



Hveragerði - Miðbæjarsvæði

Hveragerði

Greinargerð með breyttu deiliskipulagi
Skipulags- og byggingaskilmálar

Samþykkt af skipulags- og mannvirkjanefnd 7.maí 2019
Samþykkt af bæjarstjórn 9. maí 2019

Útgáfa 0.0
17. janúar 2019



13. maí 2019

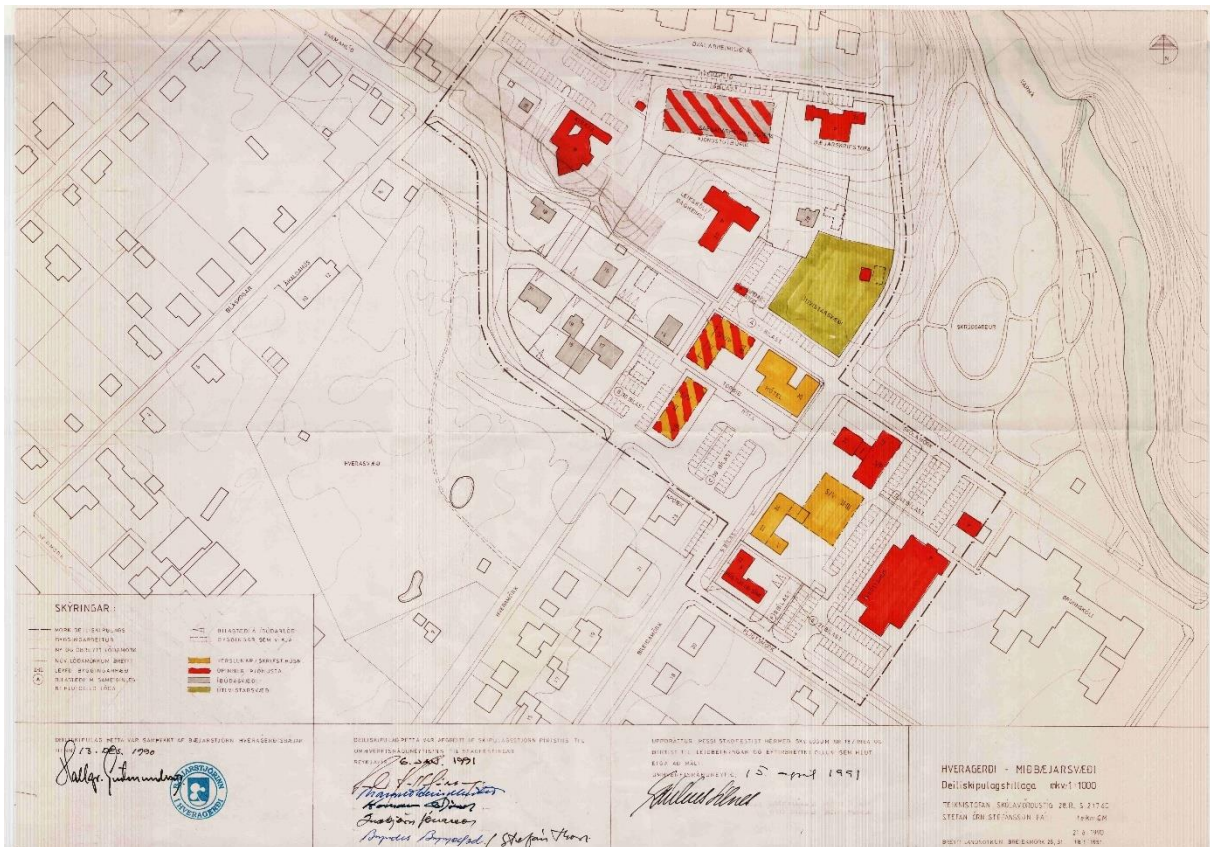
Eftir auglýsingu deiliskipulags var greinagerð leiðrétt. Texta um Varmá í hverfisverndarkaflann 1.5 var bætt við.

Efnisyfirlit

1.0 ALMENNAR UPPLÝSINGAR	4
1.1 MARKMIÐ MEÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI	5
1.2 Skipulagsgögn	6
1.3 Afmörkun og aðstæður	6
1.4 Aðalskipulag	6
Samfélagsþjónusta S6.....	7
Miðsvæði M1.....	7
Opið svæði OP12	8
1.5 Hverfisvernd	8
HV1: Varmá, bakkar hennar og Hengilssvæðið	8
HV4: Elsta hverfi bæjarins og Hveragarður og stök hús	8
HV5: Trjágróður	8
2.0 ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR	9
2.1 Hönnun og uppdrættir	9
2.2 Mæli- og hæðarblöð	9
2.3 Byggingarreitir	9
3.0 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR, SKILMÁLAR	10
3.1 Skipulagsuppdráttur	10
3.2 Skilmálar	10

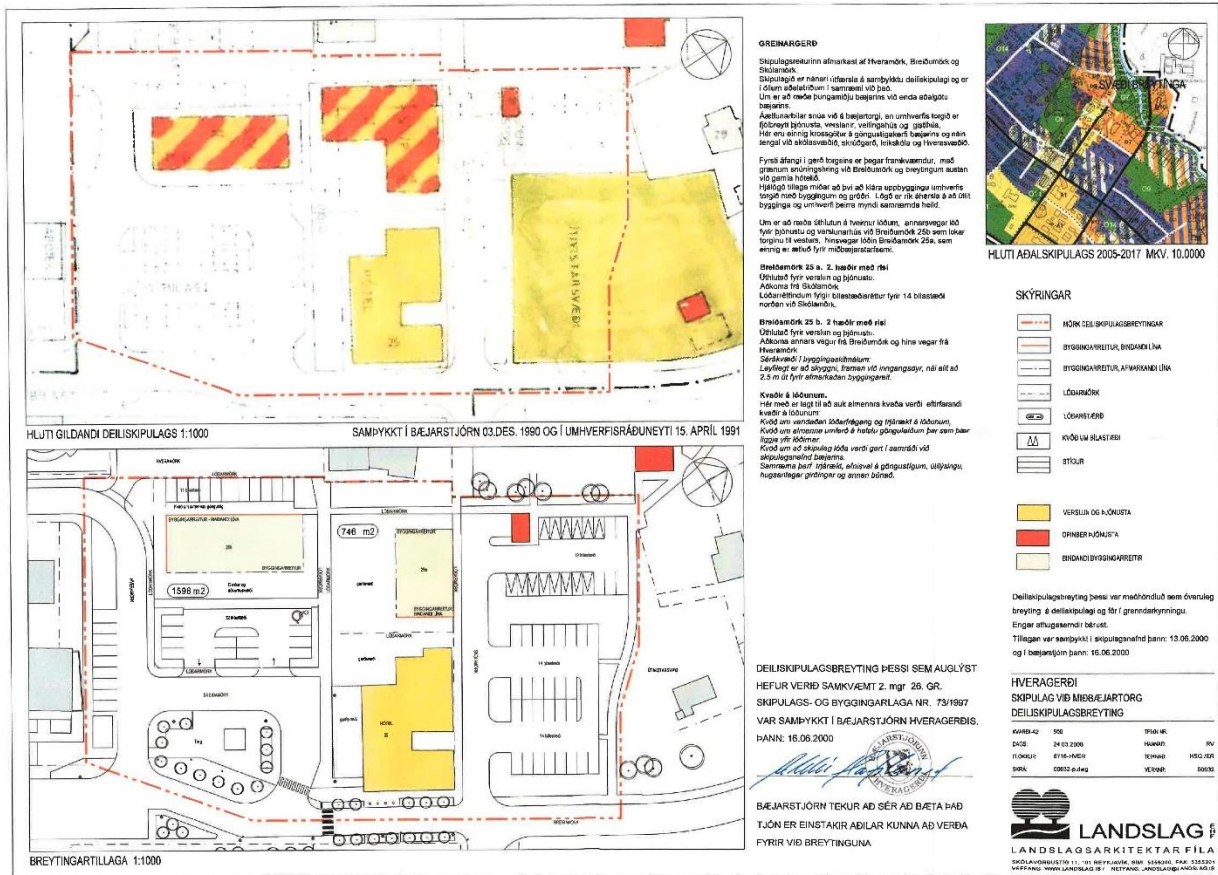
1.0 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Deiliskipulagstillagan tekur til hluta deiliskipulags „Hveragerði – Miðbæjarsvæði“ sem samþykkt var í bæjarstjórn Hveragerðis 13. desember 1990, afgreitt í skipulagsstjórn 6. janúar 1991 og staðfest af Umhverfissráðuneyti 15. apríl 1991. Deiliskipulagið tók til efri hluta Breiðumerkur, lóða austan Breiðumerkur að ípróttahúsi. Einnig tók hún til torgs framan við Breiðumörk 25 (Þinghús), brekkunnar ofan við Hveramörk og byggingarinnar undir brekkunni að hverasvæðinu að kirkjulóð meðtalinni. Skipulagið fjallaði m.a. um afmörkun lóða og aðkomu að kirkju, leikskóla og stækkun hans, stækkun safnaðarheimilis og þjónustuíbúðir aldraðra. Tillagan gerði ráð fyrir torgi sunnan við núverandi hótell, nýbyggingum fyrir opinbera þjónustu ofl. Skólalóð grunnskólans í Hveragerði er ekki innan skipulagssvæðis nema að hluta til.



Hveragerði – Miðbæjarsvæði. Deiliskipulag samþ. í bæjarstjórn Hveragerðis 13. desember 1990

13. júní 2000 var samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðis óveruleg breyting á deiliskipulagi Miðbæjarsvæðis. Breytingin afmarkaðist af Hveramörk, Breiðumörk og Skólamörk. Deiliskipulagið var í meginatriðum í samræmi við þágildandi deiliskipulag en fólst aðallega í breytingu á bæjartorgi með breytingum á lóðamörkum, byggingareitum og umferðarskipulagi torgs. Deiliskipulagsbreyting þessi var auglýst í B-deild stjórnartíðinda 20. nóvember 2009.

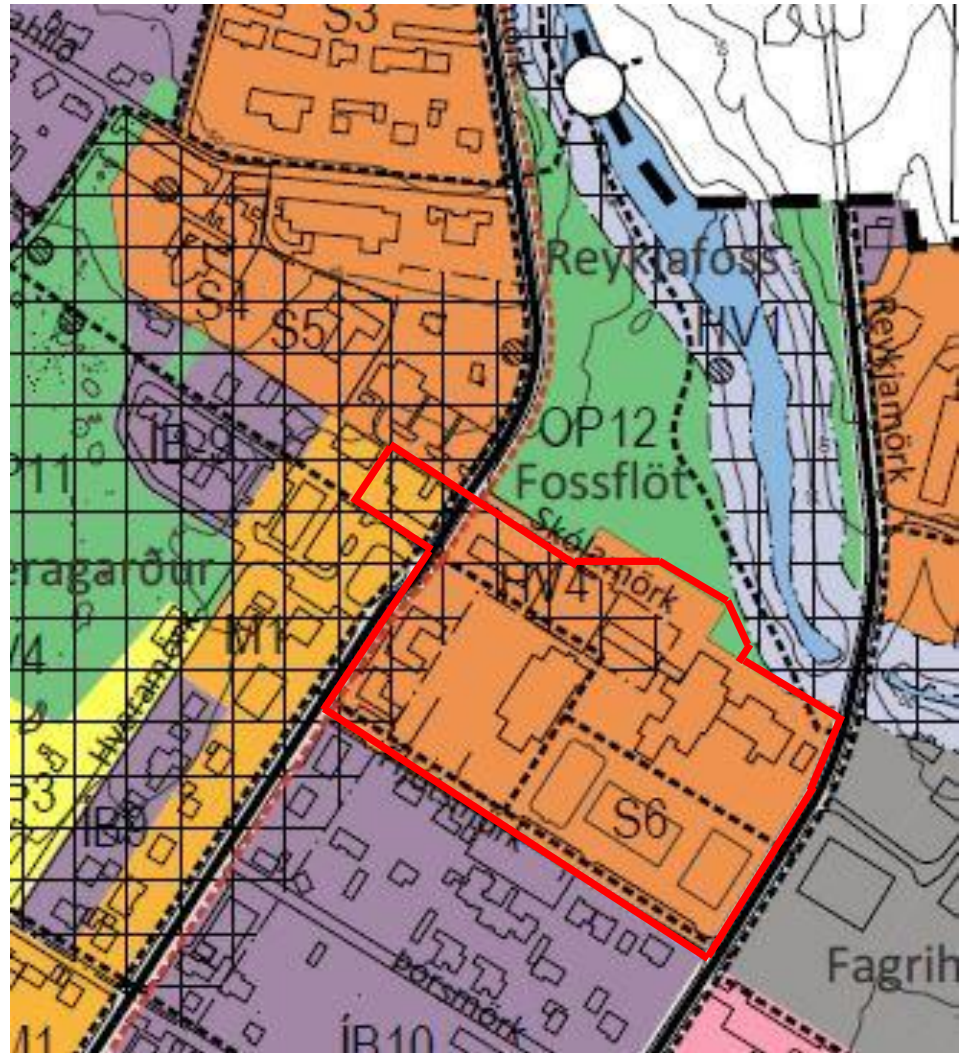


Hveragerði – Skipulag við miðbæjartorg. Deiliskipulag samþ. í bæjarstjórn Hveragerðis 16. júní 2000

1.1 MARKMIÐ MEÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Skipulags- og mannvirkjanefnd Hveragerðisbæjar samþykkti á fundi sínum 4. desember 2018 að fyrirhuguð viðbygging við Grunnskólann í Hveragerði kalli á gerð deiliskipulags sem nái til allrar lóðar grunnskólans. Talið var hagkvæmast að gera breytingu á deiliskipulagi miðbæjarsvæðis þannig að Skólamörk og skólalóðin öll verði innan skipulagsreitsins. Ekkert deiliskipulag er til af lóð grunnskólans. Ekki er þó um að ræða breytingu á öllu skipulagssvæðinu heldur í aðalatriðum svæðis austan Breiðumarkar og lóðarinnar Breiðumörk 25 sem er vestan Breiðumarkar.

Deiliskipulagið er unnið af ASK arkitektum ehf, Geirsgötu 9, 101 Reykjavík í umboði skipulags- og mannvirkjanefndar og bæjarstjórnar Hveragerðisbæjar.



Hluti aðalskipulags Hveragerðisbæjar 2017-2029
Deiliskipulagssvæði merkt inn með rauðu

Breytingarsvæðið nær til reits S6 og til ofangreindra hluta reita M1 og OP12. Í aðalskipulagi gilda eftirfarandi lýsingar og skilmálar um þessi þrjú svæði (reiti):

Samfélagsþjónusta S6

Reitur milli Breiðumarkar og Reykjamarkar, Skólamarkar og Fljótsmarkar. Innan reitsins er m.a. gamla mjólkurbúið og gamla pósthúsið en þar er nú félagsheimili skátafélagsins Stróks og gistiheimili

Innan reits eru möguleikar á stækkun skólans þannig að hann rúmi allt að 600 nemendur, en einnig er gert ráð fyrir blandaðri starfsemi næst Breiðumörk, þar sem einnig má gera ráð fyrir verslun- og þjónustu. Nýtingarhlutfall: 0,6.

Miðsvæði M1

Fastmótuð byggð á tveimur hæðum meðfram Breiðumörk með verslun og þjónustu ásamt íbúðum. Syðst á reitnum eru nú garðyrkjulóðir.

Á reitnum skal gera ráð fyrir blandaðri 1-2 hæða byggð sem fellur vel að miðbæjarstarfsemi. Starfsemi garðyrkjulóðva er áfram heimil með tilheyrandi uppbyggingu en einnig er heimilt að breyta garðyrkjulóðum í aðra miðsvæðisstarfsemi að undangengnu deiliskipulagi.

Hámarksbyggingarmagn 14.000m², þar af hlutfall íbúða allt að 30%. Nýtingarhlutfall: 0,5-0,7.

Opið svæði OP12

Fossafliót (Lystigarðurinn) er megin bæjargarðurinn og umgjörð um ýmsa viðburði, svo sem bæjarhátíðir. Garðurinn liggur að Breiðumörk, Skólamörk og Varmá þar sem Reykjafoss er í aðalhlutverki. Í garðinum má finna fjölskrúðugan blóma- og trjágróður. Deiliskipulag garðsins liggur fyrir frá árinu 2014.

Heimilt er að reisa veitinga- og þjónustuhús og önnur þau mannvirki sem þjóna hlutverki bæjargarðs. Nánari upplýsingar um ofangreind svæði er að finna í greinargerð aðalskipulags

1.5 Hverfisvernd

Skv. aðalskipulagi Hveragerðisbæjar ná eftirtalin hverfisverndarsvæði til deiliskipulagssvæðisins:

HV1: Varmá, bakkar hennar og Hengilssvæðið.

Varmá og bakkar hennar snerta norðausturhorn deiliskipulagssvæðisins. Í skilmálum aðalskipulags fyrir HV1 segir að „*Innan byggðarmarka, frá Suðurlandsvegi og norður fyrir land Friðarstaða er hverfisvernd almennt 20m frá árbakka. Á stöku stað finnast undanþágur frá þessu þar sem mannvirki standa frá gamalli tíð.*” Varmá er á náttúruminjaskrá.

Byggingarreitur grunnskóla fer að litlu leyti inn á reit OP12 en fer ekki inn á hverfisverndarsvæðið HV1.

HV4: Elsta hverfi bæjarins og Hveragarður og stök hús.

Hverfisverndin nær til norðvestur hluta deiliskipulagssvæðisins. Innan breytingarsvæðisins nær hverfisvernd til lóða við Breiðumörk og hússins Egilsstaða. Hverfisverndin felur í sér að varðveita beri byggðarmynstur og götumynd reitsins. Hverfisvernd sem sett er á stök hús felur í sér að viðgerðir og breytingar á þeim taki mið af stílgerð og efnisvali þeirra. Innan breytingarsvæðisins njóta Þinghúsið, Mjólkurbúið og Egilsstaðir hverfisverndar.

HV5: Trjágróður

Eitt tré á deiliskipulagssvæðinu nýtur verndar en það er hlynur á lóðinni Breiðamörk 33.

Nánari upplýsingar um hverfisverndina er að finna í greinargerð aðalskipulags.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

2.0 ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem fram kemur í skilmálum þessum, mæli- og hæðarblöðum og byggingarreglugerð. Hús og viðbyggingar sem standa á sömu lóð skulu teiknuð af virðingu við eldri byggingar og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

2.1 Hönnun og uppdrættir

Á aðaluppdrætti skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum, hæðatölur á landi við hús og á lóðamörkum, skjólveggi og annað sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit mannvirkja.

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Þar sem er misræmi gildir mæliblaðið. Bent er á ákvæði í gildandi deiliskipulagi um samnýtingu bílastæða milli Breiðumerkur 22-26 og íþróttahúss. Þessi bílastæði nýtast íþróttahúsi og sem almenn stæði utan hefðbundins skrifstofu- og verslunartíma.

2.2 Mæli- og hæðarblöð

Gera skal sérstakt mæli- og hæðarblað fyrir hverja lóð fyrir sig á grundvelli þessa deiliskipulags.

Mæli- og hæðarblað sýnir götunafn og númer, afstöðu húss og lóðar, hæðarlegu miðað við götu, eftir því sem við á og hnitaskrá, landnúmer.

Nokkurt misræmi er á stærðum lóða skv. fasteignamati, lóðarleigusamningum og mælingu.

Endanlegar lóðarstærðir eru háðar gerð mæli- og hæðarblaða.

Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæli- og hæðarblaði fyrir hverja lóð.

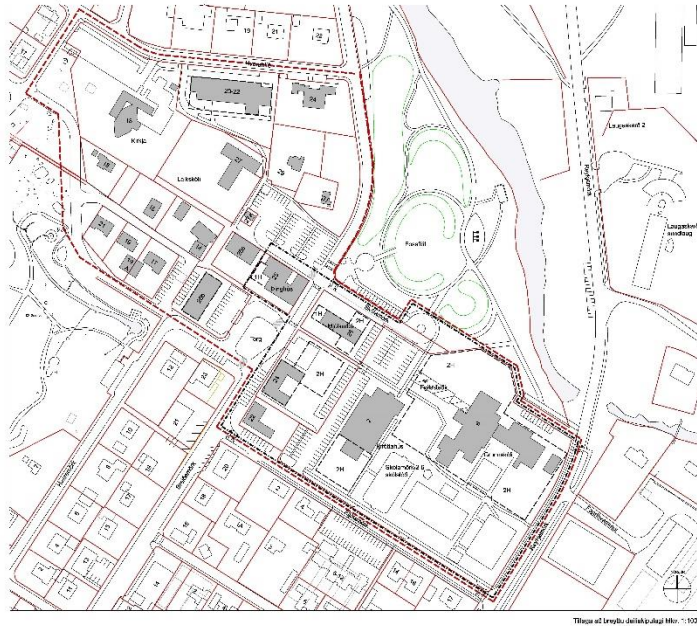
2.3 Byggingarreitir

Á nokkrum lóðum innan skipulagssvæðis eru sýndir byggingareitir fyrir viðbyggingar. Í sérskilmálum er gerð grein fyrir ákvæðum sem gilda um hverja lóð.

3.0 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR, SKILMÁLAR

3.1 Skipulagsuppdráttur

HVERAGERÐISBÆR - DEILISKIPULAG MIÐBÆR



1.1 ÁSKILNING
1.2 HAFSÁRBEIÐING
1.3 HAFSÁRBEIÐING
1.4 HAFSÁRBEIÐING
1.5 HAFSÁRBEIÐING
1.6 HAFSÁRBEIÐING
1.7 HAFSÁRBEIÐING
1.8 HAFSÁRBEIÐING
1.9 HAFSÁRBEIÐING
1.10 HAFSÁRBEIÐING
1.11 HAFSÁRBEIÐING
1.12 HAFSÁRBEIÐING
1.13 HAFSÁRBEIÐING
1.14 HAFSÁRBEIÐING
1.15 HAFSÁRBEIÐING
1.16 HAFSÁRBEIÐING
1.17 HAFSÁRBEIÐING
1.18 HAFSÁRBEIÐING
1.19 HAFSÁRBEIÐING
1.20 HAFSÁRBEIÐING

1.1 ÁSKILNING
1.2 HAFSÁRBEIÐING
1.3 HAFSÁRBEIÐING
1.4 HAFSÁRBEIÐING
1.5 HAFSÁRBEIÐING
1.6 HAFSÁRBEIÐING
1.7 HAFSÁRBEIÐING
1.8 HAFSÁRBEIÐING
1.9 HAFSÁRBEIÐING
1.10 HAFSÁRBEIÐING
1.11 HAFSÁRBEIÐING
1.12 HAFSÁRBEIÐING
1.13 HAFSÁRBEIÐING
1.14 HAFSÁRBEIÐING
1.15 HAFSÁRBEIÐING
1.16 HAFSÁRBEIÐING
1.17 HAFSÁRBEIÐING
1.18 HAFSÁRBEIÐING
1.19 HAFSÁRBEIÐING
1.20 HAFSÁRBEIÐING



Staðsetning deiliskipulagsins



Table with 2 columns: Description and Scale/Notes. It lists various elements like 'Byggingarreit', 'Gangan', and 'Láttun'.

Table with 2 columns: Description and Scale/Notes. It lists various elements like 'Láttun', 'Gangan', and 'Byggingarreit'.

Table with 2 columns: Description and Scale/Notes. It lists various elements like 'Láttun', 'Gangan', and 'Byggingarreit'.

Table with 2 columns: Description and Scale/Notes. It lists various elements like 'Láttun', 'Gangan', and 'Byggingarreit'.

Skipulagsuppdráttur-Tillaga að breyttu deiliskipulagi

3.2 Skilmálar

Breiðamörk 25 - Þinghús.

Gert ráð fyrir stækkuðum byggingareit. Viðbygging, 1 hæð, skal taka mið af eldra húsi og vera hönnuð af virðingu við það. Áskilin er umsögn Minjastofnunar um viðbyggingu.

Breiðamörk 22

Óbreyttir skilmálar

Breiðamörk 24

Byggingareit breytt lítilllega. Nýtingarhlutfall 0,5.

Breiðamörk 26 – Mjólkurbú

Húsið nýtur hverfisverndar. Nýr byggingareitur vestan við hús þar sem áður var lágbygging. Heimilt er að byggja viðbyggingu, 1 hæð og lyftuhús í tengslum við anddyri. Hafa skal samráð við Minjastofun Íslands um breytingar á húsinu. Nýtingarhlutfall lóðar 0,5.

Skólamörk 2-6 – Skólalóð

Innan skólalóðar er grunnskóli, íþróttahús og eldra skólahús. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,5.

Skólamörk 2 – Íþróttahús.

Gert er ráð fyrir að byggja megi viðbyggingu fyrir íþróttastarfsemi sunnan við núverandi hús. Viðbygging er tveggja hæða eða í samræmi við núverandi íþróttahús.

Skólamörk 4 – Egilsstaðir.

Lengst af skóli, byggður 1930. Þarfnast mikilla endurbóta og heimilt er að fjarlægja húsið eða flytja á annan stað og skapa þannig rými fyrir viðbyggingu við skóla.

Skólamörk 6 – Grunnskóli.

Gert er ráð fyrir stækkun lóðar til norðurs. Gerður er byggingareitur fyrir viðbyggingar til norðurs, vesturs og suðurs. Viðbyggingar eru tveggja hæða og rúma stjórnunarymi, samkomusal, kennslustofur og félagsrými.