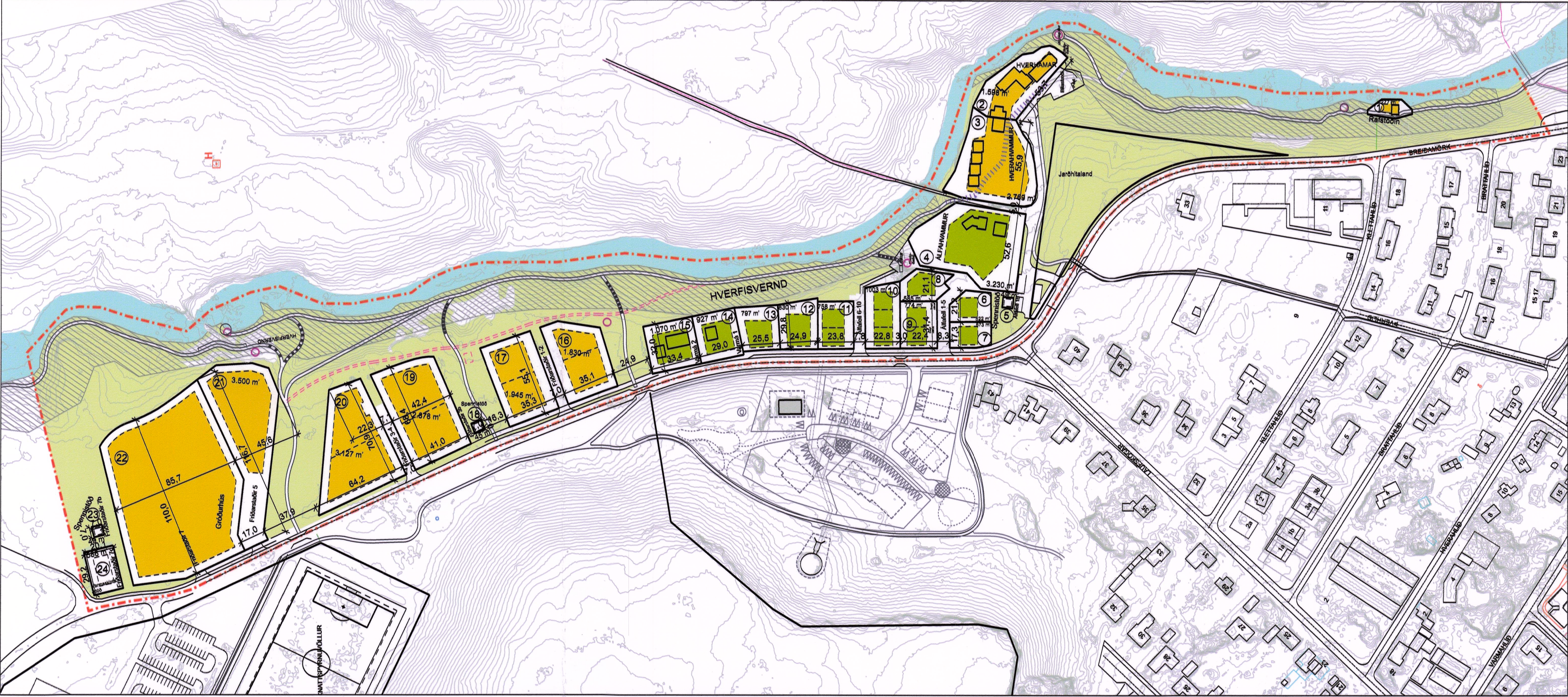


Deiliskipulag við Varmá í Hveragerði Frá Lystigarðinum Fossflöt og norður fyrir Friðarstaði

Deiliskipulagsuppráttur 1:2000



Greinargerð - úrdráttur

Afmörkun og áhrifaður
Deiliskipulagsvæðið er um 11 ha af flatarmáli og nær til eftirfarandi landnotkunarleita, sbr. Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029:

- V02 - Verslunar- og þjónusta. Innan reitans eru lóðirnar Hverhamar og Hverahvammur, þar sem nú er rekin gæst- og veitingaþjónusta, íbúðarstöðir Alfaheimar og Varmá 1 og Varmá 2 og gæðingstöðir Alfaflöt og Friðarstaði en þar voru áður gæðingstöðir sem nú er búið að rífa. Dætt er ráð fyrir að þetta svæði, sem er um 5,5 ha, að flatarmáli verði áfram byggisvæðt í nýju deiliskipulagi.
- OP - Opil svæði. Varmáflöt og bakkar Varmá 4 milli Lystigarðins Fossflöts (OP12) og verslunar- og þjónustureitans V02. Á reitnum er Gamla rafhóstið ásamt tilheyrandi stíflumumvirkjum.
- ST - Varmábakkar, þar sem þeir liggja innan nýja deiliskipulagsvæðisins en bakkarir eru skilgreindir sem strandsvæði í Aðalskipulagi.

Forsendur í Aðalskipulagi
Í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 er sett fram stefna bæjarstjórnar um landnotkun, byggðabrátt, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfamiál og í greinargerð og m.a. eftirfarandi skilmálar um landnotkunarleita V02, OP12 og ST:

V02 - Friðarstaði, Varmá 1 og 2, Alfaflöt 1 og 2, Alfaheimur, Hverahvammur og Hverhamar
„Álundað byggð. Áfram er heimilt til reistar gæðingstöðvað en einnig gætt ræð fyrir frekari stíflumvirkjum, verslun og þjónustu við ferðamenn. Heimilt verður að reita báðir stífla að 80% af heildarbyggðarmagninu. Deiliskipulagi verði tekið tillit til náðagðar við Varmá og Hverahvammur meðfram dmi. Hæðir hafa verið á bilinu 2,2 og óhæðir er lögð á 6,6 þau fylli vel að landi. Hæðarmagn byggðarmagns 19.500 m³. Vörðugumvirkni 0,5.“

OP - Opil svæði
„Opil svæði skiptast í almenn opil útivistarsvæði þar sem óhæðir er lögð á góða stíga og útivist fyrir alla, bæjargarðar þar sem lögð er óhæðir á óvæðna sérstöðu og svo hverfisvæði með ísk- og skóglæðum eða í náðagð við íbúðarvæðing og þjónu þeim sérstaklega. Reitt sem tilheyrir fyrstu tveimur þökunum fú sérstakt númer og skilmiði. Óhæðir er lögð á góða stíga og útivist fyrir alla.“

Opil svæði innan nýja deiliskipulagsvæðisins hefur ekki sérstakt númer.

ST - Strandsvæði
„Tryggja skal aðgengi almennings meðfram dmi 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 Náttúrunámilaskrá (nr. 751) og njóta hverfisverndar (Ásk. bls. 57 í greinargerð). Hverfisverndin er áætlað að renna ítrekan stöðum undir þá verndun Varmá, sem Náttúrunámilaskrá skvæðir á um.

Gamla HV - Hverfisvernd stóð hís.
Rafhóstið nýtur hverfisverndar (Ásk. bls. 60 í greinargerð) - Hvítak hís líður 1.1. Hverfisvernd á húsum í Hveragerði ferur í sér að vöðger og breytingar á húsum taki mið af upphaflegri stílgerð og efnisvæðni húsa.

Deiliskipulagsáætlanir
Á V02 reitnum eru glíð tveir deiliskipulagsáætlanir, þar eru deiliskipulagi Friðarstaða (2002) og deiliskipulagi Hverhammar og Hverahvammur (2005). Báðar áætlanir falla í glíð við glíðistöðu nýja deiliskipulags. Nálíðir deiliskipulagsáætlanir eru í glíð á aðalglíðinu ásvæðum en það eru deiliskipulagi fyrir Lystigarðinn Fossflöt (2019), deiliskipulagi fyrir Ás- og Grúndarvæði (2020) deiliskipulagi fyrir Friðarstaði 1-3 (2008), deiliskipulagi við Lúðhóla og Friðarstaði (2015), deiliskipulagi við Hlíðarvæði (2018) og deiliskipulagi þróttasvæðis norðan Hamars (2008).

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

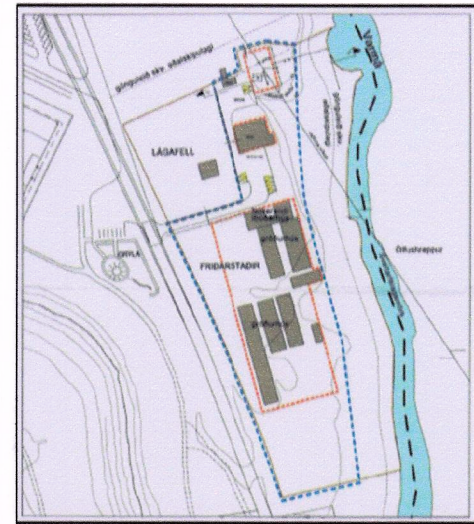
Markmið deiliskipulags
Markmið deiliskipulagsins er að skapa gott aðgengi að Varmá með góðum gíngustígum og annarsvæði, einkum í náðagð við Baulfloss. Varmáreittir liggja um deiliskipulagsvæðin en hann er hluti af aðalglíðkerfi bæjarins.

Lögð er óhæðir á ferða- og heilustagæði þjónustu á svæðinu í góðum tengslum, við þróttasvæði, gæðing og aðra starfsemi í dæmum norðan Hamars og í Reykjóla. Á deiliskipulagsvæðinu verður hugað að óhæðir notkun húða, verslunar- og þjónustuhúsa og gróðurhúsa. Lögð er óhæðir á að hús fylli vel að landi og að nýtingarhlutféll lóða verði allt að 0,5. Sv. skilmálm aðalskipulags er leyfing byggðarmagns á svæðinu 19.500 m³, sem er tilfítt það byggðarmagn sem nú er.

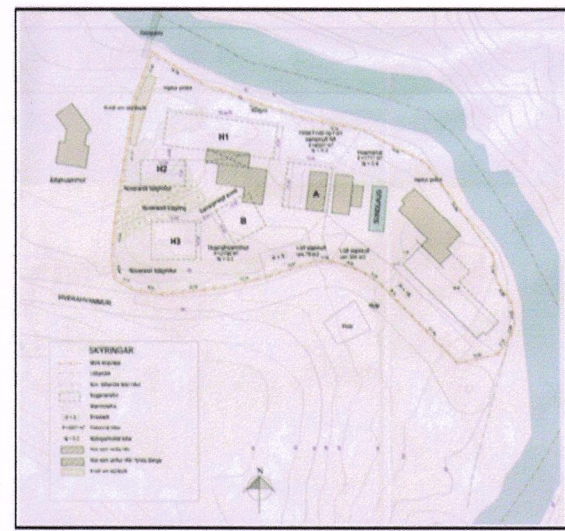
Bygðin mun endurspeglja stöðvarðasvæðisins. Græn þök og náttúrulegar klæðingar munu fylla vel að útivistarsvæðinu við Varmá. Heimilt er að byggja gróðurhúsa verður skemmting skinnuð til gróðurhúsaþagðarinnar sem áður var á svæðinu. Báðsvæði við Baulfloss mun styrkja þá náttúruferu enn fremur. Græn byggð í náttúruvæðinu mun fylla vel að mynd Hveragerðisbæjar en einnig heilla ferðamenn sem sækja verslun og þjónustu á svæðinu. Óhæðir verður lögð á að tryggja gott aðgengi fyrir alla að Varmá.

Sjá nánar meðfylgjandi greinargerð.

Deiliskipulög í glíði á skipulagssvæðinu

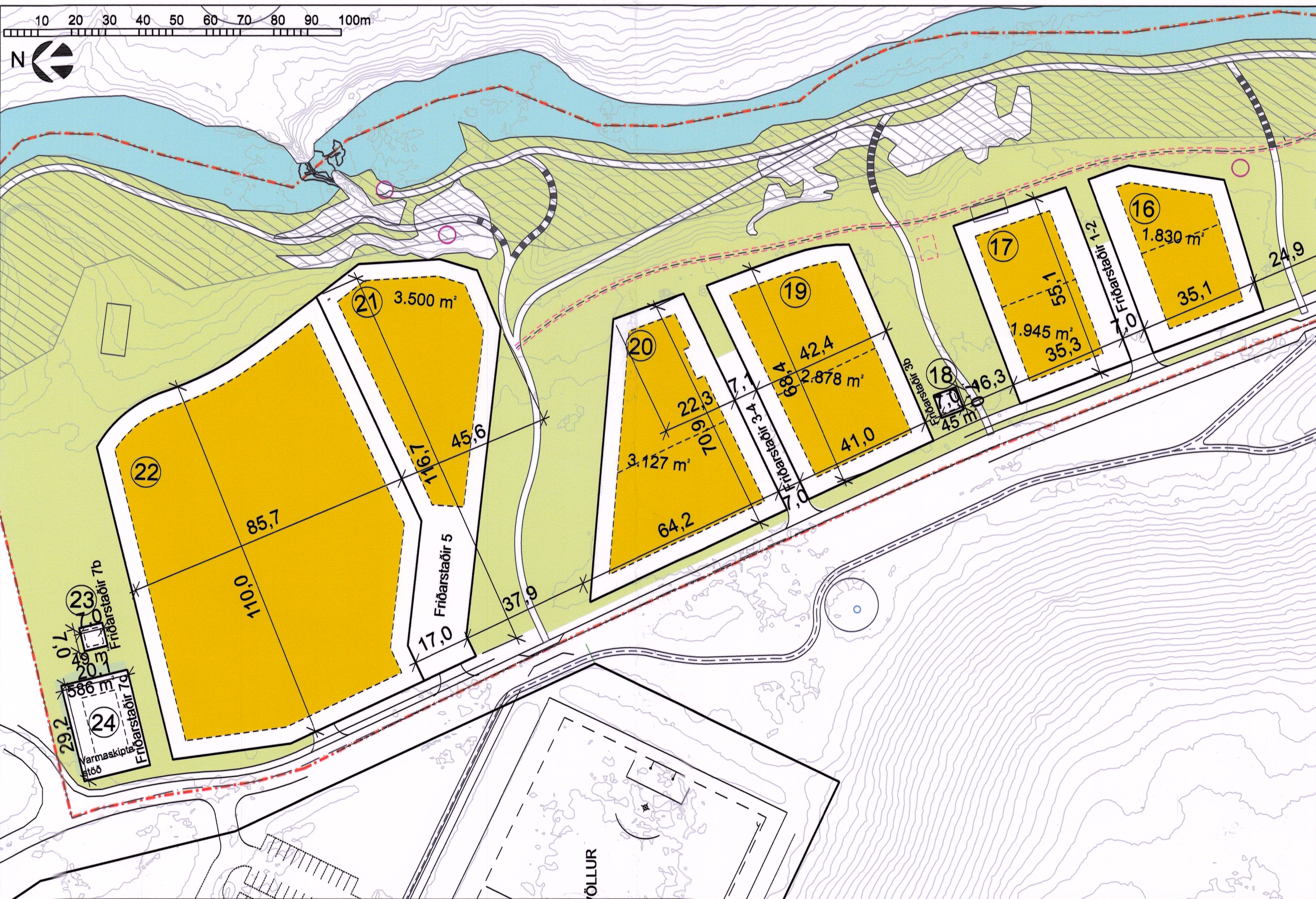


Deiliskipulag Friðarstaða. Samþykkt 2002.

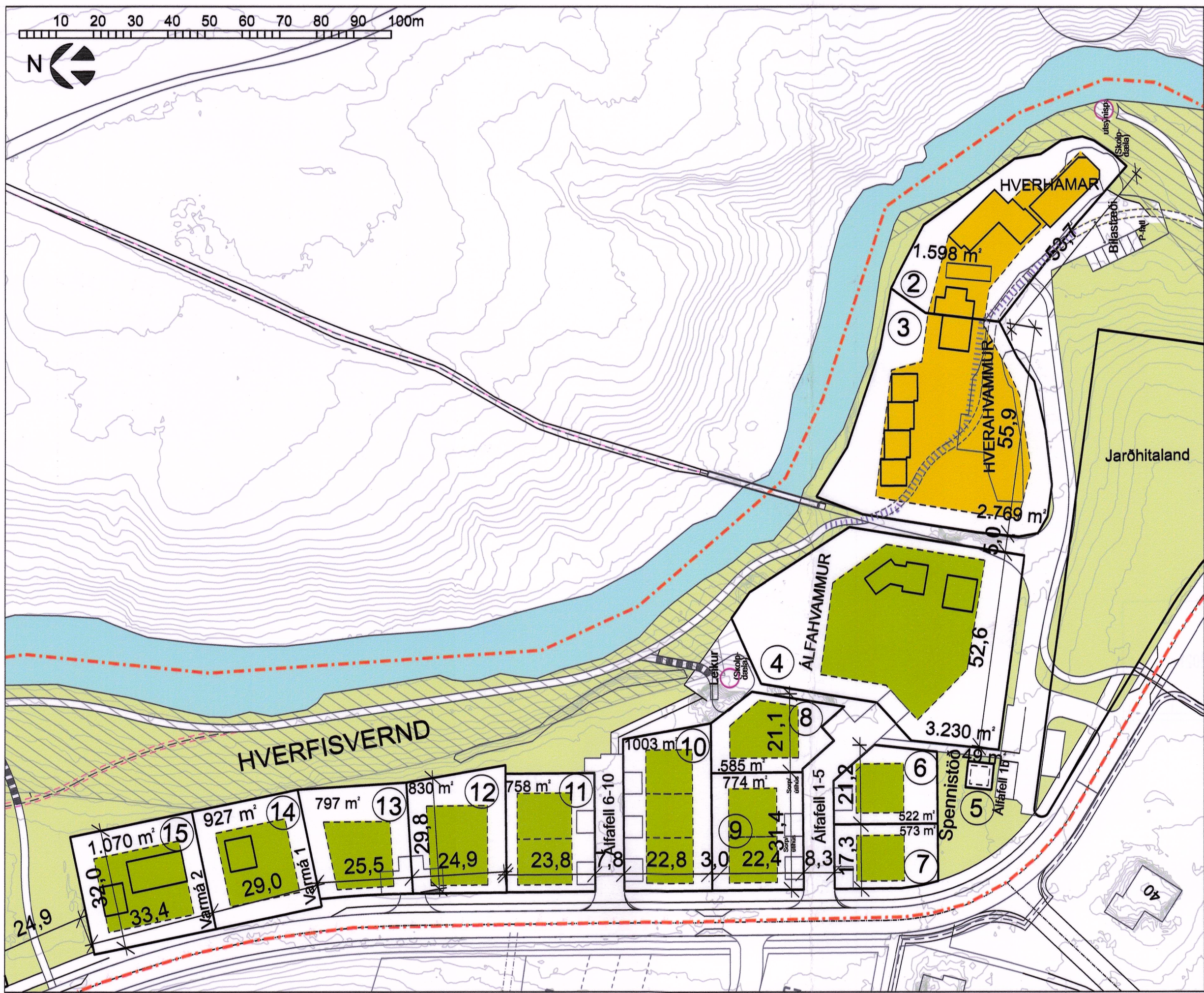


Deiliskipulag fyrir Hverhamar og Hverahvammur. Samþykkt 2005.

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 athugasemdir til _____, var samþykkt í bæjarstjórn þann _____.

Auglýsing um glíðistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.



ASK ARKITEKTAR BHF
DEIRAGÖTU 8 101 REYKJAVÍK
Sími: 618 0800
www.ask.is

VERKEFNI
Deiliskipulag við Varmá
Hveragerði

TEIÐING TEIÐINGAR
DEILISKIPULAG
HEITI TEIÐINGAR
Deiliskipulagsuppráttur
Úrdráttur úr greinargerð

VERK NÚM.
1754

AUÐRÓUN - NÚMÉR TEIÐINGAR
06-01

MOX Í AT
1:2000
HANNAVA
PH
TEIÐINGAR
ASK
VIRKA
GRY
DAGI
13.01.2021
UTSAGA

© ÖLL AÐRÖG OG AÐRITUN TEIÐINGAR ER HÁÐ SAMÞYGGI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIÐINGU.