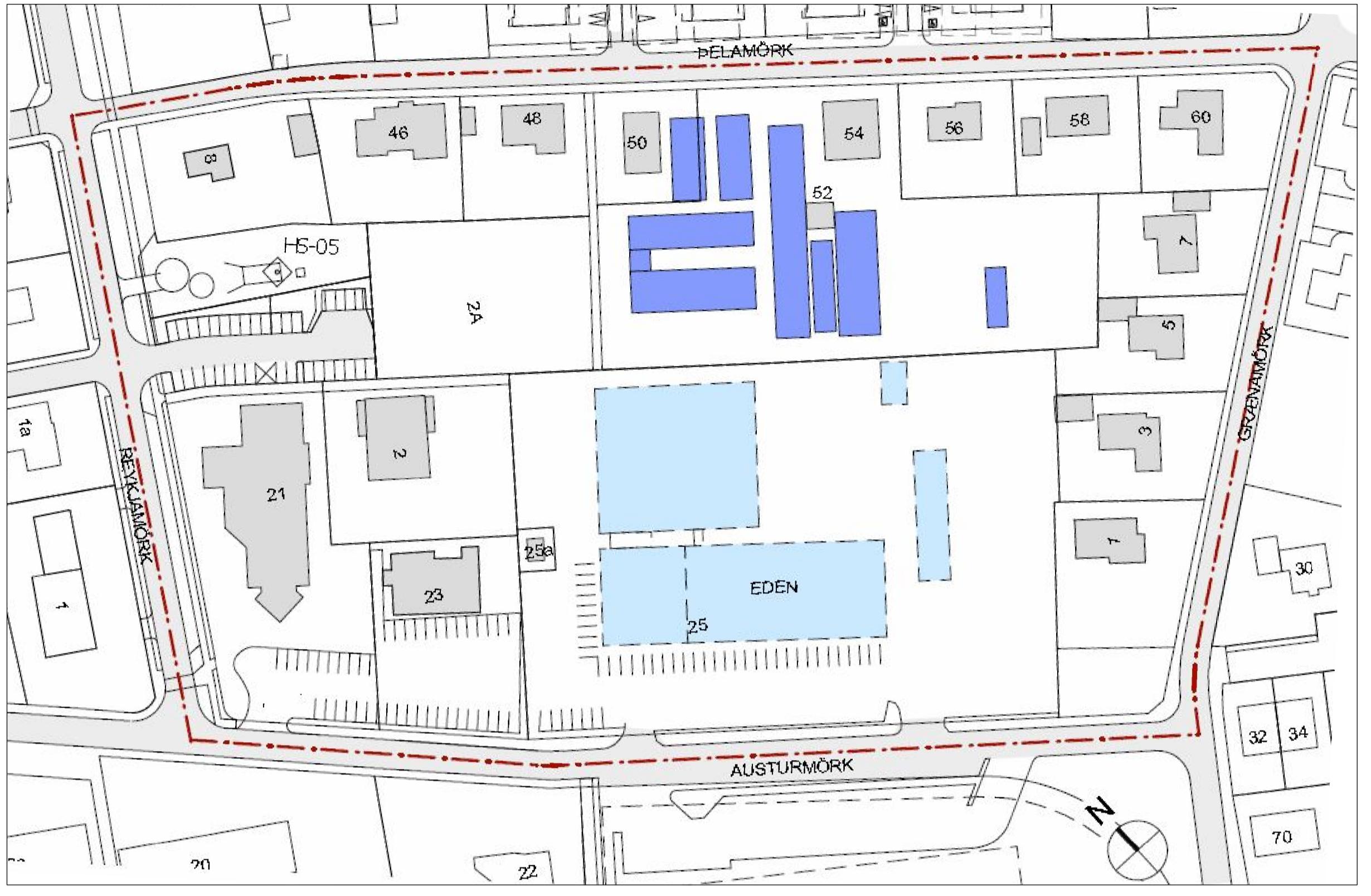
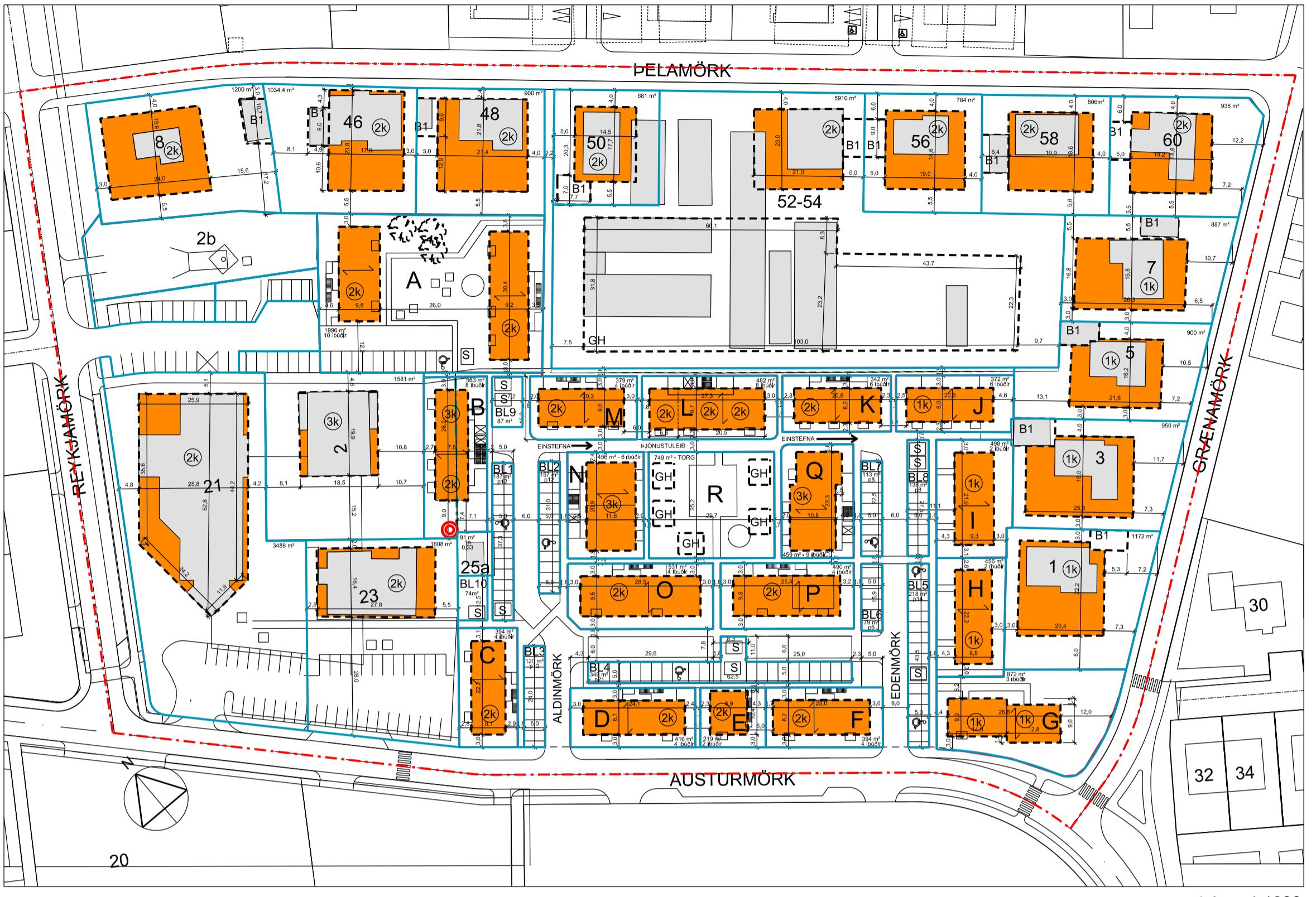


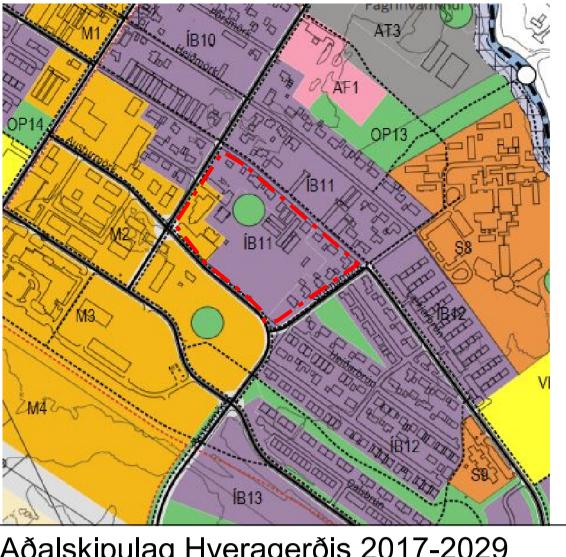
DEILISKIPULAG - EDENREITUR



Afstöðumynd 1:1000 - Núverandi fyrirkomulag



Deiliskipulagsuppráttur 1:1000



Aðalskipulag Hveragerðis 2017-2029

- Skipulagssvæði
- Lóðamörk
- Mænisstefna
- Núverandi hús
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur gróðurhúss
- Eldri löðarlina
- Hverfisverndaður gróður
- Fjöldi hæða og kjallari leyfunar
- Byggingarreitur bílskúrs
- Húsúmer
- Leiðbeinandi staðsettning sorps
- Hús sem hafa verið fjarlægd
- Núverandi gróðurhús
- Álfhóll

12. október 2017
Eftir auglýsingum um upplýsingum sem varast voru effarfandi breytingar gerðar á upplýsingum og þannig meðal annars um ófærslu um ófærslu um 5 metra frá suðri.
1. Byggð er aðallega í lóðum B með ófærslu um 5 metra frá suðri.
2. Hæð húss á lóði L breytt ur 2-3m hæða í 2m hæð.
3. Hæð húss á lóði G breytt ur 2-3m hæða í 1m hæð.
4. Hæð húss á lóði H breytt ur 1-2m hæða í 1m hæð.
5. Skilmálatíð breytt til samræmis við breytt húshæðir.
6. Kennissíðu lagtgerð til samræmis við breytt húshæðir.
7. Skuggavarpi breytt til samræmis við breytt húshæðir.
8. Prividarmálm lagtgerð.
9. Texta greinargerðar breytt til samræmis við aðrar breytingar og samþykktar endurskoðaðs aðalskipulaga.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðfert í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslagla nr. 123/2010 og var samþykkt í bæjarstjórn þann 14. desember 2017.

Tillagan var auglýst frá 10. júlí 2017 - 31. ágúst 2017, með athugasemdir fyrir til 1. september 2017.

Auglýsing um gildistíðu breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðindar þann 2017.

Bæjarstjóri Hveragerðisbæjar.

UTGÁFA

I TEKNAÐ

I YFIRFARID

I DAGS

Lóðir	Lóðarstærð	Bilast.fjöldi
Bilastæðalóð 1 (BL1)	187	12
Bilastæðalóð 2 (BL2)	157	12
Bilastæðalóð 3 (BL3)	120	9
Bilastæðalóð 4 (BL4)	359	21
Bilastæðalóð 5 (BL5)	218	14
Bilastæðalóð 6 (BL6)	79	6
Bilastæðalóð 7 (BL7)	113	8
Bilastæðalóð 8 (BL8)	138	8
Bilastæðalóð 9 (BL9)	87	
Bilastæðalóð 10 (BL10)	74	
Bilastæði á lóð A	12	
	1532	102

Greinargerð

Greinargerð þessi er úrdráttur úr itarlegri greinargerð sem fylgir deiliskipulaginu.

ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Afmörkun og aðstæður

Reiturnir er um 4,5 ha að stærð og afmarkast af Reykjamörk í vestri, þelamörk í norðri, Grænumörk í austri og Austurmörk að sunnan. Reiturnir er í nágrenni aðaláðkomu ðæjarins (Breiðumörk) vestan skipulagssvæðis. Ónnur mikilvæg aðkomá er í eiginum er austan svæðis um Grænumörk. Svæði -var í gildini aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2005-2017 skilgreint sem blanda af ibúðar-, landbúnaðar- og verslunar- og þjónustusvæði en við endurskoðun á aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 er svæði skilgreint sem ibúðarsvæði.

Hestu einkenni reitins eru lágreist byggð og gróðurhús. Ibúðarhús eru að mestu einnar hæðar einbýlishús. Eitt 3ja hæða fjölbýlishús með 10 ibúðum er við Reykjamörk 2. Við Austurmörk eru eining Listasafn Árnesinga og leikhús Leikfélags Hveragerðis. Nokkur gróðurhús eru á lóðinum Þelamörk 52-54. Stærstur hluti upphyringgar á svæðinu verður á reit þar sem gróðarstöðin og veitingaskálinn Eden stóð á (Austurmörk 25), sem eyðilögðust í brunna í júlí árið 2011. Eignarhlíð lóða á reitnum er á hendi Hveragerðisbæjar en þær eru leigulíðir í höndum ýmissa aðila.

Skipulag í dag

Ekkert formlegt deiliskipulag er til fyrir reitinn í dag. Hér er því um nýtt deiliskipulag að ræða. Nú þegar hefur verið unnni skipulagslysing og hún knynt ibúum.

Markmið deiliskipulags

Hestu markmið deiliskipulagsins má finna í endurskoðun aðalskipulagi og forsögn samkeppni um móðærjkipulag Hveragerðis í ágúst 2008 og eru í aðalatriðum:

„Hveragerðisbær hefur umhverfissjónarmið í hávegum og vill styrka ímynd sina sem ferðamanna- og heilsuvars. Deiliskipulagi skal endurspeglá þá stefnu með skýrum hætti.

Við skipulagsgerðina skal hófi hlíðsjón af aðengi fyrir alla. Um leið og tilgang skal taka mið af því að notkun og naudsyn einkaffa er viðurkenni skal hún leitast við að minnka vægi bila í umhverfinu og setja þá frekar baksíðen en leggja áherslu á vistsvæði sem eru laus við umferð bila af verulegu leyti.“

Einnig segir: „Að miðbæjarsvæði verði styrkt með þéttingu byggðar að vannytum lóðum og nýtingi verði almenni aukinn. Að ibúðarsvæði verði í góðum og öruggum samgöngutengslum við skóla, verslun og þjónustu.“

Hestu markmið deiliskipulagsins eru að fylgja eftir markmiðum um upphyringingu miðbæjars og styrka byggð miðsvæðis með því að svára eftirlspurn eftir ibúðarhlíðum á þessu svæði. Gróðurhús eru víkjandi í miðbænum og vaxandi ásókn í ibúðarhlíðir á þessu svæði.

Samkvæmt eldra aðalskipulagi var svæði skilgreint sem blanda af ibúðar-, landbúnaðar- og verslunar- og þjónustusvæði. Í stað blöndunar ibúða- og landbúnaðarsvæða annarsvegar og ibúða- og verslunar- og þjónustusvæða hins vegar, er reiturnir nú allur skilgreindur sem ibúðarsvæði í endurskoðun aðalskipulagi. Í greinargerð með aðalskipulagi er tekið fram að á svæði við Austurmörk sé þjónusta (Listasafn og leikhús). Á lóðinum Þelamörk 52-54 verður áfram gert ráð fyrir ylraekt.

Deiliskipulagsvæðið er hluti af ibúðarsvæði ÍB11. Skv. aðalskipulagi mega vera um 160 ibúðir að svæði ÍB11. Á Edenreitnum eru 100 ibúðir og auk þess eru um 50 ibúðir að svæðinu eða samtals 150.

Veitir og lagnir

Veitulagnir verða með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götum eða gangstéttum. Þar sem fleiri en eitt nýr eru saman um eina lóð mun þærjafelagi koma fyrir einni tengingu inn á lóðina, en svo er þá i höndum lóðahafa að dreifa innan lóðar. Kváðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum eftir því sem við á og skulu lóðarhafar hita þeim.

Gatnakerfi

Nýju hverfi er í aðalatriðum þjónað frá Austurmörk að sunnan auk þess sem núverandi byggð er þjónað frá þeim götum er hún stendur við. Í tilloðu um heldardenskordun aðalskipulagsins eru Reykjamörk, Austurmörk og Grænamörk eru skilgreindar sem tengibrautir en Þelamörk sem safngata með laekkuðum hármarksbraða (30 km/klist.). Í endurskoðun aðalskipulagi, er gert ráð fyrir að lega Austurmörk breytið á þann veg að hún liggi frá Breiðumörk að fyrirhugðum undirgróðum undir Suðurlandsvegi. Grænamörk mun þá styttafost og tengjast Austurmörk með T-gatnamótum suðvestan við lóð G. Deiliskipulagstillaða pessi er í samræmi við framgreind aðforn í aðalskipulagi.

Opin svæði og stígar

Á vegum sveitarfélags er eitt miðlægt torg, vel skilgreint milli ibúðalóða. Megin góðustígar liggja um svæðið og eru lagðir og reknir af þærjafelaginu.

Húsagerðir

Já meginatriðum er ný byggð lágreist fjölbýlishús á 2-3 hæðum. Einnig eru ráðhús á einni hæð. Núverandi byggð er aðallega einbýlishús á einni hæð. Þó eru einstaka hús hæð og ris og eitt 3ja hæða fjölbýlishús. Þjónustubýringgar (leikhús og listasafn) eru einnar hæða hús.

Fjöldi ibúðarstærðir

Skipulagsvæðið er um 4,5 ha að stærð. Samtals eru ibúðir í núverandi byggungum 23 talinsin en gert er ráð fyrir 77 ibúðum í nýri byggð. Í töflu er gerð grein fyrir stærðum lóða, nýtingarhlífla og heimili byggingsarmagni. Þeir hæðir byggðar má flatomáli hans ekki vera meira en sem nemur 50% af botnfatlámi viðkomandi húss. Sjá töflu.

Skilmálatafla

Núverandi ástand

Lóð / Húsúmer	Stærð lóðar	Núverandi hússstærð	Fj. ibúða
Pelamörk 46	1034,4	188,4	1
Pelamörk 48	900	171,5	1
Pelamörk 50	681	125,2	1
Þelamörk 52-54	5980	237,8	1
Þelamörk 56	784	104,7	1
Þelamörk 58	806	159,6	1
Þelamörk 60	938	138	1
Grænamörk 1	1172	135,9	1
Grænamörk 3	950	192,4	1
Grænamörk 5	900	169,7	1
Grænamörk 7	887	164,7	1
Austurmörk 21	3488	961	
Austurmörk 23	1608	269,8	
Austurmörk 25A	91	24,3	
Reykjamörk 2	2099	712,3	10
Reykjamörk 28	798	15	
Reykjamörk 8	1200	335,635	2
Heild á skipulagssvæði	24316,4	5902,9	23

Á lóðinum Þelamörk 52-54 eru gróðurhús og eitt ibúðarhús. Heimilt er að endurbygga gróðurhúsin í núverandi mynd og/eða byggja ný innan byggingsarreits gróðurhúsa. Gefin er heimild fyrir stæknum ibúðarhússins er syndur sérstakur byggingsarreitur fyrir þá stæknum. Svalir og skyggni geta náð 2 metra út fyrir byggingsarreit á langhlíðum.

Tryggja skal við akvæðun stofnlagna að hægt sé að hæða rafbla á bilastæðalóðum.

Hús skulu í meginatriðum byggð innan byggingsarreita en heimilt er að byggja svalir, skyggni, opnar útríppur o.p.h. utan byggingsarreits. Sjá skilmála.

Heimilt er að byggja kjallari fyrir geymslur og inntaksrými þar sem aðstæður leyfa. Bilakjallar eru ekki heimilt.

Bilastæði

Stærð lóðar	Heimilað byggjarm.	Heimilað byggjarm.	NHF.	NHF.	Skýring
Stærð lóðar	Heimilað ofanjarðar (m²)	neðanjarðar (m²)	ofanji.	neðanji.	
Stærð lóðar	1034,4	414	70	0,4	Einbylshús 2h
900	360	60	0,4	0,1	Einbylshús 2h
681	272	45	0,4	0,1	Einbylshús 2h
5980	350	60	0,45		Einbylshús 2h
784	314	50	0,4	0,1	Einbylshús 2h
806	322	50	0,4	0,1	Einbylshús 2h
938	281	90	0,3	0,1	Einbylshús 1h
1172	352	110	0,3	0,1	Einbylshús 1h
950	285	95	0,3	0,1	Einbylshús 1h
900	270	90	0,3	0,1	Einbylshús 1h
887	266	90	0,3	0,1	Einbylshús 1h
3488	1395	465	0,4		