



HVERAGERÐI - DEILISKIPULAG - BRATTAHLÍÐ, LAUFSKÓGAR, KLETTAHLÍÐ OG ÞVERHLÍÐ - GÖTUREITUR

Greinargerð:

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 1. mars til 12. apríl 2016, samþykkt í skipulagsnefnd 3. maí 2016 og samþykkt í bæjarstjórn 12. maí 2016. Engar athugasemdir voru gerðar við auglýsta deiliskipulagstíllögu.

Um er að ræða deiliskipulag fyrir þegar byggt svæði. Markmið deiliskipulagsins er að þetta núverandi íbúðarbyggð á svæðinu og skipuleggja nokkrar íbúðarlóðir. Garðyrkjustöðin Lindarbrékka stóð áður fyrir á lóð nr. 1-3 við Brattahlíð en sá hluti svæðisins er í aðalskipulagi skilgreindur sem blanda af landbúnaðar- og íbúðarbyggð. Að öðru leyti er svæðið skilgreint í aðalskipulagi sem íbúðarbyggð. Í samræði við Skipulagsstofnun var ákveðið að gera lýsingu á deiliskipulaginu og að deiliskipulagið næði til alls götuleysisins sem afmarkast af götlunum Brattahlíð, Laufskógar, Kletthlíð og Þverhlíð. Jafnframt var álitð að ekki væri talin þörf á að breyta aðalskipulagi þar sem svæðið er að stærstum hluta skilgreint í aðalskipulagi sem íbúðarbyggð og landbúnaður ekki lengur starfræktur á svæðinu. Lýsing á deiliskipulaginu, ásamt deiliskipulagsdrögum var kynnt fyrir lóðarhöfum bæði í bréfi og á sérstökum fundi sem skipulagsfulltrúi boðaði til. Þá var lýsingin kynnt á almennum íbúðafundi þ. 24. nóvember 2015.

Engar athugasemdir hafa verið gerðar við skipulagslýsingu og samþykkt bæjarstjórn að auglýsa tíllöguna á fundi sínum þann 11. feb. 2016. Deiliskipulagstíllagan var samþykkt í Skipulags og byggingarnefnd þann 4. maí 2016 og stafest í Bæjarstjórn þann xxxxxx

Stefna aðalskipulags

Stefna aðalskipulags Hveragerðis 2005 - 2017 er að auka þéttleika byggðar á þessum hluta bæjarinnar og jafnframt að mynda heildstæða samfellu í íbúðarbyggðinni þannig að auðar lóðir megi byggjast. Einnig er gefinn kostur á íbúðarbyggð á garðyrkjulóðum til þess að auka þéttleika byggðar. Deiliskipulagstíllagan fellur því vel að aðalskipulagsáætlanum Hveragerðisbæjar.

Umhverfisáhrif

Þéttning byggðar hefur jákvæð áhrif á ýmsa þætti samfélagsins og þá ekki síst á götumyndina. Nýjing lóða, gatna og veitukerfa eykst og nærumhverfi og grunnþjónusta styrkst. Öbygðar lóðir í götumyndinni bjóða upp á órækt sem hefur neikvæð áhrif. Samkvæmt viðaukum í lögum um mat- og umhverfisáhrifum fellur skipulagssvæðið ekki undir framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif.

Almennt um lóðir

Lóðir innan götuleysisins eru samtals 10. Lóðirnar Brattahlíð 1-3 og Kletthlíð 4 eru öbygðar. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að lóðinni Kletthlíð 2 verði skipt upp í tvær einbýlishúsalóðir og lóðinni Brattahlíð 1-3 verði jafnframt skipt upp í tvær parhúsalóðir.

Aðstæður á deiliskipulagssvæði

Á lóðum við Kletthlíð og Brattahlíð standa eingöngu íbúðarhús sem byggð voru á árunum 1940 - 1970. Vegna landhalla svæðisins er ymist gefinn kostur á 2ja hæða húsum eða húsum með risi og á öllum lóðum verður heimild fyrir einni auka lóð t.d. til útteigu. Gefinn er kostur á viðbyggingum við núverandi hús þar sem það hentar.

Fornleifar

Aðalskráning forminja hefur farið fram í Hveragerði og ekki eru þekktar neinar fornminjar á reitnum. Ef vart verður áður óþekktar minjar skal stöðva allar framkvæmdir og tilkynna það samkvæmt 24. gr. laga um Fornminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar.“

Byggingarskilmálar:

Byggingarreitir og fjöldi hæða:

Byggingarreitir eru fyrir öll núverandi mannvirki og fyrirhugaðar viðbyggingar. Hæðaföldi er sýndur á uppdrætti. Þar sem leyti eru 2ja hæða hús í Kletthlíð skal neðri hæð vera að hluta til niðurgráfin (kjallari).

Jarðhiti:

Gæta skal að mögulegum jarðhita við hönnun bygginga. Í aðalskipulagi er sýnd 15°C jafnhitalina en innan þess svæðis sem hún afmarkar þarf að gera sérstakar ráðstafanir við hönnun húsa.

Húsgæðir:

- einnar hæðar hús: mænishæð má vera allt að 5,5m frá hæð gölfplötu og þakhalli 25° að hámarki.
- hús á einni hæð m. risi: mænishæð má vera allt að 6,5m frá hæð gölfplötu og þakhalli 30° að hámarki.
- tveggja hæða hús: mænishæð má vera allt að 8,25m frá uppgöngu hæð gölfplötu neðri hæðar og þakhalli 25° að hámarki.

Gæta skal samræmis í útliti, þakformi, lit- og efnisvali parhúsa. Húsgæðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skilmálar þessar og byggingareglugerð kveður á um.

Bilastæði:

Gera skal ráð fyrir að lágmarki tveim bilastæðum fyrir hverja íbúð á lóð.

Smáhýsi og heimilisgróðurhús:

Heimilt er að byggja smáhýsi á lóð að hámarki 6m² að stærð. Óheimilt er að byggja nema eitt slíkt hús á hverri lóð. Á hverri lóð er heimilt er að byggja heimilisgróðurhús stakstætt eða áfast íbúðarhúsi. Hámarksstærð slíkra húsa er 10m². Sá heimilisgróðurhús byggjast stakstætt (þ.e. hús sem tengist á engan hátt öðrum byggingarhlutum), er ekki heimilt að byggja það nær aðliggjandi lóðum en 3 metra.

Sorpgæmslur:

Á öllum lóðum skal koma fyrir hæfilegum sorpgæmslum innan lóðamarka í samræmi við fyrirmæli byggingareglugerðar og þriggja flokka kerfis sem innleitt hefur verið í sorphúru í Hveragerði.

Gróður og frágangur á lóð:

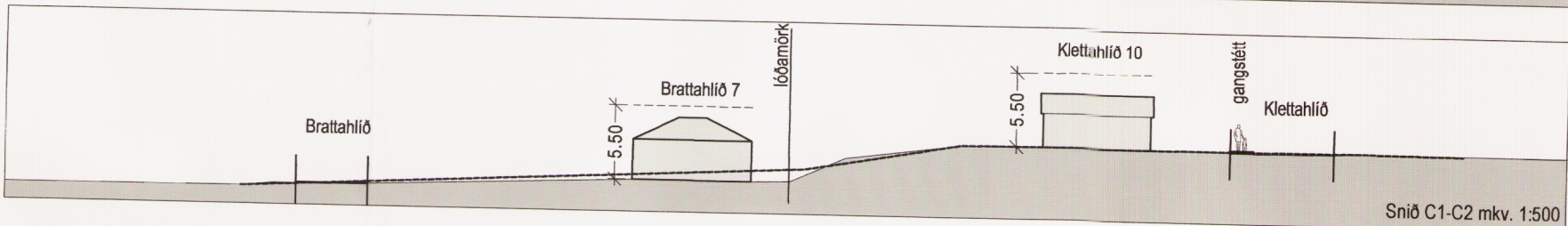
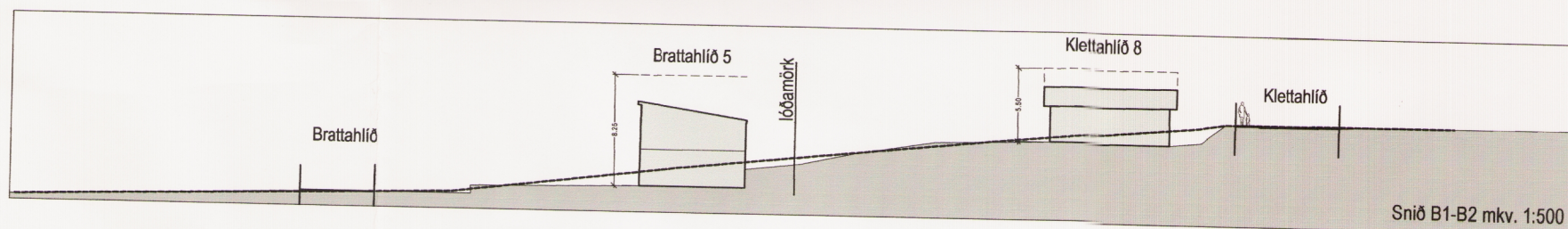
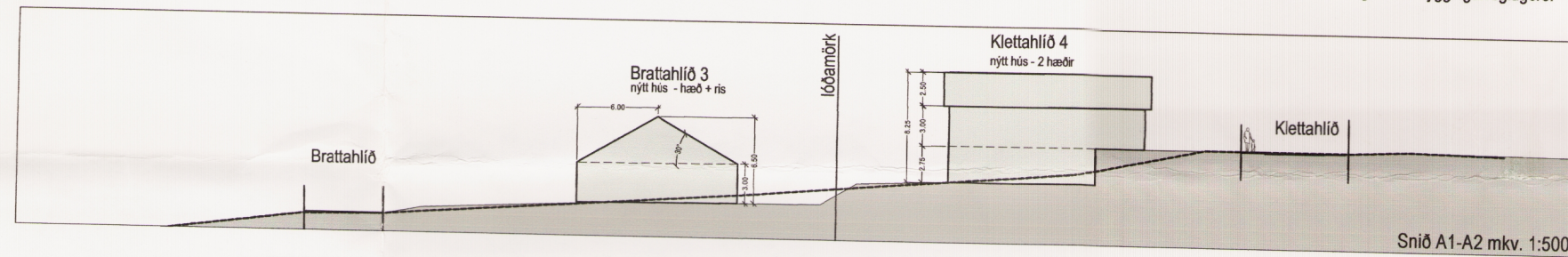
Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðamörkum en 60cm frá lóðamörkum sem snúa að götu/gangstætt. Lögð er áhersla á gróðursetningu lágvaxinna trjáa. Lóðarhagar skulu kappkosta að bygja ekki útsýni hver fyrir öðrum t.d. með gróðursetningu hárra trjégunda. Lóðarhagar skulu hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum. Lóðarhöfum er skylt að ljúka lóðarframkvæmdum innan þriggja ára frá úthlutun byggingaleyfa.

Veitur:

Hlita skal almennum skilmálum Hveragerðisbæjar og tengiskilmálum veitna varðandi heimæðar og heimaugar. Fráveita tengist holrasakerfi Hveragerðisbæjar.

Lóðarblóð:

Gert verður mæli- og hæðarbláð fyrir hverja lóð þar sem gerð er grein fyrir stærð lóða og nýtingar- hlutfalli sbr. töflu hér á blaðinu. Að öðru leyti skulu byggingar og staðarval vera í samræmi við gildandi byggingareglugerð.

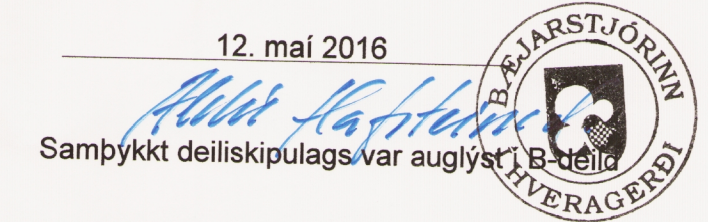


Gata nr.	Lóðarstærð skv.		Lóðastærð skv. grunni ASK (m ²)	Bygginga magn eftir breytingu (m ²)	Nýtingar-hlutfall eftir breytingu
	FMR m ²	Hæðafjöldi*			
Brattahlíð 1 A-B	0	1h+r	1.344	538	0,40
Brattahlíð 3 A-B	0	1h+r	1.116	446	0,40
Brattahlíð 5	1.667	2h	1.667	667	0,40
Brattahlíð 7	846	1h	873	262	0,30
Brattahlíð 9	984	1h	926	278	0,30
Kletthlíð 2A	596	2h	596	179	0,30
Kletthlíð 2	630	2h	630	189	0,30
Kletthlíð 4	765	2h	765	230	0,30
Kletthlíð 6	816	2h	826	248	0,30
Kletthlíð 8	800	2h	836	251	0,30
Kletthlíð 10	780	1h	800	240	0,30
Kletthlíð 12	875	1h	899	270	0,30

skýringar : * 1h+r er hæð og ris - 2h er tvær hæðir þar sem neðri hæðin er að hluta til niðurgráfin í hallandi landið

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 1. mars til 12. apríl 2016 var samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðis þann

12. maí 2016



Stjórnartíðinda þann



Úr aðalskipulagi Hveragerðis 2005-2017

Skýringar:

- Mörk deiliskipulags
- Útlínur lóðar
- Byggingarreitir, hámark
- Núverandi hús
- Ný hús
- F=350,0m² Flatarmál lóðar í fermetrum
- N=0,20 Nýtingarhlutfall á lóð
- 1h+r Leyfilegur fjöldi hæða húsa
- Bifreiðastæði á lóð / fjöldi stæða
- Götur
- 15° jafnhitalina skv. aðalskipulagi

Uppdráttur þessi er teiknaður í hnitakerfinu ISN93 og byggir á uppréttri loftmynd frá Loftmyndum ehf.

HEITI VERKS:
HVERAGERÐI DEILISKIPULAG

HEITI TEIKNINGAR:
Brattahlíð-Laufskógar-Kletthlíð-Þverhlíð GÖTUREITUR

VERKNR: 215-018 MKV: 1:1000 á A2 TEIKNING NR:
TEIKNAD AF: 99 HANNAÐ AF: DAGS. TEIKN: 26. jan. 2016
YFIRL. / UNDIRSKRIFT: TEIKN. BREYTT:



Deiliskipulagsuppdráttur mkv. 1:1000



Yfirlitsmynd til skýringar - mkv. 1:1000

