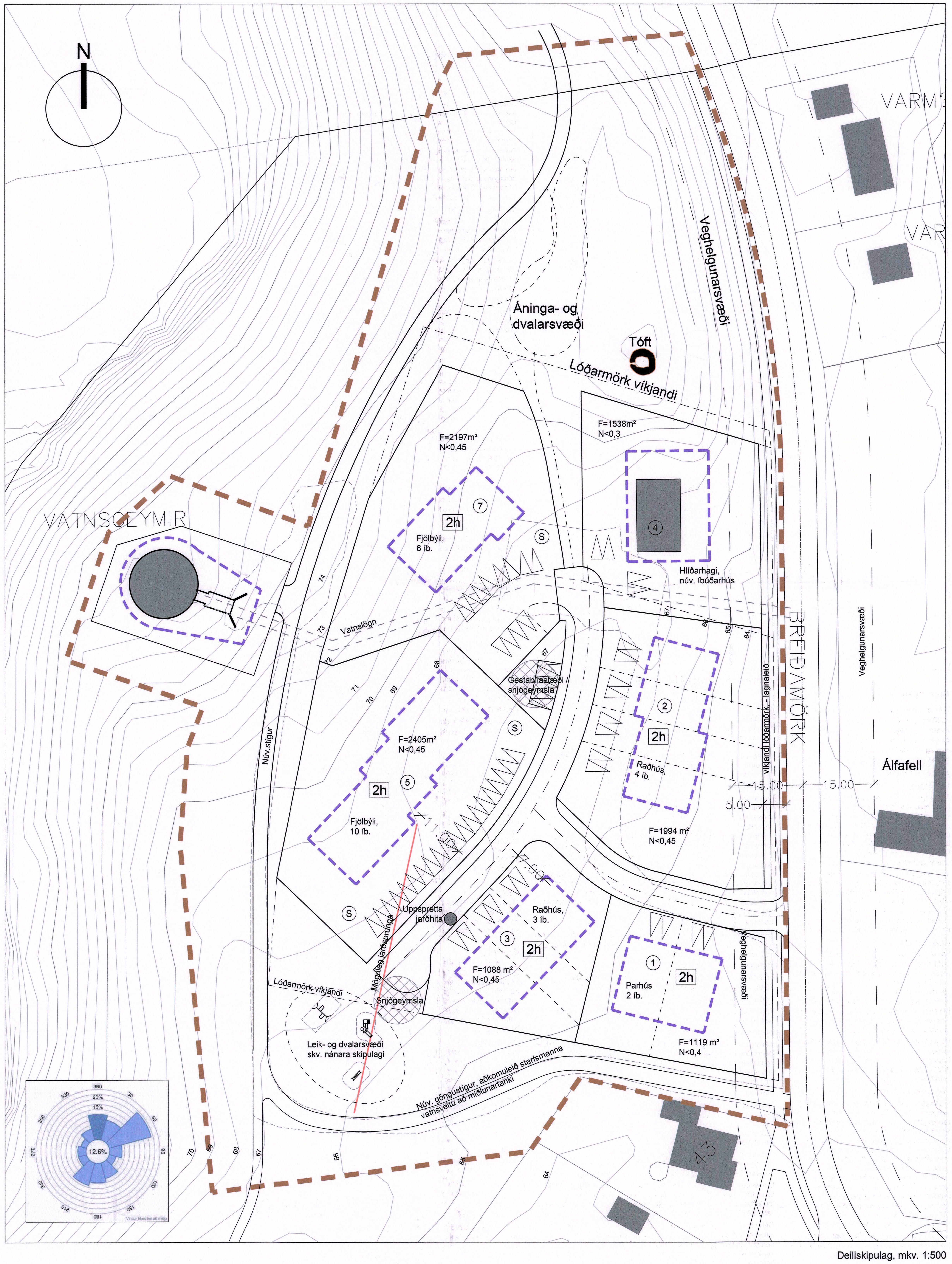
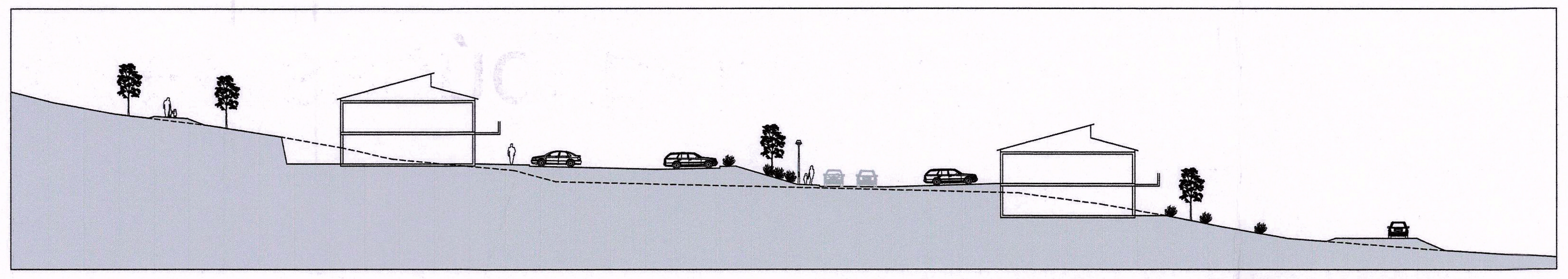
Hlíðarhagi í Hveragerði - Deiliskipulag íbúðasvæðis



Deiliskipulag, mkv. 1:500



Skýringamynd, möguleg ný byggð í Hlíðarhaga, sneiðmynd, mkv. 1:500

Skýringamynd, möguleg ný byggð í Hlíðarhaga, mkv. 1:1000

Greinargerð

Á fundi bæjarstjórnar þann 13. desember 2018 samþykkti bæjarstjórn Hveragerðisbæjar deiliskipulag fyrir nýtt íbúðasvæði við austurhlíðar Hamarsins í Hveragerði. Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029.

Almennar upplýsingar

Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið afmarkast af hlíðum Hamarsins til vesturs, íbúðabyggð í Laufskógum til suðurs af Breiðamörk til austurs og opnu svæði í hlíðum Hamarsins til norðurs. Skipulagsmörk miðast við mörk landnotkunarreita í aðalskipulagi og taka þannig til íbúðarsvæðisins ÍB5, athafnasvæðisins AT4 og opins svæðis vestan og sunnan megin við ÍB5. Stærsti hluti svæðisins er lóðin Hlíðarhagi, sem er leigulóð í eigu Hveragerðisbæjar. Skipulagssvæðið er u.þ.b. 2.5ha. að stærð en þar af er lóð Hlíðarhaga um 1,3ha. Þar stendur 2ja hæða íbúðarhús (hæð og ris). Á reit AT4 er miðlunartankur Vatnsveitu Hveragerðis.

Forsendur og skipulagsstaða

Samkvæmt Aðalskipulagi Hveragerðis 2017-2029 er á reit ÍB5 gert ráð fyrir 1-2 hæða rað- par- eða fjölbýlishúsabyggð og á reit AT4 er er gert ráð fyrir vatnsveitustarfsemi. Ekki er til staðar deiliskipulag fyrir svæðið. Stærð íbúðareits ÍB5 Í aðalskipulagi er um 1,8ha. og gert er ráð fyrir þéttleika upp á 15 íbúðir pr. ha. sem svarar til um 27 íbúðum á reitnum.

Svæðið liggur á milli tveggja hverfisverndaðra svæða í aðalskipulagi, annars vegar Hamarsins (HV2) og hins vegar Varmár (HV1). Skipulagssvæðið sjálft er þó utan verndarsvæðanna.

Áherslur og markmið með skipulaginu

Markmið skipulagsins er að nýta landgæði svæðisins til þess að auka framboð á byggingalóðum í Hveragerði, með byggð sem ætlað er að falli vel að bæði landslagi og núverandi byggð. Kostir svæðisins eru m.a. góðar samgöngutengingar fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur, aðgengi að helstu þjónustustofnunum er ágætt og útsýni og aðgengi að útivistarsvæðum er mjög gott. Markmiðið er að skipulagið og byggingaáform taki mið af staðháttum og landslagi, að útsýni frá hverri lóð og íbúð sé sem best og götumynd og yfirbragð heildstætt, grænt og fjölskylduvænt.

Ekki eru uppi áform um frekari uppbyggingu á reit AT4 og mun því skipulagið einungis festa í sessi núverandi mannvirki sem þar eru.

Umhverfi og staðhættir

Landslag

Skipulagssvæðið er í nokkrum halla og hallar því frá Hamrinum niður að Breiðamörk til austurs. Til austurs og suð-austurs er því gott útsýni frá skipulagssvæðinu. Landið er gróið fyrir utan malarplan á miðju svæðinu þar sem áður stóðu gróðurhús. Ný byggð mun óneitanlega breyta ásýnd svæðisins, séð frá Breiðumörk, en jafnframt dempa að einhverju leyti ásýnd vatnsmiðlunartanksins í hlíðinni.

Jarðfræði

Hveragerði er staðsett á virku jarðskjálfta- og jarðhitasvæði og skal hönnun mannvirkja taka mið af því. Skv. Jarðhita- og sprungukorti í skýrslu ÍSOR frá 2005 hefur mælst jarðhiti á skipulagssvæðinu og líkur eru taldar á að jarðsprunga sé að finna þar (sjá línu á skipulags-uppdrætti). Lóðarhafi hefur þó látið grafa rannsóknarholur á svæðinu til að kanna jarðlög, sprungur og jarðhita. Jarðhitavottur var við botn hola syðst á svæðinu (15°c) en ekki fundust merki um jarðsprungur (Minnisblað skipulagsfulltrúa dags. 22.08.2017). Á lóð 3, er gömul borhola, sem sýnd er á deiliskipulagsuppdrætti. Byggingarleyfi fyrir framkvæmdum á lóðinni verður gefið út að lokinni frekari rannsókn á aðstæðum og eftir að borholunni hefur verið tryggilega lokað að mati byggingarfulltrúa. Niðurstöður rannsókna kunna að leiða til endurskoðunar á byggingarreit eða nýtingu lóðarinnar.

Veðurfar

Í Hveragerði eru N, NNA og S áttir ríkjandi en hvassviðrisáttir eru N, NNA og SA. Á skipulagssvæðinu myndar Hamarinn gott skjól gegn vest- og norðvestlægum áttum.

Fornminjar

Engar friðlýstar fornminjar eru á svæðinu skv. aðalskráningu FS187-00172 né í viðauka 5 (Elín Ósk Hreiðarsdóttir (2002).

Náttúruminjar

Engar friðlýstar náttúruminjar eru á skipulagssvæðinu samkvæmt náttúruminjaskrá.

Götur og lagnir

Aðkoma að svæðinu er frá Breiðumörk í austri. Meðfram Breiðumörk er lóðarmörkum hnikað til frá því sem nú er til þess að rýma fyrir gangstétt og lagnaleið þar meðfram. Þá liggur almennur göngustígur frá Breiðumörk upp með skipulagssvæðinu að sunnan- og vestanverðu, og þaðan áfram inn í Reykjadal.

Innihald skipulags

Í deiliskipulaginu er horfið frá því að nýta allan ÍB5 reitinn fyrir íbúðalóðir. Nyrsti hluti svæðisins inniheldur í dag brattan hól og gróðurlund þar á bak við, sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem útivistarsvæði. Þess í stað miðast fyrirhuguð íbúðabyggð eingöngu við lóð Hlíðarhaga með minniháttar breytingum á lóðarmörkum.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir íbúðabyggð með blandaðri húsagerð par-, rað- og lítilla fjölbýlishúsa. Gert er ráð fyrir 25 íbúðum á reitnum auk núverandi íbúðarhúss og nýtingarhlutfalli lóða á bilinu 0,40-0,65.

Um verður að ræða nýjan byggðarkjarna sem samanstendur af tveim litlum fjölbýlishúsum, tveim raðhúsum, einu parhúsi auk núverandi íbúðarhúss. Gert er ráð fyrir tveggja hæða húsum þar sem neðri hæðin fellur að hluta til inn í brekku.

Gert er ráð fyrir uppbyggðu leiksvæði syðst á svæðinu. Þaðan liggja almennir göngustígar til suðurs að útivistarsvæði undir Hamrinum, til norðurs inn í Reykjadal og til austurs, niður að Breiðumörk. Á norður hluta svæðisins er gert ráð fyrir gróðurlundi, dvalarsvæði með bekkjum, borðum, sorpíláti o.þ.h.

Skipulags- og byggingaskilmálar

Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval. Hús innan sömu lóðar skulu hönnuð í einu lagi af sama hönnuði og byggð í samfellu af sama byggingaraðila. Hafa skal í huga að landsvæðið getur verið á upptakasvæði jarðskjálfta og skulu hús hönnuð með tilliti til þess. Þá eru til staðar vísbendingar um mögulegar jarðsprungur og jarðhita á svæðinu. Áður en fyllt er í húsagrunna skulu þeir teknir út af byggingafulltrúa og skal hönnun húsa taka tillit til sérstakra aðstæðna og lúta sérstökum skilyrðum byggingaryfirvalda í Hveragerði m.t.t. jarðfræðiþátta.

Mæli- og hæðarblöð

Gert er ráð fyrir að gerð verði mæli- og hæðarblöð fyrir allar lóðir á svæðinu þar sem gerð er frekari grein fyrir hæðarlegu lóða (L og G tölur) og húsa (H), staðsetningu lagna og veitukerfis, afstöðu lóðar, lóðarhnit skv. ÍSN2004 auk helstu upplýsinga og kvaða sem fram koma í deiliskipulagi. Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð mæli- og hæðarblaða og skulu þau þá vera rétthærri en deiliskipulagsuppdrátturinn.

Byggingareitir

Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu hús byggð innan þeirra. Þó er heimilt að byggja svalir, skyggni, opnar útidyratröppur o.þ.h. utan byggingareits. Þótt heimilt sé að byggja útveggi innar en byggingalína þá skal skörun sem sýnd er í byggingareit koma fram í útveggjum.

Lóðarstærðir og nýtingahlutfall

Lóðarstærðir og nýtingahlutfall lóða er sýnt á uppdrætti við hverja lóð og táknar það hámark hlutfalls gólfflatar miðað við stærð lóðar. Lóð við núverandi einbýlishús er 1.538m^2, parhúsalóð er 1.420m^2, raðhúsalóðir eru á bilinu 1.088-1.994m^2 og fjölbýlishúsalóðir 2.197-2.405m^2. Nýtingahlutfall 0,3 fyrir einbýlishús, 0,4 fyrir parhús og 0,45 fyrir rað- og fjölbýlishús. Heimilt er að breyta einbýlishúsi í tvíbýlishús.

Heimilt er að skipta rað- og parhúsalóðum upp í séreignahluta eftir framkomnum og samþykktum aðaluppdráttum. Mörk milli íbúða í par- og ráðhúsalóðum, sem sýnd eru á skipulagsuppdráttum eru þannig einungis til viðmiðunar og taka að endingu mið af breiddum hvers íbúðahluta.

Vegghæðir og þakform

Skipulagið gerir ráð fyrir að öll ný hús á svæðinu séu 2ja hæða. Raðhús og parhús eru felld inn í landslagið þannig að gengið er inn í efri hæð íbúða að ofan verðu. Fjölbýlishús eru frítt standandi tveggja hæða með sér íbúðum á efri og neðri hæð.

Þakform eru frjáls innan þeirra marka að þakhalli má vera 0 - 25°. Mesta mænishæð má vera 8m. miðað við hæð gólfplötu neðri hæðar.

Byggingarefni, áferðir og litir

Ekki eru kvaðir um efnisval umfram það sem lög, reglugerðir og hugsanlegar kröfur byggingaryfirvalda í Hveragerði m.t.t. jarðfræðiþátta segja til um.

Þar sem svæði þetta liggur undir hlíðum Hamarsins og blasir við vegfarendum á leið inn í Reykjadal skal efnis- og litaval miðast við náttúrulegar áferðir og liti.

Bílastæði

Fjöldi bílastæða á lóð skal taka mið af stærð íbúða. Þannig skal gert ráð fyrir tveimur bílastæðum við hverja íbúð stærri en 80m^2 en einu bílastæði fyrir hverja íbúð undir 80m^2 að stærð. Við fjölbýlishús skal gera ráð fyrir a.m.k. einu gestabílastæði fyrir hverjar fjórar íbúðir. Um fjölda og stærð bílastæða hreyfihamlaðra fer skv. byggingareglugerð.

Gert er ráð fyrir svæði með gestabílastæðum.

Ekki er gert ráð fyrir stökum bílastæðahúsum en bílgeymslur eru heimilaðar í húsbyggingum eftir því sem við á og aðstæður og skilmálar leyfa.

Frágangur lóða

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni að bæjarlandi og sjá um að framkvæmdir séu í samræmi við samþykktar hæðartölur, uppdrætti og lóðaruppdrátt. Lóðarhafa ber að fylgja G og L tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblaði. Lóðarhafa er óheimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðamörk.

Hönnun lóða skal liggja fyrir samtímis aðaluppdráttum. Á lóðaruppdrætti skal koma fram yfirborðfrágangur (efnisval), hæðalega lóða, frágangur sorpgeymslusvæðis, fyrirkomulag gróðurs og frágangur og búnaður á leik- og dvalarsvæðum á lóð. Ekki er gerð krafa um uppbyggingu á sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum á fjölbýlishúsalóðum þar sem um fáar íbúðir er að ræða og stutt í sameiginleg leik- og dvalarsvæði.

Sorphirða

Í Hveragerði er 3ja tunnu kerfi, lífrænt sorp, endurvinnanlegt sorp og sorp til urðunar og skal gera ráð fyrir þremur sorptunnum við hvert heimili í sérbýli og svæði fyrir sameiginlegum sorpílátum á fjölbýlishúsalóðum sem byggir á þeirri sorpflokkun.

Girðingar

Heimilt er að reisa girðingu eða skjólvegg allt að 1,8 m. að hæð á lóðamörkum einbýlis- par- og raðhúsa. Girðing eða skjólveggur á mörkum lóða er þá alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggs og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggs. Það sama á við um girðingu og skjólvegg á lóðarmörkum gagnvart opnum svæðum, göngustígum og götum en þá er framkvæmdin háð samþykki byggingarfulltrúa.

Garðhús, skýli o.þ.h.

Um smáhýsi, skýli o.þ.h. gilda ákvæði byggingareglugerðar og ákvæði laga og reglugerðar um fjöleignarhús þar sem það á við. Slík mannvirki eru heimiluð án sérstaks leyfis þegar form, stærð og staðsetning þeirra kemur fram á aðaluppdrætti og gerð grein fyrir þeim þar. Að öðrum kosti er óheimilt að reisa slík mannvirki nema með skriflegu samþykki allra lóðarhafa viðkomandi lóðar og lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Samræma skal útlit, efnisval, form, stærð og staðsetningu slíkra mannvirkja innan sömu lóðar.

Opin svæði

Í aðalskipulagi er göngustígur meðfram vesturmörkum og sunnan við íbúðasvæðið ÍB5 og er hann sýndur á deiliskipulagsuppdrætti. Göngustígurinn er að hluta til aðkomuleið fyrir þjónustubíla að miðlunartanki Vatnsveitu.

Gert er ráð fyrir leiksvæði sunnan við íbúðasvæðið ÍB5 og skal það byggt upp samhliða uppbyggingu svæðisins, skv. nánari útfærslu og hönnun.

Veghelgunarsvæði

Í vegalögum er kveðið á um að ekki er heimilt að reisa nokkur mannvirki innan veghelgunarsvæðis nema með samþykki Vegagerðarinnar.

Tillaga að deiliskipulagi þessu var auglýst skv. 41.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá og með 22. október til og með 3. desember 2018.

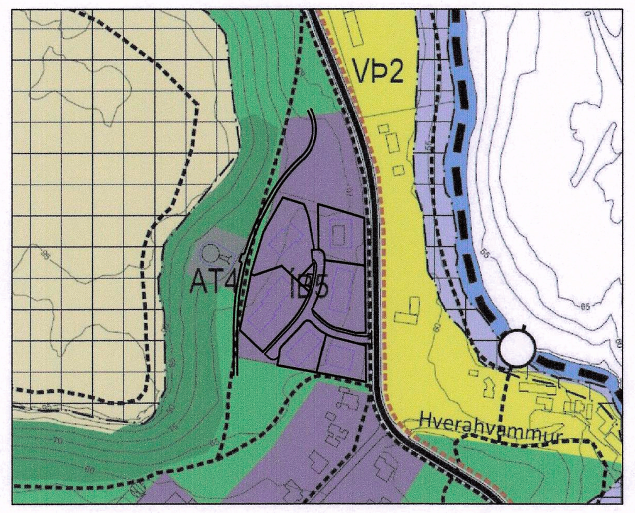
Samþykkt í skipulags- og mannvirkjanefnd þann 4. desember 2018

Samþykkt í bæjarstjórn 13. desember 2018

Bæjarstjóri

Auglýst birt í Stjórnartíðindum:

12.02. 2019



Svæðið sýnt á úrklippu úr aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029

Skýringar

- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Lóðarmörk breytileg
- Byggingareitur á lóð, hámark
- Bifreiðastæði
- S — Sorptunnugerði
- F=1538m^2 N<0,3 — Flatarmál lóðar og nýtingahlutfall
- 7 — Húsnúmer
- 2h — Hæðafjöldi húsa
- Trjágróður

Br. 7. feb. 2019: Líkleg jarðsprunga sýnd á uppdrætti og getið í greinargerð, skv. tilmælum Skipulagsstofnunar.

Hlíðarhagi í Hveragerði
- Deiliskipulag

mkv. 1:500 (A1)
kortagrunnur: LM
hnitakerfi ISN 93
dags. 17. okt. 2018

Undirskrift löggilts skipulagshönnuðar

Landhönnun slf
Hermann Ólafsson landslagsarkitekt FÍLA
Eyravegi 29 - 800 Selfoss
s. 482 3300, 896 1809 - landhonnun@landhonnun.is