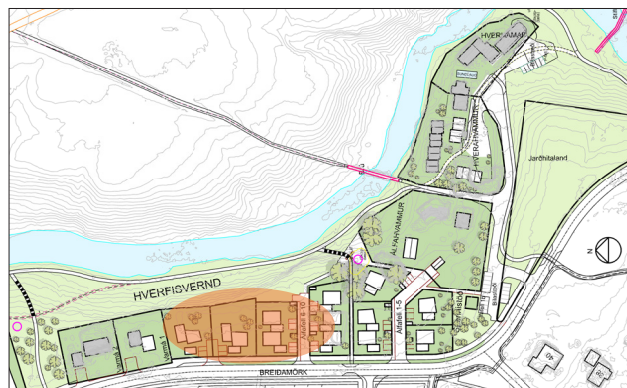
LÓÐ 10 - Álfafell 6-8-10

LÓÐ 11 - Álfafell 7-9

LÓÐ 12 - Álfafell 11

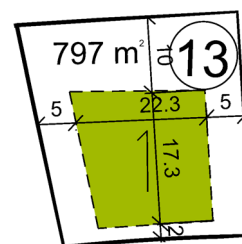
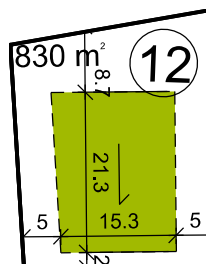
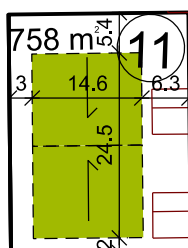
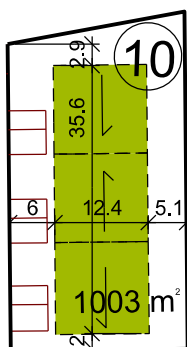
LÓÐ 13 - Álfafell 12

LÓÐ 10-13 eru íbúðarlóðir. Lóðir 12-13 eru einbýlishúsalóðir. Lóð 11 er parhúsalóð og lóð 10 er raðhúsalóð. Hámarkshæðir húsa eru 2 hæðir, hámarksmanishæð 8 m. Bílgeymslur á einni hæð eru leyfilegir. Pakform bílgeymslna skal vera flatt. Heimilt er að nota bílgeymslupök sem svalir þar sem aðstæður leyfa. Þar sem bílgeymslupök eru ekki nýtt sem svalir skal leggja grasi. Pakform íbúðahúsa skal vera einhalla, mænisstefna er sýnd á skipulagsuppdrætti. Pakhalli skal vera á bilinu 15-20°. Íbúðarhús skulu vera með græn pök. Efnisval skal vera náttúrulegt og byggingar skulu falla vel að umhverfi sínu.

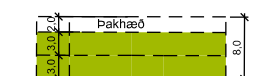


SKÝRINGAR

- Afmörkun skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Athafnalóð
- Íbúðalóð
- ||||| Kvæð um stig
- Stigur
- Gönguleið
- Útsýnispallur
- ▨ Hverfisvernd



Skilmálasnið



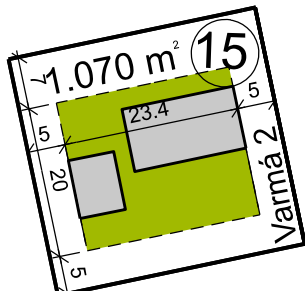
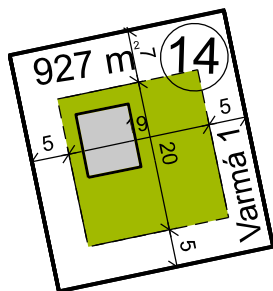
Lóðarnúmer	Götuheiti	Lóðarstærð m²	Starfsemi/húskerð	Fjöldi hæða	Byggingarmagn m² ofanjarðar	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Byggingarmagn m² neðanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða hámark
10	Álfafell 6-10	1003	Raðhús	2	720	0,7			3	6
11	Álfafell 7-9	758	Parhús	2	480	0,6			2	4
12	Álfafell 11	830	Einbýlishús	2	480	0,6			1	2
13	Álfafell 12	797	Einbýlishús	2	480	0,6			1	2

LÓÐARBLAÐ 6

LÓÐ 14 - Varmá 1

LÓÐ 15 - Varmá 2

LÓÐIR 14 og 15 eru nú þegar byggðar lóðir. Byggingarreitur eru rúmur og heimilt er að byggja við núverandi hús. Ef byggð eru ný hús á lóðinni þá skal leitast við að byggingarnar falli vel að umhverfinu og efnisval náttúrulegt. Íbúðarhús mega vera 1-2 hæðir auk bílskúrs. Húsform er frjálst.

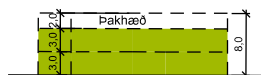


SKÝRINGAR

- Afmörkun skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Athafnalóð
- Íbúðalóð
- ||||| Kvæð um stíg
- Stígur
- Gönguleið
- Útsýnispallur
- Hverfisvernd



Skilmálasnið



Lóðarnúmer	Götuheiti	Lóðarstærð m²	Starfsemi/húskerð	Fjöldi hæða	Byggingarmagn m² ofanjarðar	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Byggingarmagn m² neðanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða hámark
14	Varmá 1	927	Einbýlishús	2	240	0,3			1	2
15	Varmá 2	1070	Einbýlishús	2	300	0,3			1	2

LÓÐARBLAÐ 7

LÓÐ 16 - Friðarstaðir 3

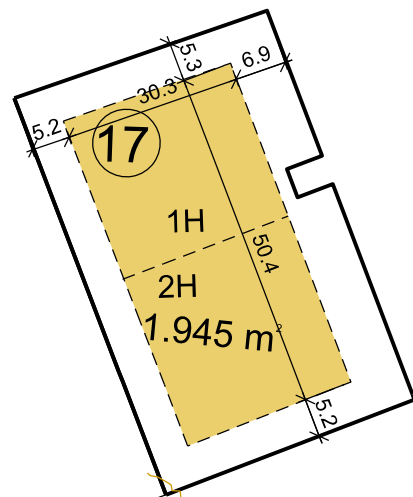
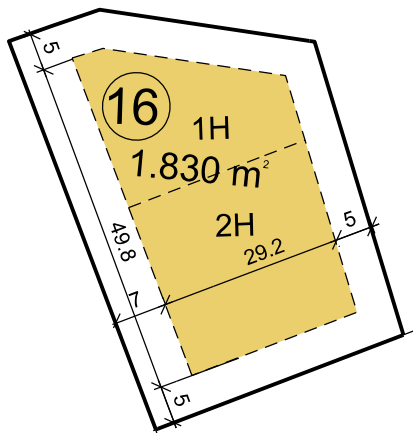
LÓÐ 17 - Friðarstaðir 4

LÓÐIR 16 og 17 eru ætlaðar verslun og þjónustu. Byggingar skulu falla vel að umhverfi og efnisval náttúrulegt, gjarnan græn þök. Pakform er frjálst. Næst útivistarsvæðinu eru leyfðar einnar hæðar byggingar en tveggja hæða næst Breiðumörk.

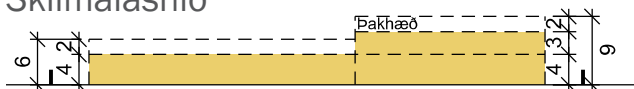


SKÝRINGAR

- Afmörkun skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- - - Byggingarreitur
- Athafnalóð
- Íbúðalóð
- ||||| Kvöð um stíg
- == Stigur
- Gönguleið
- Útsýnispallur
- ▨ Hverfisvernd



Skilmálasnið



Lóðarnúmer	Götuheiti	Lóðarstærð m²	Starfsemi/húskerð	Fjöldi hæða	Byggingarmagn m² ofanjarðar	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Byggingarmagn m² neðanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða hámark
16	Friðarstaðir 1	1830	Verslun og þjónusta	2	920	0,5	183	0,1		18
17	Friðarstaðir 2	1945	Verslun og þjónusta	2	970	0,5	195	0,1		19

LÓÐARBLAÐ 8

LÓÐ 19 - Friðarstaðir 3

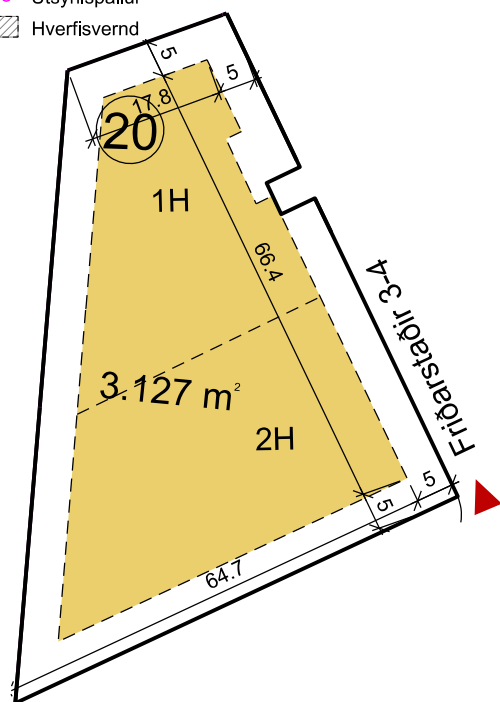
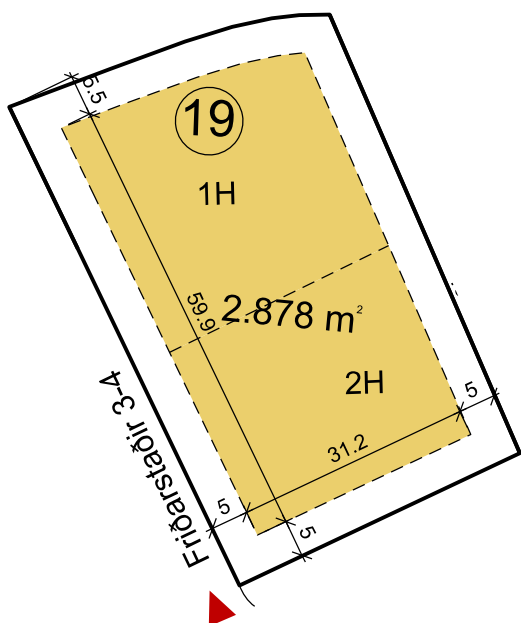
LÓÐ 20 - Friðarstaðir 4

LÓÐ 19 og 20 eru ætlaðar verslun og þjónustu. Byggingar skulu falla vel að umhverfi og efnisval náttúrulegt, gjarnan græn þök. Pakform er frjálst. Næst útivistarsvæðinu eru leyfðar einnar hæðar byggingar en tveggja hæða næst Breiðumörk.

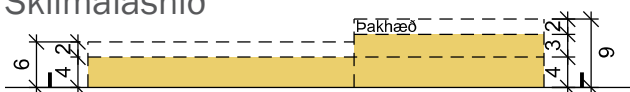


SKÝRINGAR

- Afmörkun skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- - - Byggingarreitur
- Athafnalóð
- Íbúðalóð
- ||||| Kvöð um stíg
- Stígur
- Gönguleið
- Útsýnispallur
- ▨ Hverfisvernd



Skilmálasnið



Lóðarnúmer	Götuheiti	Lóðarstærð m²	Starfsemi/húsgærd	Fjöldi hæða	Byggingarmagn m² ofanjarðar	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Byggingarmagn m² neðanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða hámark
20	Friðarstaðir 4	3127	Verslun og þjónusta	2	1560	0,5	313	0,1		31
21	Friðarstaðir 5	3500	Baðstaður	1	700	0,2	350	0,1		35
22	Friðarstaðir 7	9020	Verslun og þjónusta	2	4510	0,5	902	0,1		90
23	Friðarstaðir 7b	49	Spennistöð	1	25	0,5				0

LÓÐARBLAÐ 9

LÓÐ 21 - Friðarstaðir 5

LÓÐ 22 - Friðarstaðir 6

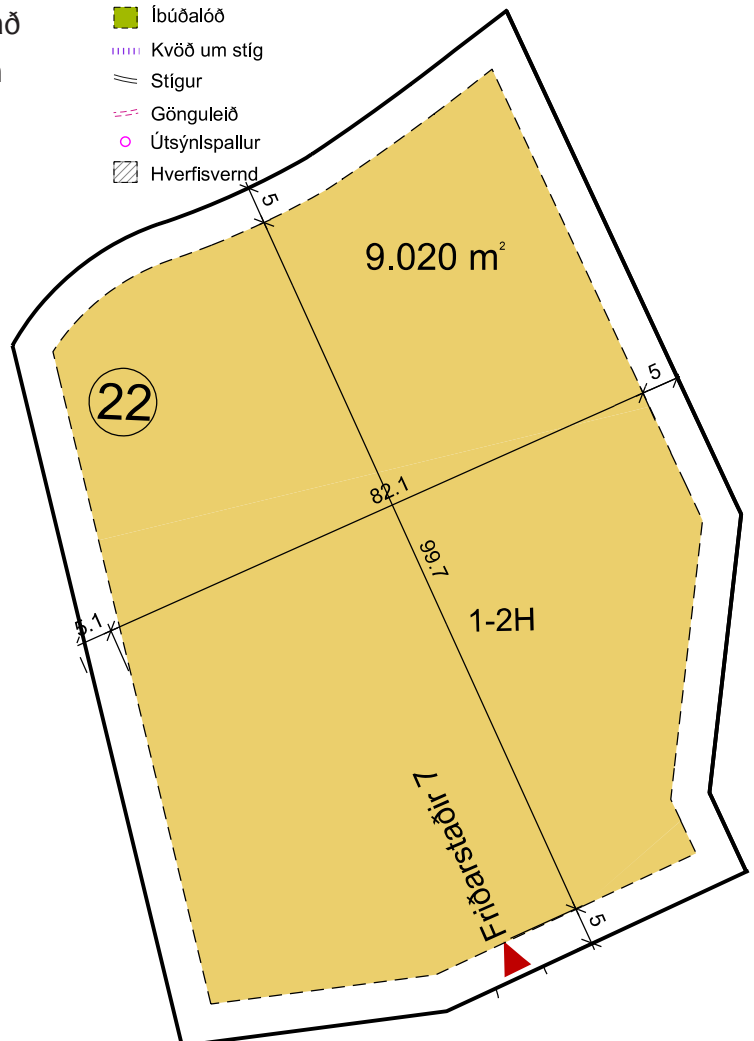
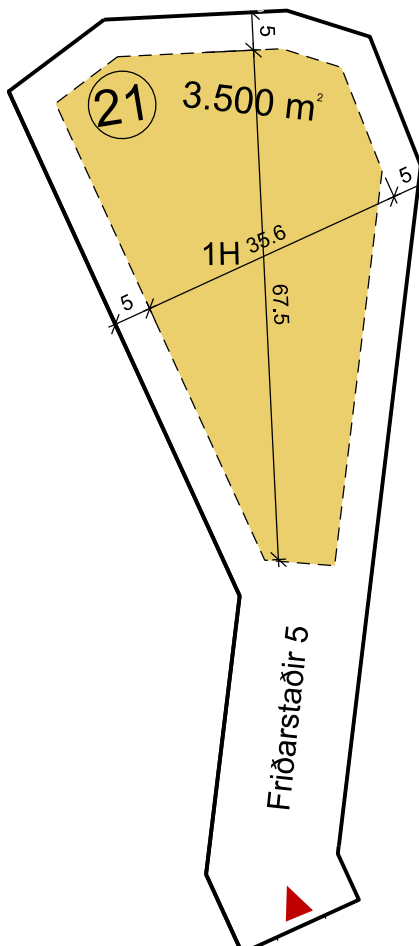
LÓÐ 21 er hugsað fyrir baðstað með tilheyrandi einnar hæðar búningastöðu. Heildarflatarmál lauga er áætlað allt að 300 m² og meðaldýpt rúmlega 1 m. Byggð verði steipt baðlaug skv. kröfum reglugerðar um baðstaði í náttúrunni. Byggingar á lóðinni skulu falla vel að náttúrunni og byggð í náttúrulegum efnum, gjarnan græn þök. Pakform frjálst.

LÓÐ 22 er ætluð verslun og þjónustu. Heimilt er að vera með hótélstarfsemi á lóðinni auk veitingareksturs. Byggingar skulu falla vel að umhverfinu og efnisval náttúrulegt, gjarnan græn þök. Pakform frjálst.

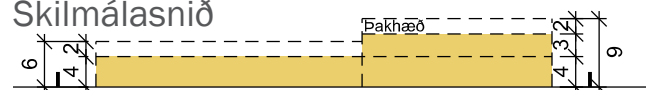


SKÝRINGAR

- Afmörkun skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- - - Byggingarreitur
- Athafnalóð
- Íbúðalóð
- ||||| Kvöð um stig
- == Stigur
- Gönguleið
- Útsýnispallur
- ▨ Hverfisvernd



Skilmálasnið



LÓÐARBLAÐ 10

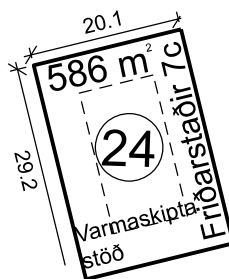
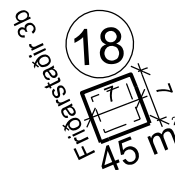
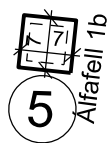
LÓÐ 5 - Álfafell 1b

LÓÐ 18 - Friðarstaðir 3b

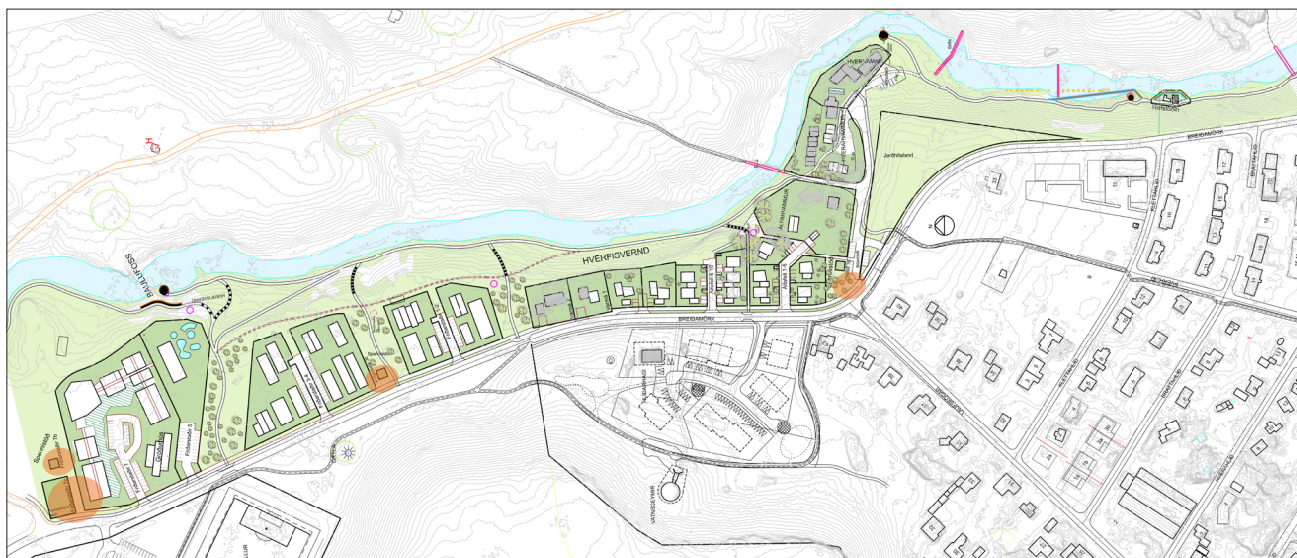
LÓÐ 22 - Friðarstaðir 7b

LÓÐ 24 - Friðarstaðir 7c

Lóð 5, 18 og 22 er fyrir spennustöðvar á svæðinu. LÓÐ 24 er ætluð varmaskiptastöð. Aðgengi vegna viðhalds skal tryggja að lóðunum. Mannvirki skulu vera á einni hæð og falla vel að umhverfi sínu. Pakform frjálst.

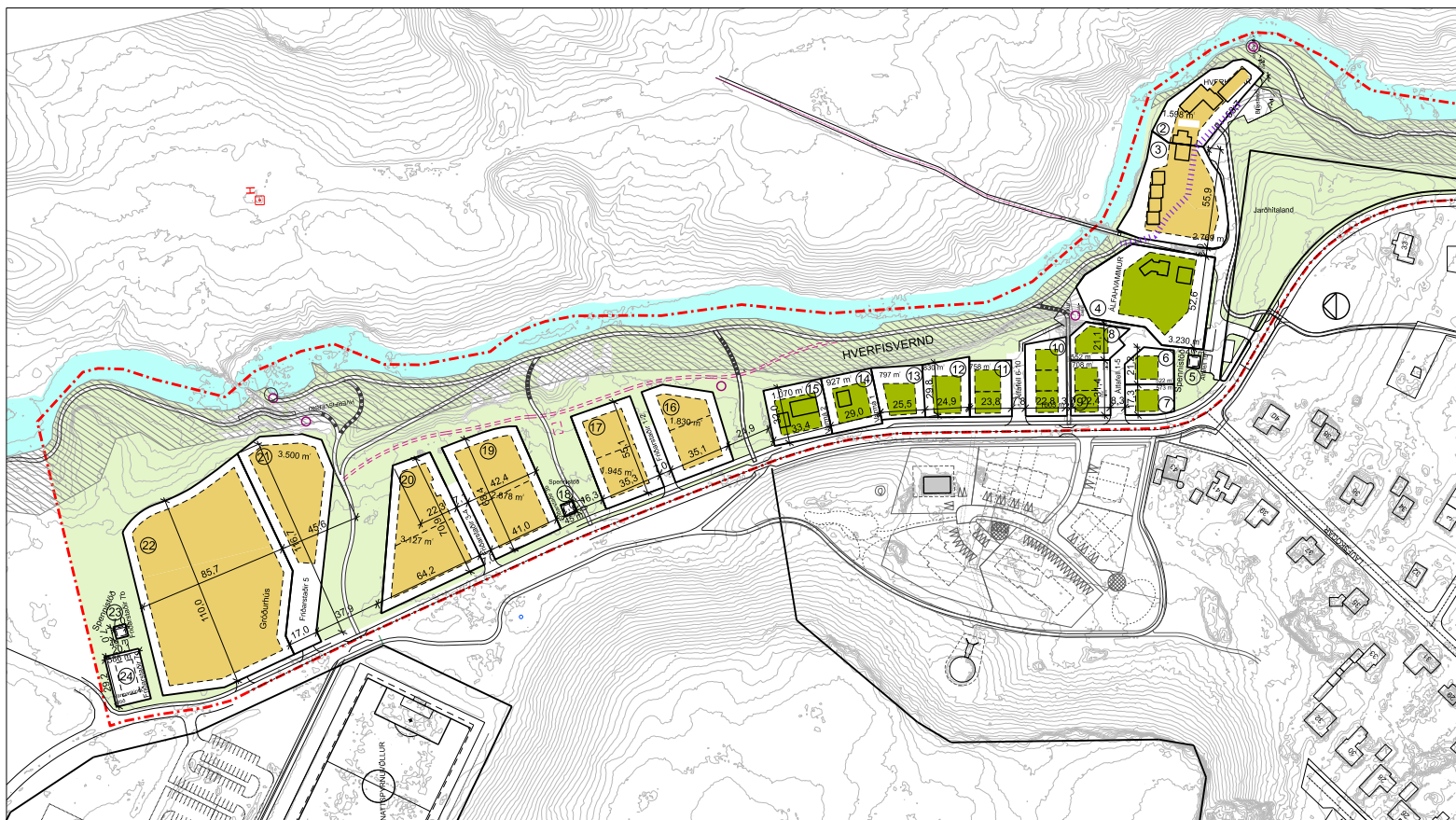


Skilmálasnið

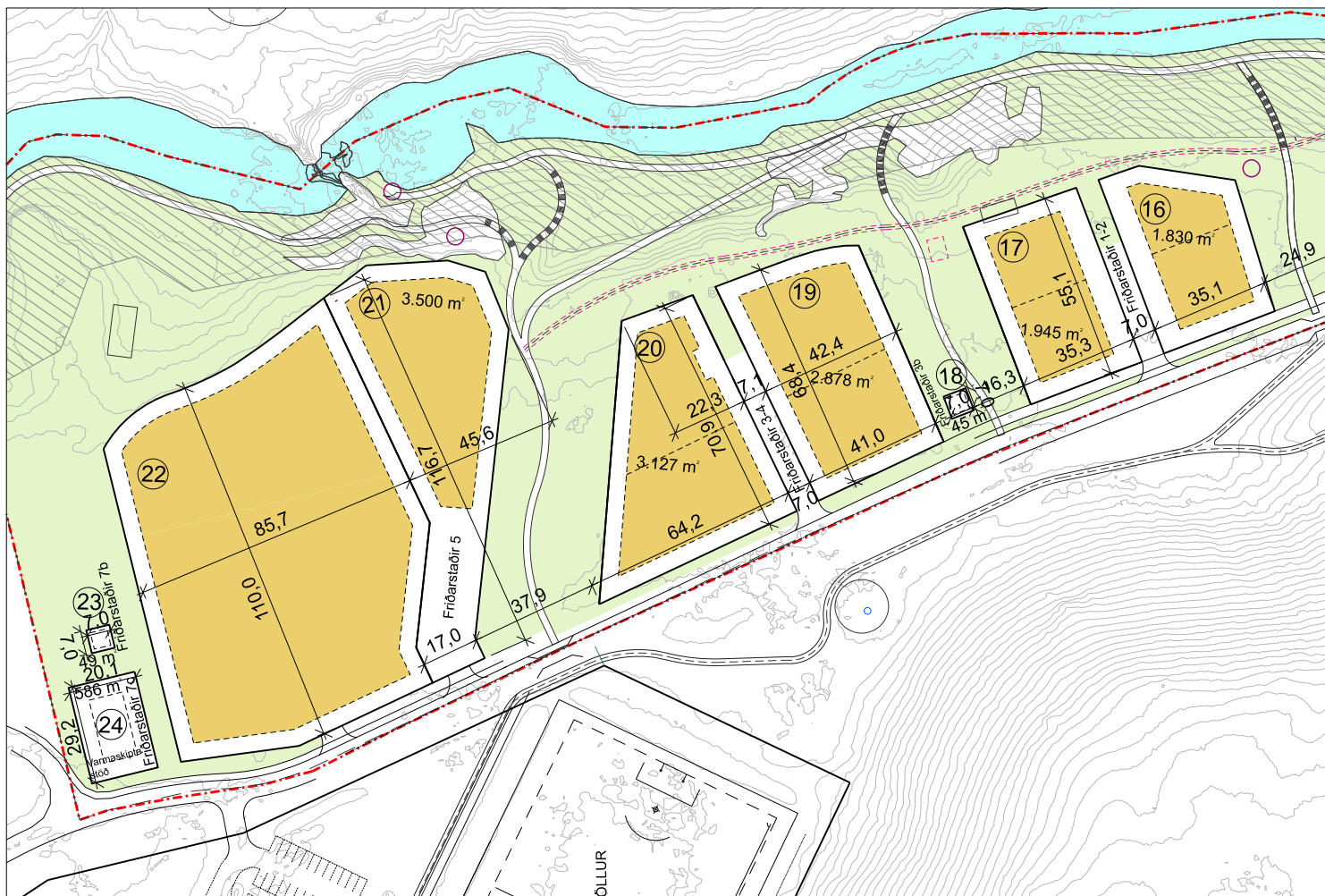


Deiliskipulag við Friðarstaði í Hveragerði

Deiliskipulagsuppráttur 1:2000



Deiliskipulagsuppráttur 1:1000 - Athafnasvæði





Greinargerð - úrdráttur

Afmörkun og aðstaður
Deiliskipulagssvæðið er um 11 ha að flatarmáli og nær til eftirfarandi landnotkunarrita, br.
Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029:

- VP2 - Verslunar- og þjónusta. Innan reitins eru lóðirnar Hverhamar og Hveravammur, þar sem nú er rekin gisti- og veitingaþjónusta, íbúðarlóðirnar Álfahvammur og Varmá 1 og Varmá 2 og garðyrkislóðirnar Álfafell og Fríðarstaðir en þar voru áður garðyrkislóðir sem nú er búið að rífa. Gert er ráð fyrir að þetta svæði, sem er um 5,6ha, að flatarmáli verði áfram byggjarland í nýju deiliskipulagi.
- OP - Opðí svæði, Varmálgil og bakkar Varmá á milli Lýstigarðsins Fosstíð (OP12) og verslunar- og þjónustureitins VP2. Á reitnum er Gamla Rafstöðin ásamt tilheyrandi víðumarmvillum.
- ST - Varmárbakkar, þar sem þeir liggja innan nýja deiliskipulagssvæðisins en bakkarir eru skilgreindir sem strandsvæði í aðalskipulagi.

Forsendur í aðalskipulagi
Í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 er sett fram stefna bæjarstjórnar um landnotkun, byggjastöðir, byggjamyntir, samgöngur og þjónustakerfi og umhverfismál og í greinargerð eru m.a. eftirfarandi skilmálar um landnotkunareitina VP2, OP12 og ST:

VP2 – Fríðarstaðir, Varmá 1 og 2, Álfafell 1 og 2, Álfahvammur, Hveravammur og Hverhamar
„Áttundað byggð áfram er heimild til rekstrar garðyrkislóðna einnig gert ráð fyrir hveitigri atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu við ferðamenn. Heimild verður að reisa íbúðir, allt að 30% af heildarbyggjarmagni. Í deiliskipulagi verði tekið tillit til náðagðar við Varmá og hverfisverndar meðfram ánni, nærri hús verði á bilum 1-2 og áhersla er lögð á að þau feli vel að landi. Hámarksbyggjarmagn 19.500 m². Nýtingarhlutfalli 0,5.“

OP – Opðí svæði
„Opin svæði skiptast í almenn opin (útvísaravæði) þar sem áhersla er lögð á góða stíga og útivist fyrir alla, bæjargarða þar sem lögð er áhersla á dæðna sérstöðu og svo hverfisvæði með leik- og dvalarsvæðum eða náðagð við íbúðarhverfin og þjóna þeim sérstaklega. Reitur sem tilheyrir fyrstu reitnum fókumum fái sérstakt númer og skilmála. Áhersla er lögð á góða stíga og útivist fyrir alla.“

Opðí svæði innan nýja deiliskipulagssvæðisins hefur ekki sérstakt númer.

ST – Strandsvæði
„Tryggt skal aðgengi almennings meðfram ánni þar sem landfræðilegir aðstæður leyfa og aðallega gera ráð fyrir aðstöðu til útivistar. Heimild er að leggja stíga og bryr.“

Hverfisvernd
HV1 – Varmá og bakkar hennar
Varmá og bakkar hennar eru á Náttúruvinnjaskrá (nr. 751) og njóta hverfisverndar (Ask. bls. 57 í greinargerð). Hverfisverndin er atlað að renna frekari stöðum undir þá verndun Varmar, sem Náttúruvinnjaskrá kveður á um.

Gamla HV – Hverfisvernd stök hús.
Rafstöðin nýtur Hverfisverndar (Ask. bls. 60 í greinargerð – HV-stök hús líður 1.). Hverfisvernd á húsum í Hveragerði felur í sér að vöðgerðir og breytingar á húsum taki mið af upphaflegri stílgerð og efnisvæði húsnæðis.

Deiliskipulagsáætlanir
Á VP2 reitnum eru í gildi tvær deiliskipulagsáætlanir. Þær eru deiliskipulag Fríðarstaða (2002) og deiliskipulag Hverhamars og Hveravamms (2005). Báðar áætlanir falla úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags. Nálægar deiliskipulagsáætlanir eru í gildi á öðrum svæðum en það eru deiliskipulag fyrir Lýstigarðinn Fosstíð (2019), deiliskipulag fyrir Álf- og Grundarvæði (2020) deiliskipulag fyrir Klettahöf 11 (2006), deiliskipulag við Laufskóga og Klettahöf (2019), deiliskipulag við Hlíðarhaga (2018) og deiliskipulag Þróttasvæðis norðan Hamars (2008).

Skipulagsgögn
Deiliskipulagið er sett fram á tveimur uppdráttum með greinargerð og skýringarmyndum.

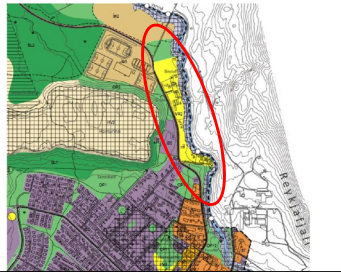
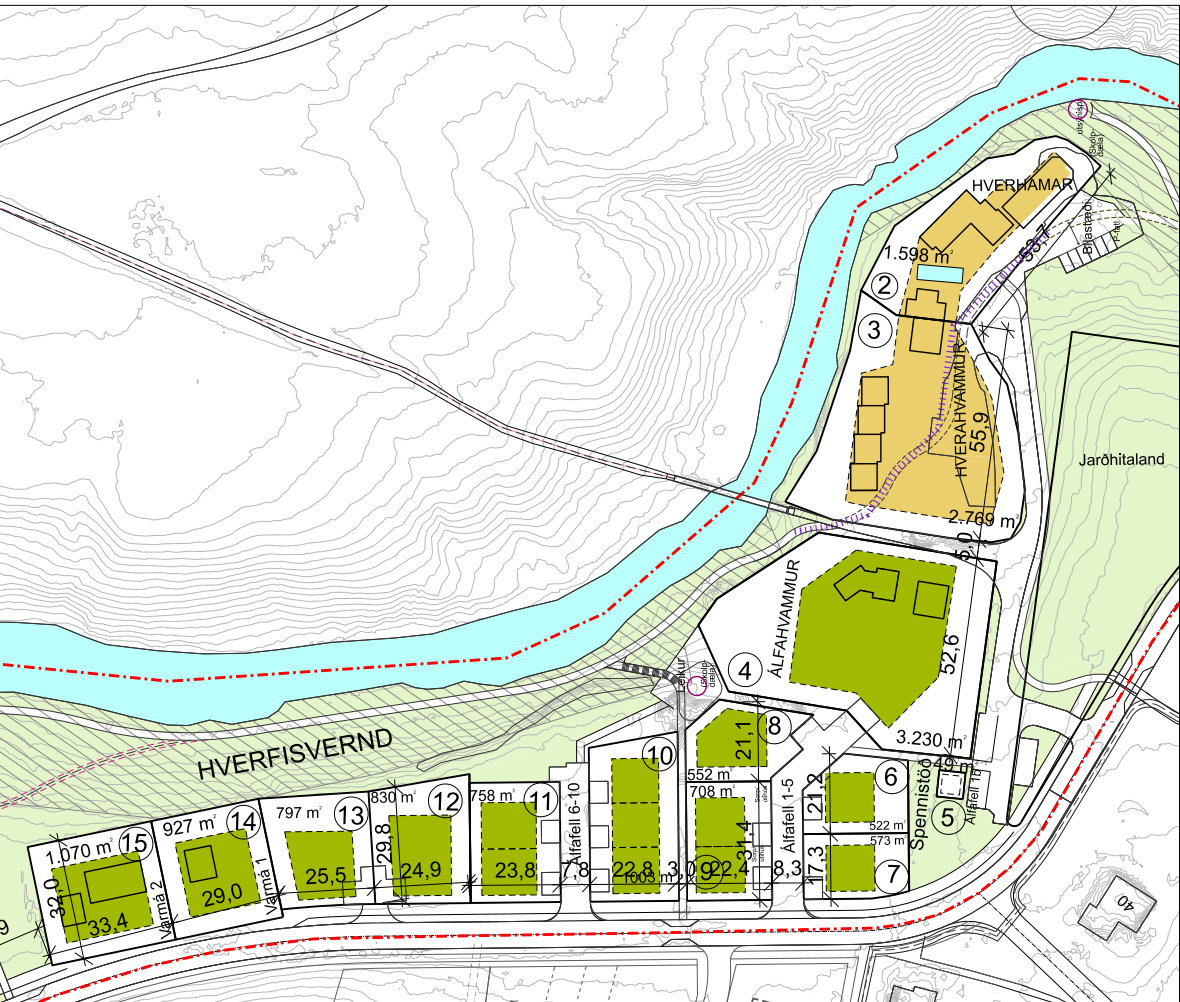
Markmið deiliskipulags
Markmið deiliskipulagsins er að skapa gott aðgengi að Varmá með þess góða göngustíga og áningsvæða, einkum í nágrenni við Baulfoss. Varmánsgröf liggur um deiliskipulagssvæðið en hann er hluti af aðalstígarerfi bæjarinnar.

Lögbær áhersla á ferða- og heilustugæða þjónustu á svæðinu í góðum tengslum, við þróttasvæði, garðhólf og aðra starfsemi í dælu norðan Hamars og Reykjadal. Á deiliskipulagsvæðinu verður hugað að blálandi notkun íbúðar, verslunar- og þjónustuhúsa og garðyrkislóða. Lögbær áhersla á að hús feli vel að landi og að nýtingarhlutfalli lóða verði allt að 0,5. Sk. skilmálum aðalskipulags er leyfing byggjarmagn á svæðinu 19.500 m², sem er tilfalli það byggjarmagn sem nú er.

Bygging mun endurspeglar staðaranda svæðisins. Græn þök og náttúrulegar klæðningar munu falla vel að útvísaravæðinu við Varmá. Heimild til að byggja gróðurkálú verður skemmtileg skirnotun til gróðurisvæðingavæðingar sem áður var á svæðinu. Bæðvæði við Baulfoss mun styrkja þá náttúruferlu eða fremur. Græn byggð í náttúruvæðinu 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.

Deiliskipulagsuppdráttur 1:1000 - Íbúðasvæði



- Afmörkun skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Athafnalóð
- Íbúðalóð
- |||| Kvæð um stíg
- Stígur
- Gönguleið
- Útsýnispallur
- Hverfisvernd

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

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í 8-deild Stjórnartíðinda þann _____



ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300
www.ask.is



VERKEFNI
Deiliskipulag við Varmá
Hveragerði

TEGUND TERNINGAR
DEILISKIPULAG
HEITI TERNINGAR
Deiliskipulagsuppdráttur
Úrdráttur úr greinargerð

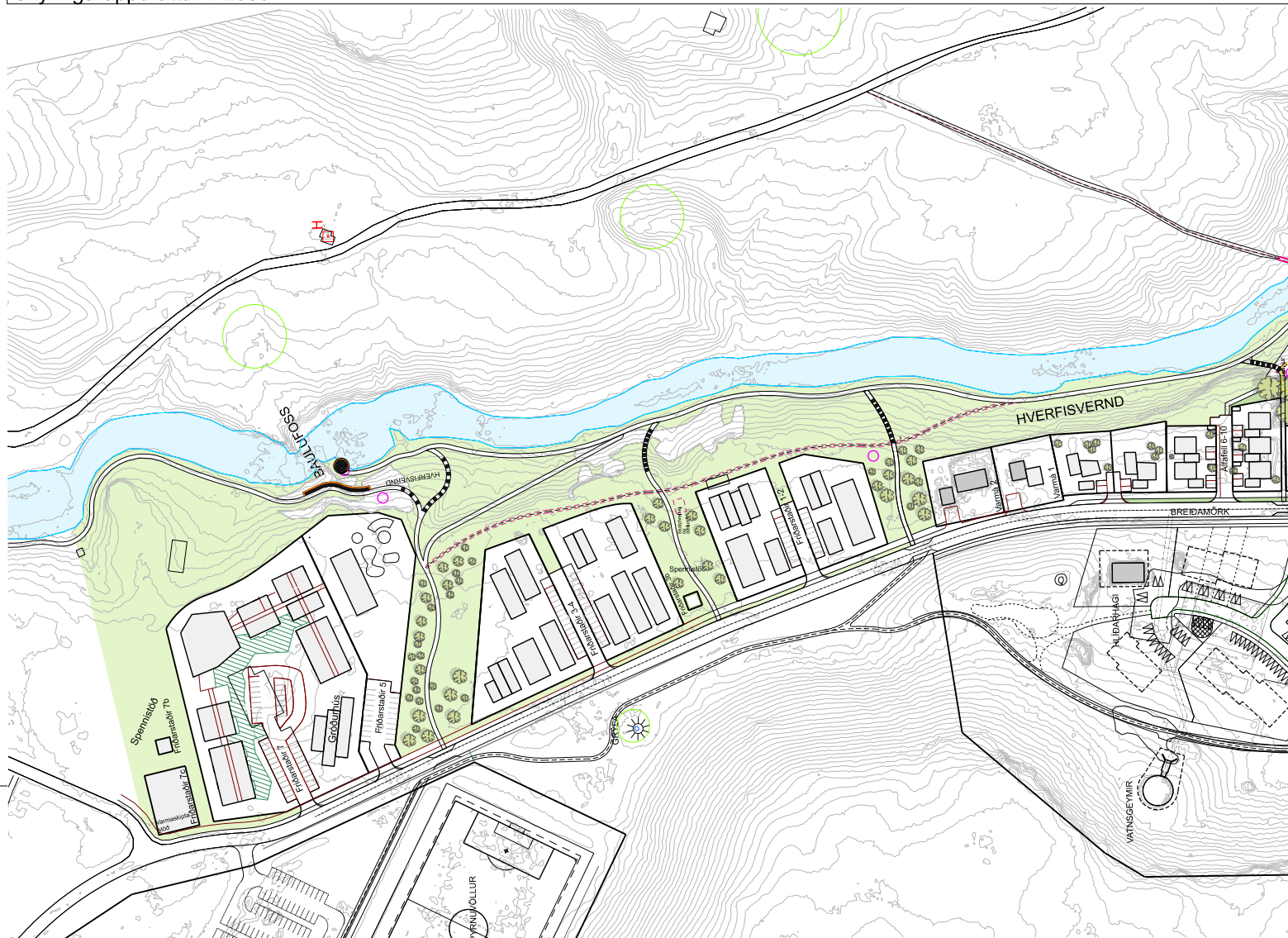
VERK NR.
1754

AUKENNA - NÚMÉR TERNINGAR
06-01

MÖG. A1
1:2000
HAMNAD
DH
TERNAD
ASK
YFIRF.
GRY
DAGS
13.01.2021
ÚTGAFA

Deiliskipulag við Friðarstaði í Hveragerði

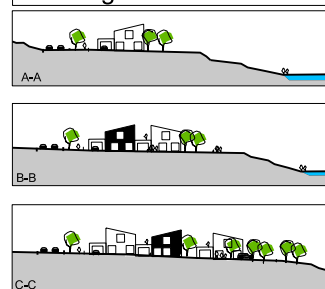
Skýringaruppdráttur 1:2000

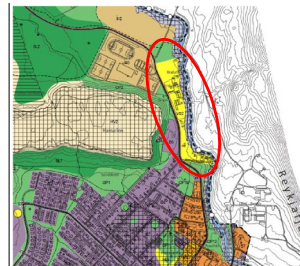


Yfirlitsmynd

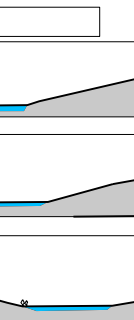


Sneiðingar 1:2000





- | | |
|---|---------------------|
|  | Útsýnisstaður |
|  | Nýjar byggingar |
|  | Núverandi byggingar |
|  | Torg |
|  | Gróðjir |
|  | Stígur |
|  | Brú |



Löðnúmer	Gæðulei	Loðnarstær m²	Starfsmen/húsgæð	Fjöldi heda	Byggjargmann m² dænjur	Nýtingarhlutf. dænjur	Byggjargmann m² reðanjur	Nýtingarhlutf. reðanjur	Fjöldi lóða	Fjöldi blástæð hárnk
1	Gama rafstöðin	277	Minnjar-rafstöð	1	50	0,2				0
2	Huarnhamar	1598	Verslun og þjónusta	2	800	0,5	160	0,1		11
3	Huarnhammur	2768	Verslun og þjónusta	2	1400	0,5	277	0,1		20
4	Alfarhammur	3230	Enbýlishúsn	2	600	0,2			1	2
5	Alfalei 1b	49	Spenistóð	1	25	0,5	0			0
6	Alfalei 3	512	Enbýlishúsn	2	240	0,5			1	2
7	Alfalei 1	571	Enbýlishúsn	2	240	0,4			1	2
8	Alfalei 5	552	Enbýlishúsn	2	240	0,4			1	2
9	Alfalei 2-4	708	Parhúsn	2	480	0,7			2	4
10	Alfalei 6-10	1003	Raðhúsn	2	720	0,2			3	6
11	Alfalei 7-9	758	Parhúsn	2	480	0,6			2	4
12	Alfalei 11		Enbýlishúsn	2	480	0,6			1	2
13	Alfalei 12	797	Enbýlishúsn	1	480	0,6				2
14	Varmá 1	927	Enbýlishúsn	2	240	0,8				2
15	Varmá 2	1070	Enbýlishúsn	2	300	0,3			1	2
16	Fríðarstað 1	1830	Verslun og þjónusta	2	920	0,5	183	0,1		18
17	Fríðarstað 2	1845	Verslun og þjónusta	2	970	0,5	195	0,1		19
18	Fríðarstað 3b	49	Spenistóð	1	25	0,5				0
19	Fríðarstað 3	2878	Verslun og þjónusta	2	1400	0,5	288	0,1		29
20	Fríðarstað 4	3117	Verslun og þjónusta	2	1500	0,5	311	0,1		31
21	Fríðarstað 5	3500	Barðstað	1	700	0,2	350	0,1		35
22	Fríðarstað 7	8020	Verslun og þjónusta	2	4510	0,5	802	0,1		80
23	Fríðarstað 7a	49	Spenistóð	1	25	0,5				0
24	Fríðarstað 7c	58	Varmarkastóð	1	193	0,3				0

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

ÚTGÁFA	TEIKNAD	YFIRFARID	DAGS
BREYTINGAR			



MKV. I A1	1:2000
HANNAD	pH
TEKONAD	ASK
YFIRF.	GRY
DAGS.	13.01.2021
UTGAFA	

VERK NR.	AUDKENN - NÚMER TEIKNINGAR
1754	06-02

© ÖLLI JÄNÖT OG ABBITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆÐA LÖG AF TEIKNINGU.



Litið yfir íbúðabyggðina frá Ölfusi



Litið norður eftir Breiðumörk