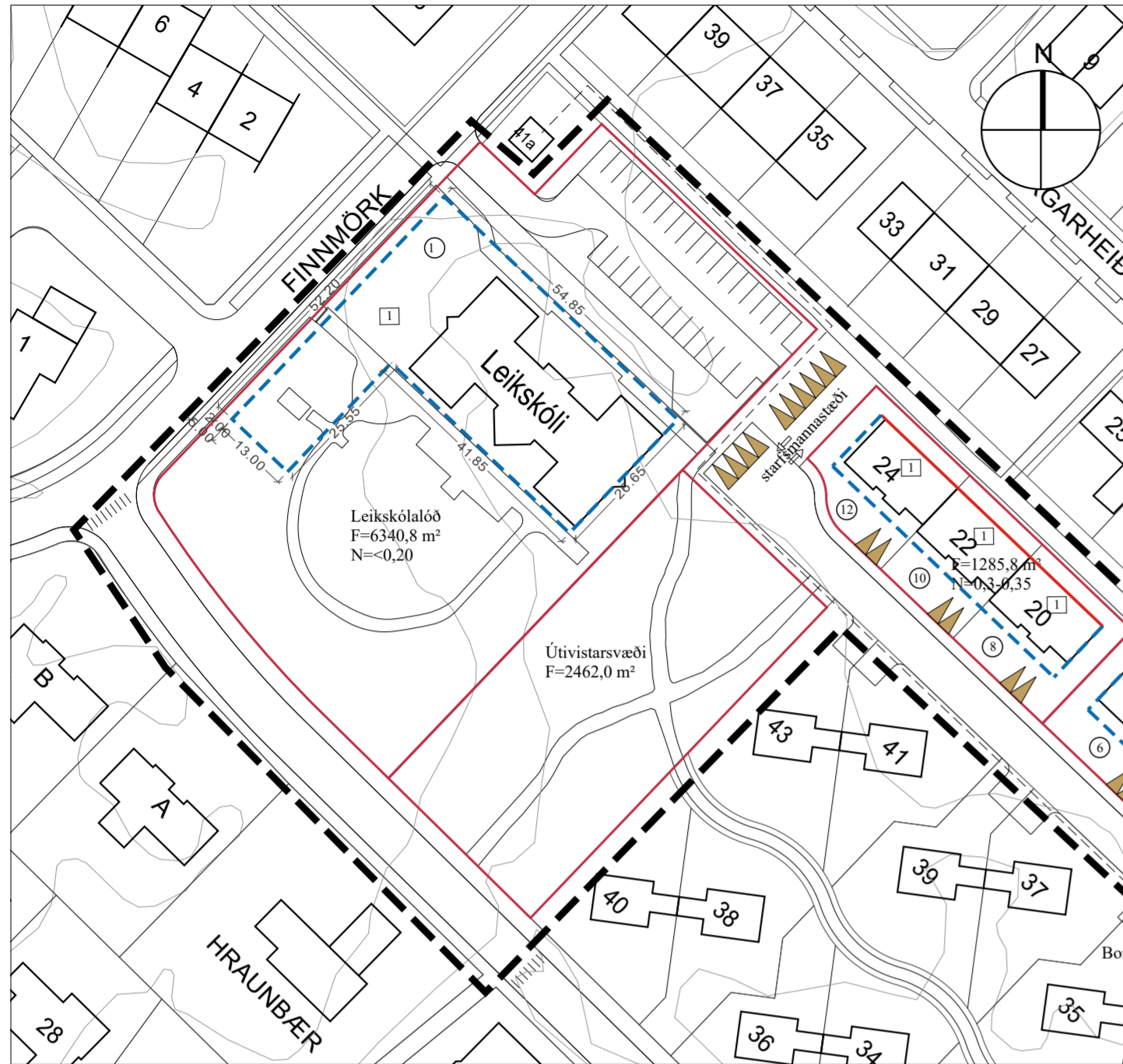
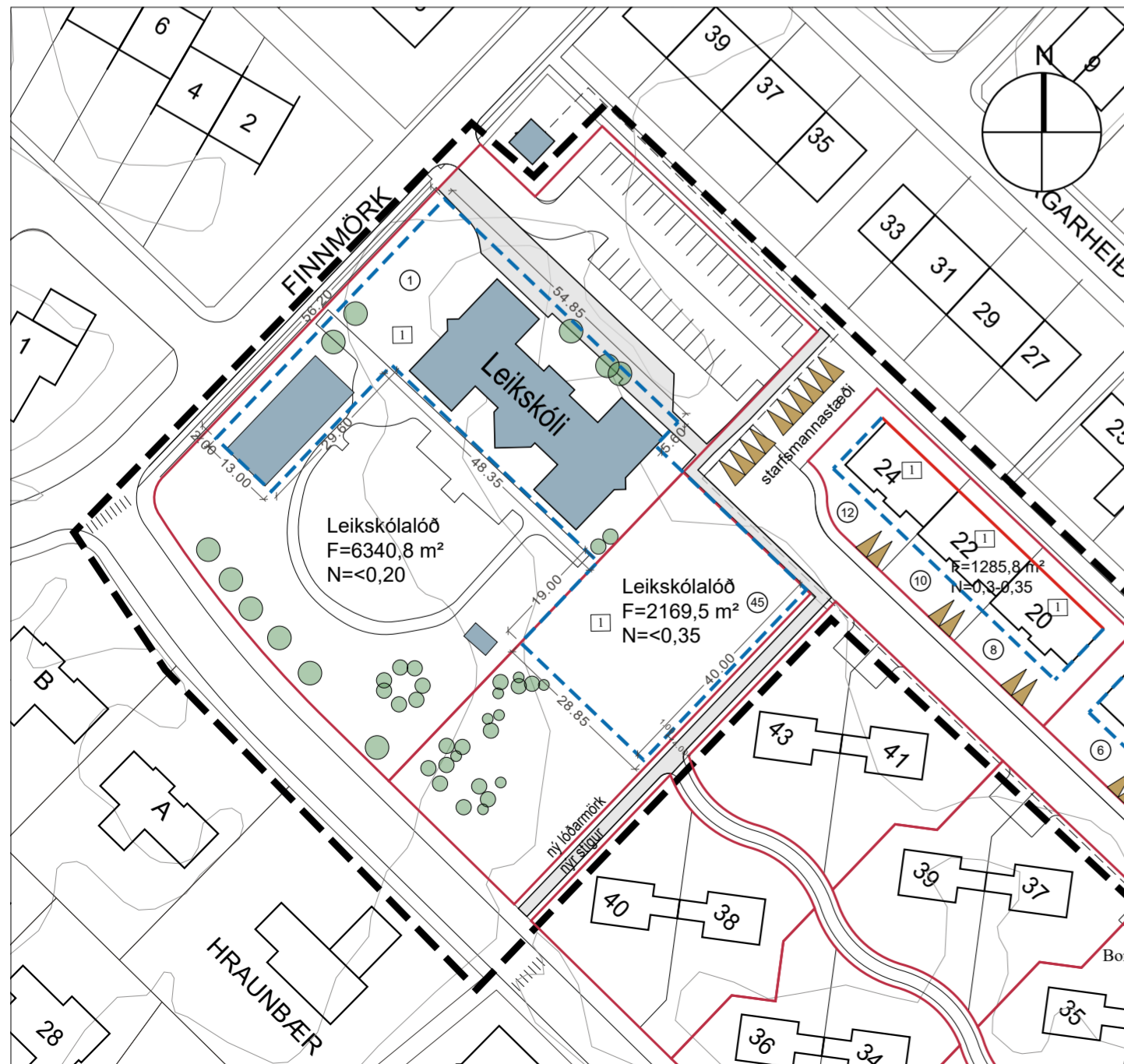


# HVERAGERÐI - DEILISKIPULAGSBREYTING VIÐ RÉTTARHEIÐI OG FINNMÖRK, LEIKSKÓLINN ÓSKALAND



Deiliskipulag - fyrir breytingu, mkv. 1 : 1.000



Deiliskipulag - eftir breytingu, mkv. 1 : 1.000

## Greinargerð með deiliskipulagsbreytingu

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi við Réttarheiði sem samþykkt var 8.11.2001. Ein breyting hefur verið gerð og var hún samþykkt 19.8.2021, þar sem m.a. byggingarreitur var stækkaður meðfram Finnörk.

Núverandi breyting nær til leikskólalóðar að Finnörk 1 og almenns útivistarsvæðis við Réttarheiði. Breytingin felst í því að núverandi svæði merkt útivistarsvæði verður skilgreint sem leikskólalóð og byggingarreitur verður staðsettur á norðurhluta lóðarinnar sem mun tengjast núverandi leikskóla með tengibyggingu.

Markmið breytingarinnar er að skapa grundvöll fyrir stækkuð leikskólans Óskalands um 4 deildir og verður hann þá eftir breytingu 8-10 deilda leikskóli. Eftirspurn eftir leikskólaplássi hefur aukist að undanfögnu með fjölgun íbúa og því brýnt að fjölga leikskólaplássum.

Núverandi lóð útivistarsvæðis milli parhúsa byggðar við Réttarheiði og leikskólalóðar fer að mestu undir leikskólalóð en áfram verður gert ráð fyrir stíg sem tengir Hraunbæjarverfið við Réttarheiði. Núverandi hólalandslag og gróður getur haldið sér að mestu á suðurhluta nýrrar lóðar og gegna hlutverki almenns leiksvæðis utan opnunartíma leikskólans. Lóðin fær heitið Réttarheiði 45.

Samhliða deiliskipulagsbreytingu þessari er unnin aðalskipulagsbreyting, þar sem S2 reitur stækkar og OP er tekinn út. Aðalskipulagsbreyting á Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029, verður auglýst samhliða deiliskipulagsbreytingu þessari.

Deiliskipulagsbreytingin felst í eftirfarandi:

- Núverandi lóð fyrir opið svæði, Réttarheiði 45, verður leikskólalóð en minnkar lítillega og verður rými fyrir almennan göngustíg meðfram austari lóðarmörkum.
- Byggingarreitur á Finnörk 1 stækkar og nær austur að lóðarmörkum Réttarheiðar 45.
- Nýr byggingarreitur fyrir u.þ.b. 4 deildir er staðsettur á Réttarheiði 45.
- Samanlagt leyfilegt heildarbyggingarmagn fyrir Finnörk 1 og Réttarheiði 45 verður 2.028 m<sup>2</sup> en var áður 1.268m<sup>2</sup>.

Stígur sem liggur milli Réttarheiði að sunnan og húsa og úta við Réttarheiði að norðan, færast til suðausturs og verður rétt utan við lóðarmörk nýrrar leikskólalóðar. Bílastæði haldast óbreytt og er aðalaðkoma að nýrri byggingu á lóð nr. 45 sú sama og að núverandi leikskóla. Skilmálar nýrrar leikskólalóðar koma í stað skilmála um útivistarsvæði og skilmálar núverandi leikskólalóðar haldast nær óbreyttir.

Skilmálar fyrir breytingu:

14. gr. Leikskólalóð er alls 6.340,8 m<sup>2</sup> að stærð. Að frádrægnum byggingarreit og aðkomu er lóðin um 5.000m<sup>2</sup>. Á lóðinni er gert ráð fyrir að byggja megi allt að 25 m<sup>2</sup> leiktækjahús og má færa til staðsetningu reitsins miðað við hagkvæmstu lóðarlaun hjá hönnuði húss og lóðar.

15. gr. Útivistarsvæði er fyrst og fremst hugsað sem grænt opið svæðið með þarfir eldri krakka og fullorðinna í huga. Gerð svæðisins og gróðursetningu í það skal lokið um sama leyti og leikskólalóð.

Skilmálar eftir breytingu:

14. gr. Finnörk 1. Á lóðinni er gert ráð fyrir leikskóla og leiksvæði. Nýtingarlutfall er 0,2 og nær byggingarreitur að nærliggjandi lóð til austurs, þar sem heimilt er að tengja saman byggingar með tengibyggingu. Á lóðinni er auk þess gert ráð fyrir að byggja megi tvö leiktækjahús, sem hvort um sig má vera allt að 25 m<sup>2</sup> og má færa til staðsetningu þeirra miðað við hagkvæmstu lóðarlaun hjá hönnuði húss og lóðar.

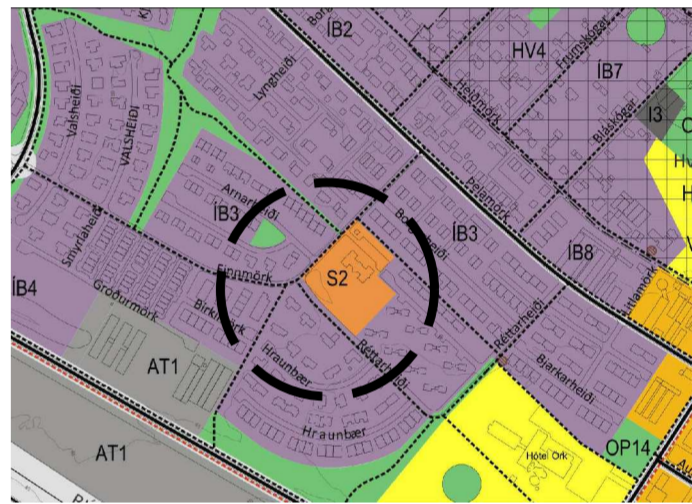
15. gr. Réttarheiði 45. Núverandi útivistarsvæði breytist í leikskólalóð og er gert ráð fyrir leikskólabyggingu og leiksvæði. Byggingarreitur er samtengdur byggingarreit við Finnörk 1. Nýtingarlutfall er 0,35. Á lóðinni er auk þess gert ráð fyrir allt að 25 m<sup>2</sup> leiktækjahúsi, þar sem staðsetning er frjáls. Heimilt er að setja upp girðingu í ytri lóðarmörkum. Utan opnunartíma leikskólans skal leikskólalóðin vera aðgengileg sem almennt leiksvæði.

**Að öðru leyti er ekki um að ræða breytingar frá gildandi deiliskipulagi.**

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 m.s.br. frá \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ var samþykkt í .....stjórn þann

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_



Hluti úr aðalskipulagi Hveragerðisbæjar, 2017-2029, ekki í mælikvarða



Yfirlitsmynd, mkv. 1 : 1.500

## Skýringar

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur, hámark
- Byggingarreitur, bindandi
- Núv. hús
- Hús til skýringar
- Bílastæði, staðsetning leiðbeinandi
- Stærð lóðar í fermetrum
- N<0,20
- Nýtingarlutfall
- Hæðir húsa
- Umferðargata
- Göngustígur
- Kvóð um hitaveitilögn
- Núv. gróður

HEITI VERKS:  
**HVERGERÐI  
RÉTTARHEIÐI - FINNMÖRK**

HEITI TEKNINGAR:  
**DEILISKIPULAGSBREYTING  
LEIKSKÓLINN ÓSKALAND**

VERKNR: 200-046	MKV: 1:1000	TEKNING NR: 001
TEIKNAD AF: sg	HANNAÐ AF: oh/sg	DAGS. TEIKN: 28. apríl 2023
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:		TEIKN. BREYTT: