



Minnisblað

Hveragerði 18. október 2017.

Efni: Nýtt deiliskipulag fyrir Edenreit, málsmeðferð.

Á fundi bæjarráðs þann 18. ágúst 2016 var samþykkt að fela skipulags- og mannvirkjanefnd að hefja vinnu við gerð deiliskipulags á Edenreit þar sem áhersla væri lögð á að á reitnum verði byggðar íbúðir sem einkum koma til móts við þarfir ungs fólks og leigjendur.

Á fundi skipulags- og mannvirkjanefndar þann 6. desember 2016 var lögð fram lýsing á deiliskipulagsverkefninu gerð af Ask arkitektum dagsett í desember 2016. Á fundi bæjarstjórnar þann 12. desember 2016 var samþykkt að auglýsa lýsinguna. Lýsingin var send Skipulagsstofnun til umsagnar þann 9. desember 2016 og umsögn stofnunarinnar dags. 28. desember 2017. Lýsingin var auglýst á heimasíðu Hveragerðisbæjar 12. desember 2016 og kynnt á íbúafundi þann 19. desember 2016 og voru allir lóðarhafar lóða á svæðinu boðaðir á fundinn bréflega.

Á fundi skipulags- og mannvirkjanefndar þann 27. júní sl. var lagt til við bæjarstjórn að tillaga að deiliskipulagi svæðisins gerð af Ask arkitektum dags. 15. júní sl. yrði auglýst sbr. 41. gr. skipulagslaga 123/2010 samhliða tillögu að Aðalskipulagi Hveragerðis 2017-2029. Bæjarráð, í umboði bæjarstjórnar, samþykkti tillögu skipulags- og mannvirkjanefndar á fundi sínum dags. 6. júlí sl. og þann sama dag var deiliskipulagstillagan kynnt á íbúafundi og voru allir lóðarhafar lóða á svæðinu boðaðir á fundinn bréflega.

Tillagan var auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá og með 10. júlí til 31. ágúst sl.. Frestur til að gera athugasemdir við tillöguna var til 1. september sl. Eftirfarandi athugasemdir bárust:

1. Frá lóðarhöfum lóðarinnar Grænamörk 1, sbr. bréf dags. 1. ágúst 2017 þar sem mótmælt var tillögu um að byggja eins til tveggja hæða hús á lóð merkt G á deiliskipulagsupprætti. Lóðarhafar telja að fyrirhuguð bygging muni varpa skugga á garð og sólpall á lóð þeirra og valda verulegri skerðingu á notkunarmöguleikum garðsins og útsýni úr stofurými. Lóðarhafar krefjast þess að í staðinn verði gerður falletgur gróðurreitir á umræddum stað.

Svar bæjarstjórnar:

Bæjarstjórn bendir á að byggingarreitir á lóð merkt G er í um 8 metra fjarlægð frá lóðarmörkum Grænumörk 1 og í um 25 metra fjarlægð frá íbúðarhúsi á lóðinni Grænumörk 1. Eins og sjá má á skuggavarpmyndum á skýringarupprætti, fylgiskjali með deiliskipulagsupprætti, er skuggavarp inn á lóðina Grænamörk 1 frá fyrirhuguðu húsi á lóð G afar lítið. Bæjarstjórn samþykkir að hús á lóð G verði einnar hæðar í stað 1-2 hæða. Með

Því er gætt samræmis í gerð húsa við austanverða Edenmörk. Að mati bæjarstjórnar er lóð G afar hentug til íbúðarnotkunar og hafnar hún því hugmyndum um aðra notkun hennar.

- Frá lóðarhöfum lóðarinnar Þelamörk 52-54, sbr. bréf dags. 31. ágúst 2017 þar sem þess er krafist að hús sem standa næst lóðarmörkum þeirra, auðkennd sem J, K, L og M verði einnar hæðar í stað tveggja og þriggja hæða. Að mati lóðarhafa mun skuggavarp frá umræddum húsum gera núverandi starfsemi á lóðinni Þelamörk 52-54 nánast ómögulega og rýra verðgildi hennar umtalsvert. Einnig er gerð athugasemd við áætlaðan göngustíg á lóðarmörkum, sem fer að hluta til inn á lóðina Þelamörk 52-54. Einnig lagt fram mat á áhrifum væntanlegra framkvæmda við Edenreitinn, gert af Helga Jóhannessyni og Runólfi Sigursveinssyni, Ráðgjafarmiðstöð landbúnaðarins dags. 6. október 2017.


Svar bæjarstjórnar:

Eins og sjá má á skuggavarpsmyndum á skýringaruppdraetti, fylgiskjali með deiliskipulagsuppdraetti, er skuggavarp inn á lóðina Þelamörk 52-54 frá fyrirhuguðum húsum á lóðum J, K, L og M frekar lítið ef frá er talið skuggavarp í mars kl. 17:00. Til að koma til móts við athugasemdir lóðarhafa lóðarinnar Þelamerkur 52-54 þá samþykkir bæjarstjórn að hús á lóð L verði 2ja hæða í stað 2-3ja hæða og að hús á lóð J verði 1 hæð í stað 2ja hæða. Göngustígur á milli Eden lóðarinnar og Þelamerkur 52-54 mun, þegar fram líða stundir, geta þjónað báðum lóðunum. Deiliskipulagi gerir ráð fyrir að báðar lóðirnar gefi eftir jafn mikið land undir stíginn. Bæjarstjórn telur því rétt að gera ráð fyrir honum í deiliskipulaginu.

Hóll á lóðinni Reykjamörk 2

Vegna óska sem fram hafa komið frá lóðarhöfum lóðarinnar Reykjamörk 2 um að yfirborð hóls, sem staðsettur er við suðausturhorn lóðarinnar, verði ekki raskað þá samþykkir bæjarstjórn að byggingarreitur á lóð auðkenndri með bókstafnum B verði minnkaður til suðurs um u.þ.b. 3 metra.

Virðingarfyllst,


Guðmundur F. Baldursson

