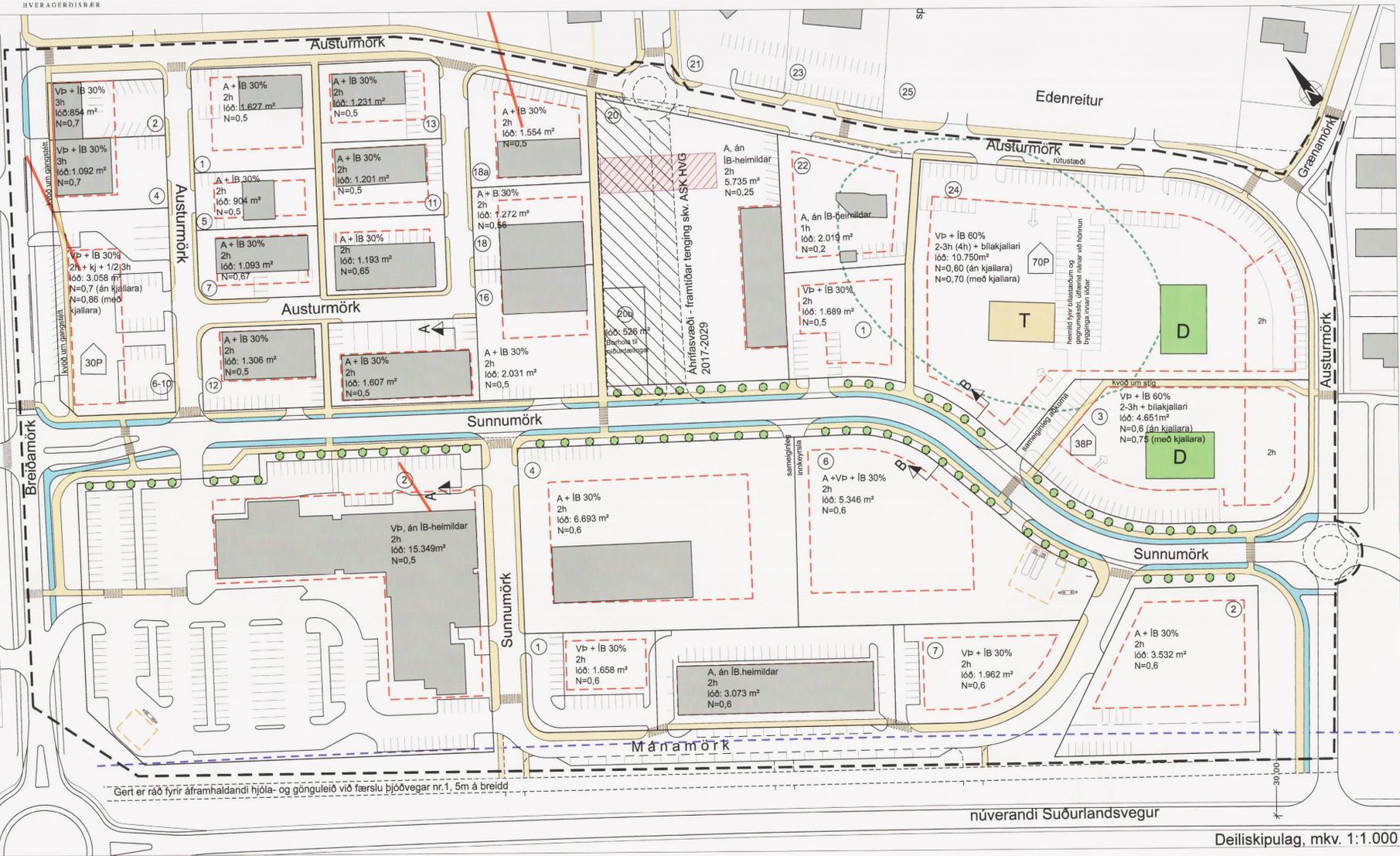


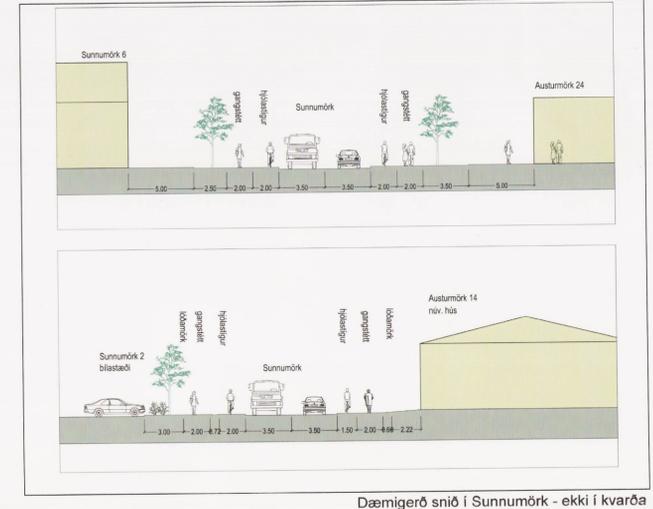


HVERAGERÐISBÆR - DEILISKIPULAGSBREYTING - AUSTURMÖRK, SUNNUMÖRK OG MÁNAMÖRK



Skilmálatafla 1.1

Table with multiple columns: Núverandi ástand (Current state), Deiliskipulagsskilmálar (Proposed zoning conditions), and Skilmálar og kvæði (Zoning conditions and notes). Includes sub-tables for M2 and M3 zones.



Dæmigerð snið í Sunnumörk - ekki í kvarða

44.400m² og þar af má byggja samtals um 12.900m² (brúttó) íbúðarhúsnæði, sem svarar til um u.þ.b 125-135 íbúða.

Áukin íbúðarbyggð á Tivolireit. Gert er ráð fyrir aukinni íbúðarbyggð innan svæðisins og sérstaklega á svokölluðum Tivolireit (Sunnumörk 1-3 og Austurmörk 24).

SKILMÁLAR. Lóðarmörk og lóðarlóð. Lóðarmörk í deiliskipulagi fylgja teikningurnar sveitarfélagsins og lóðarlóðum að svo miklu leyti sem unnt er, en sums staðar hefur þurft að aðlagða lóðarmörk nýjum aðstöðum og kemur það fram í töflu 1.1. á uppdrætti.

Á lóðnum Austurmörk 24, Sunnumörk 3 og Austurmörk 6, er heimild fyrir bilakjallara innan byggingarreits og ræst stærð hans af nýtingarhlutfalli sem gefið er sérstaklega fyrir kjallara. Ekkert er hægt að nýta nýtingarhlutfall kjallara í aðra hluta bygginga og nýtingarhlutfall lóðanna sálfarkratta verði kjallari ekki byggður.

Byggingarmagn. Á deiliskipulagsuppdrætti og töflu 1.1. um skilmála, kemur fram nýtingarhlutfall hverrar lóðar fyrir sig og jafnframt leyfilegt byggingarmagn. Í töflu 1.1. kemur fram hverri núverandi byggingarmagn er á lóð skv. fasteignaskrár. Hlutfall lóða af leyfileg byggingarmagn er hvergi tilgreint, en ekki er skylda að nýta það fyrir lóðir.

Hæð húsa. Hámarks hæð fjöldi húsa er gefin upp á uppdrætti og í töflu 1.1. Hver hæð er skilgreind sem farlægð frá uppgögnni háð gólfplötu að næstu gólfplötu. Heimilt er að hafa jarðhæð allt að 5m þar sem verslun og þjónusta er á jarðhæð en hæðir þar fyrir ofan skulu vera að hámarks 3m.

Aðkomu að lóðum og bilastæði. Aðkomu að lóðum er sýndar á uppdrætti. Í sumum tilvikum eru þær á lóðarmörkum á milli lóða og er þá kvöð um sameiginlega aðkomu. Bilastæðum skal komið fyrir innan lóða og skal fjöldi þeirra og fyrirkomulag taka mið af þeirri starfsemi sem fyrirhuguð er á lóðinni.

- Fjöldi bilastæða fyrir íbúðir: 1,5 stærð fyrir hverja íbúð.
Fjöldi bilastæða fyrir skrifstofu-, verslunar- og þjónustulóðir: 1 stærð fyrir hverja 65m² verslunar- og þjónustuhúsnæðis
Fjöldi bilastæða fyrir atvinnulóðir: 1 stærð fyrir hverja 100m² atvinnuhúsnæðis
Fjöldi bilastæða fyrir hreyfingamiðlað skv. ákveðnum byggingarreglugerð nr. 112/2010 m.s.br.

Þar sem um blandaða landnotkun er að ræða skal reikna út bilastæði skv. hvern tegund landnotkunar fyrir sig og leggja saman til þess að fá fram heildar bilastæðabörf á lóð. Á bilastæðum skal gert ráð fyrir gætur og taka mið af því að um midsvæði er að ræða með blöndun bygginga og skal innan hverrar lóðar vera a.m.k. 3% gróðrukjalla (gröf og runnar). Þar sem hlutfall íbúða er fyrir 30%, skal gert ráð fyrir leik- og dvalarsvæði á lóð (D) og er staðsetning á uppdrætti innan lóðar leiðbeinandi. Nokkrum húsgöngum er heimilt að sameinast um gerð eins sameiginlegs leiksvæði, hjólagæmslu eða lítilla gróðurhúsa á lóð ef villi er til slíks.

Frágangur lóða. Hver lóðarhálf skal sýja um frágang innan sinnar lóðar og skulu lóðarhárf tveggja aðliggjandi lóða koma sér saman um frágang á milli lóðarmörk. Frágangur lóða skal vera snyttrleg og taka mið af því að um midsvæði er að ræða með blöndun bygginga og skal innan hverrar lóðar vera a.m.k. 3% gróðrukjalla (gröf og runnar). Þar sem hlutfall íbúða er fyrir 30%, skal gert ráð fyrir leik- og dvalarsvæði á lóð (D) og er staðsetning á uppdrætti innan lóðar leiðbeinandi. Nokkrum húsgöngum er heimilt að sameinast um gerð eins sameiginlegs leiksvæði, hjólagæmslu eða lítilla gróðurhúsa á lóð ef villi er til slíks.

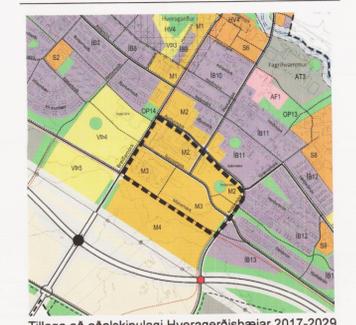
Lóðarhöfundur er óheimilt að dreifa út starfsemi síni og geyma bíla, vélar, efni og annað á övbyggðum lóðum eða almennarymi þjárnans. Lóðarhöfundur þarf sem atvinnusafnsmið frá fram, er skyld að hafa lóðir sínar snyttrlegar og þó sumt umfang starfsmannar sé óþrífalegt skulu slík svæði vera afgrítt og gerð útanaðkomandi aðilið ókleyft að nálgast.

Veitur og lagir. Hlita skal almennu skilmálin vaxandi heimlaðar og heimtaugar. Fáveita tengist frávetukerfi Hveragerðisbajar og skal aðskilja regnavatn og skýp. Ekki er heimilt að losa olu, lesyferni og önnur spillifeni í frávetukerfið og skal koma fyrir tilheyrandi sínum og oluskiplum í tengslum við atvinnustarfsemi þar sem slík efni eru notuð.

Skilmálar fyrir hverja lóð og kvæði. Í skilmálaföflu 1.1 á uppdrætti koma fram sérstakir skilmálar fyrir hverja lóð og kvæði í lóðarháfa, sem er þær að ræða.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 10. júlí 2017 til 31. ágúst 2017, var samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðisbajar þann 14. des. 2017.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingin var auglýst í B-deild Stjórntíðinda þann 21.12.2017



Tilgata að aðalskipulagi Hveragerðisbajar 2017-2029

SKÝRINGAR. Legend for symbols and colors used in the zoning plan, including icons for building types, heights, and materials.

Breyt. D: dags. 18.12.2017. Rihvita um byggingarmagn íbúða á uppdrætti leiðrétt úr 11.700m² í 12.900m² og barnæð sameind uppgögnin tölu í greinargæði. Breyt. C: dags. 30.11.2017. Breyting á framsetningu á byggingarheimildum, umföllum um nútíttuá, hljóðvæg og veghelguleikavæði Sudurlandsvegur. Skilmálatölur er skipt upp eftir því hvort um er að ræða lóðir á M2 eða M3 samkvæmt aðalskipulagi.

Úppdrætti þessum fylgir greinargerð, dags. 30. nóv. 2017, m.s.br.

Official stamp and signature area for the zoning change, including the title 'HVERAGERÐISBÆR DEILISKIPULAGSBREYTING', date '18. des. 2017', and a signature.