



HVERAGERÐISBÆR

Hverfisskipulag á miðbæjarsvæði HV4 í Hveragerði

Skipulagslýsing

Dags: 7. janúar 2022



LANDFORM

Efnisyfirlit

1	Inngangur.....	3
2	Helstu viðfangsefni og markmið.....	3
3	Staðhættir og forsendur.....	4
3.1	Skipulagssvæðið	4
3.2	Aðkoma og aðgengi	5
3.3	Menningarminjar.....	6
3.4	Gróður og jarðminjar	6
3.5	Hverfisverndarsvæði og yfirbragð byggðar	7
4	Tengsl við aðrar áætlanir	8
4.1	Aðalskipulag.....	8
4.2	Deiliskipulag.....	9
5	Gagnaöflun og greining forsendna	9
6	Umhverfisáhrif.....	10
7	Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð	10
7.1	Umsagnaraðilar	10
7.2	Drög að skipulagsferlinu	10

1 Inngangur

Á fundi bæjarstjórnar Hveragerðisbæjar, sem haldinn var 11. mars 2021 var ákveðið að ráðast í gerð hverfisskipulags á svæði sem í aðalskipulagi bæjarins er skilgreint sem íbúðarbyggð og er innan hverfisverndar HV4, sbr. ákvæði í 3.12.4 kafla greinargerðar. Svæði þetta verði skilgreint betur með gerð hverfisskipulags og nái til þess hluta hverfisverndarsvæðisins, þar sem deiliskipulag liggur ekki fyrir. Við nánari skoðun með samráðshópi hefur svæðið verið minnkað og nær nú til vestari hluta hverfisverndarsvæðisins, en Hveragarðurinn og hús meðfram Breiðumörk eru undanskilin. Unnin er skipulagslýsing skv. 1. mgr. 40. gr skipulagslaga nr. 123/2010.

Hverfisskipulag er deiliskipulag fyrir **þegar byggt hverfi þar sem ekki eru ráðgerðar verulegar breytingar á byggðamynstri**. Hverfisskipulagið er unnið skv. 5.mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hverfisskipulaginu er ætlað að auðvelda leyfisveitingar innan svæðisins, en nokkuð er um umsóknir og breytingar á húsum, viðbyggingar, skiptingu lóða o.s.frv.

Settir verða almennir skilmálar fyrir allt hverfið sem munu lúta að byggingarmagni, fjölgun íbúða, yfirbragði byggðar, heimild fyrir svölum, kvistum, viðbyggingum ofl. Einnig er mikilvægt að setja skilmála um útlitsbreytingar húsa, glugga, þakform og veggklæðningar, þar sem þau eru innan hverfisverndar.

2 Helstu viðfangsefni og markmið

Með hverfisskipulagi má auka framboð á litlum og meðalstórum íbúðum í grónum hverfum og bæta þannig nýtingu ýmissa innviða, s.s. grunn- og leikskóla. Hverfisskipulagið nýtist vel þegar um endurnýjun og endurbyggingu húsa í grónum hverfum er að ræða. Vonir standa til að með gildistöku hverfisskipulags muni tímafrekar og kostnaðarsamar grenndarkynningar heyra sögunni til. Jafnframt verða umsóknar- og afgreiðsluferli skipulags- og byggingarmála skilvirkari og einfaldari í framkvæmd.

Skilmálar fyrir lóðir munu ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðafjölda, svo og til annarra þátta. Skoða þarf hvort æskilegt sé að skipta (fjölga) lóðum og þar með húsum, eða hvort heimila eigi aukahús á lóð eins og nú þegar hefur verið gert á nokkrum lóðum.

Hverfisskipulag verður sett fram í skipulagsgreinargerð og á skipulagsupprætti. Þar verður lögð áhersla á að setja skilmála sem auðvelda leyfisveitingar með því að gera þær gegnsærri og skilvirkari.

Skilmálar munu meðal annars fjalla um eftirfarandi:

- yfirbragð byggðar og byggðamynstur
- götummynd og göngutengingar
- almenningsrými og gróður
- starfsemi og nýtingu lóða innan reitsins
- útlitsbreytingar húsa
- leyfilegt byggingarmagn á hverri lóð, viðbyggingar/nýbyggingar, ákvæði um skiptingu lóða ofl.

3 Staðhættir og forsendur

3.1 Skipulagssvæðið

Skipulagsreiturinn er um 6,5ha að stærð og afmarkast af Heiðmörk, Bláskógum og Varmahlíð og húsaröð meðfram Laufskógum. Reitur með sjö lóðum milli Laufskóga og Frumskóga næst Varmahlíð er undanskilinn þar sem deiliskipulag er í gildi. Hverfisskipulagið nær til eins elsta bæjarhluta Hveragerðis sem byrjaði að rísa um og upp úr 1940.



Mynd 1. Skipulagssvæðið.

Innan skipulagsreitsins eru um 60 lóðir og eru flestar þeirra nú þegar byggðar. Af þeim eru sautján lóðir sem tilheyra rekstri Dvalarheimilisins Grundar og gegna hlutverki íbúðarhúsa, vinnustofa og mötuneytis. Til viðbótar þeim 17 lóðum tilheyra einng 7 aðliggjandi lóðir (sem eru utan skipulagsreits) dvalarheimilinu og afmarkast þær af Laufskógum, Frumskógum og Varmahlíð auk lóða norðan við Varmahlíð.



Mynd 2. Rauð lína sýnir mörk skipulagssvæðis og lóðir dvalarheimilisins Grundar eru gular.

3.2 Aðkoma og aðgengi

Gott aðgengi er að svæðinu frá aðliggjandi götum Heiðmörk og Varmahlíð. Götur eru nokkuð þröngar og gangstéttir mjóar og eru þær vestan megin við götu. Bæði götur og gangstéttir eru malbikaðar. Við Frumskóga og Bláskóga er sérstaklega stutt á milli lóðarmarka, eða 7,4-8m. Nokkuð margir stígar liggja á milli lóða (þvert á götustefnu), sérstaklega á lóðum sem tilheyra dvalarheimilinu Grund og á þeim lóðum er lítið af girðingum á milli lóða. Sökum þessa má líkja byggðinni að hluta til við almenningsgarð umkringan húsum á jaðrinum. Þrjár stígatengingar eru milli Frumskóga og Bláskóga og einnig eru stígatengingar milli Laufskóga og Frumskóga.



Myndir 3 og 4. Göngustígur gegnum Bláskóga 5 t.v. og gatan Frumskógar t.h.

3.3 Menningarminjar

Engin hús innan reits eru aldursfriðuð og engar friðlýstar fornminjar er að finna innan reitsins. Samkvæmt aðalskráningu fornleifa eru þvottahver og Ullarhver rétt norðaustan við skipulagsreitinn.

Fjöldi rithöfunda, myndlistarmanna og tónskálda bjó í Hveragerði um og upp úr stríði og næstu áratugi þar á eftir. Flestir settust að við göturnar Laufskóga, Frumskóga og Bláskóga og má nánast segja að um listamannanýlendu hafi verið að ræða á ákveðnu tímabili. Gatan Frumskógar gekk undir nafninu Skáldagata, en þar bjuggu mörg þjóðþekkt skáld og einnig í götunum í kring. Jóhannes úr Kötlum bjó í Gufuskálum (Bláskógum 15) á árunum 1940-1941 og byggði síðar Hnitbjörg við Bröttuhlíð 9. Kristján frá Djúpalæk bjó í Bræðraborg, Frumskógum 6, 1950-1961 og Gunnlaugur Scheving listmálari bjó í Miðseli, Frumskógum 10 á árunum 1946-1949. Nánar verður fjallað um sögu húsanna og íbúa þeirra í Húsakönnun sem gerð verður samhliða hverfisskipulaginu. Bláskógar hefur einnig gengið undir nafninu Listagata. Nær öll húsinn innan reitsins bera nafn, auk þess að hafa húsúmer samkvæmt síðara tíma verklagi.



Myndir 5 og 6. Frumskógar 6 t.v. og Frumskógar 10 t.h.

3.4 Gróður og jarðminjar

Hverfið er skjólsælt og þar má finna mjög hávaxinn trjágróður, bæði út við götu og einnig á baklóðum. Sérstaklega er mikill og hávaxinn trjágróður á lóðum milli Frumskóga og Bláskóga og á lóðunum milli Laufskóga og Frumskóga sem eru utan skipulagsreits. Barrgróður (greni) eru mest áberandi trjátegundin.

Í tengslum við endurskoðun aðalskipulags árið 2015 var unnin sérstök úttekt á merkilegum trjágróðri innan bæjarins. Innan skipulagsreitsins eru skráð nokkur verðmæt tré í flokki 2 og einnig merk tré í götumynd meðfram Frumskógum. Við Frumskóga 14-16 er trjáþyrping af sitkagreni. Trén eru stór og tíguleg og eru með þeim stærstu sinnar tegundar í Hveragerði. Þau mynda þéttar raðir og setja mikinn svip á umhverfi sitt. Trén meðfram Frumskógum eru talin merk vegna legu sinnar og yfirbragðs, frekar en um sé að ræða fágætar tegundir. Þar er aðallega um að ræða birkitré, sem standa þétt og mynda græna og þétta vegg meðfram götunni. Með húsunum, sem mörg eru í funkisstíl, gefa þau götunni ákveðið og sérstakt einkenni.



Myndir 7 og 8. Sitkagreni í Fagrahvammi (ljósmyndir Úlfur Óskarsson)

3.5 Hverfisverndarsvæði og yfirbragð byggðar

Skipulagsreiturinn er hluti af stærra svæði sem er innan hverfisverndar í aðalskipulagi Hveragerðisbæjar, HV4. Hverfisverndin felur í sér að varðveita ber byggðamynstur og götummynd reitsins. Ef byggja á hús eða fjölga þeim skal það alla jafna gert á baklóðum húsa þannig að það hafi sem minnst áhrif á götummyndina. Heimilt er að skipta lóðum þar sem aðstæður leyfa. Viðbyggingar og ný hús skulu taka mið af formi og hlutföllum núverandi byggðar. Viðhalda skal trjágróðri við lóðarmörk út mót götu að svo miklu leyti sem hægt er.

Hverfisvernd aðalskipulagsins byggir á úttekt Péturs H. Ármanssonar arkitekts og núverandi starfsmanns Minjastofnunar, sem hann gerði í tengslum við aðalskipulagsgerðina í Hveragerði 2004-2005. Þar kemur fram að Frumskógar (Skáldagata) er ein elsta samfellda byggðin í Hveragerði, en flest hús við hana risu á 5. áratugnum og bera mörg hver skýr einkenni funkistímabilsins, þar sem valmapök og hornluggar eru áberandi.

Lóðir við Laufskóga, Frumskóga og Bláskóga eru flestar á bilinu 1.100-1.300m² að stærð eins og flestar aðrar eldri lóðir í Hveragerði eru. Lóðirnar eru djúpar og hús lágreist, flest einnar hæðar og byggð framarlega í götu. Sum hver voru byggð sem sumarhús og eru því afar lítil. Búið er að skipta nokkrum lóðum upp og byggja á baklóðum. Nýtingarhlutfall er lágt, en alls eru 43 lóðir innan skipulagsreits þar sem nýtingarhlutfall er 0,2 eða lægra. Hæsta nýtingarhlutfall innan reits er 0,5 við Laufskóga 8, en það er nýlegt hús á tveimur hæðum.

Við Frumskóga er gatan sérstaklega þröng, ekki nema um 7- 8m milli lóðarmarka. Bílastæðavasar eru meðfram götu að austanverðu á nokkrum stöðum. Lóðir meðfram Heiðmörk og Varmahlíð eru hefðbundnari að stærð, jafnvel töluvert litlar og þar standa hús þétt.

Flest húsin eru á einni hæð, þakform er valmapak eða rispak, nokkur hús eru með einhalla skúrþaki og eitt hús er með flötu þaki, Laufskógar 8, byggt 2006 og sker það sig úr vegna þessa. Form hússins er ekki bara framandi í götunni, heldur ennig staðsetning þess við götuna, en það snýr hliðinni (hlið á bílskúr) að götu í stað þess að aðalinnangangur snúi að götu.

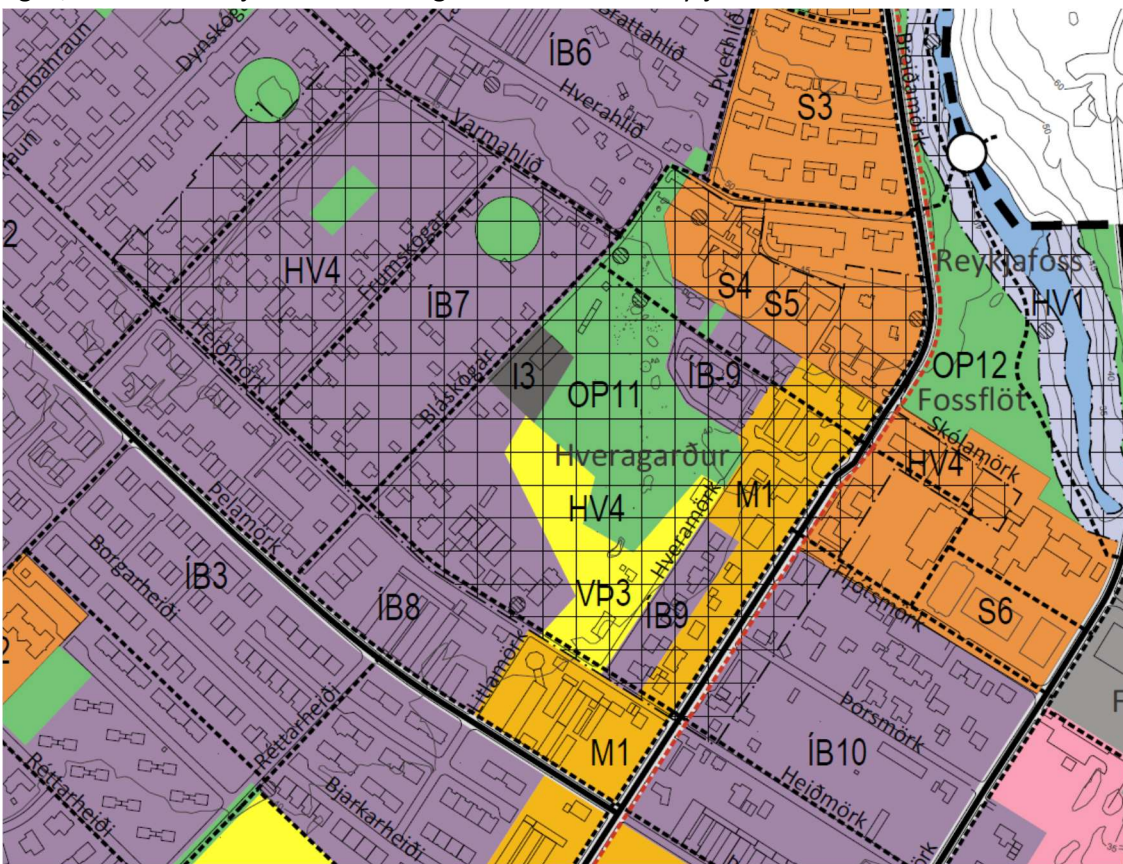
Ekki er vitað um upphaflegt byggingarefni allra húsa innan skipulagsreits en slétt múrhúð og lóðrétt bárujárnsklæðning hefur verið áberandi. Í dag er búið að klæða mörg elstu húsin og auk bárujárns er lóðrétt

ál, plast og timburklæðning áberandi. Nánar verður gerð grein fyrir byggingarlagi og byggingarefnum í hverfaskipulagi og settir skilmálar þar um. Mikilvægt er að ný hús og endurbygging húsa falli vel að ríkjandi yfirbragði þeirrar byggðar sem fyrir er. Dæmi um ágætis aðlögun núverandi yfirbragði er Frumskógar 18, sem er á 2 hæðum og þar sem þakform, veggklæðning, gluggastærð og gluggasetning tekur mið af núverandi húsum.

4 Tengsl við aðrar áætlanir

4.1 Aðalskipulag

Landnotkun skv. aðalskipulagi er íbúðabyggð, ÍB7 og þar er einnig gert ráð fyrir opnum svæðum. Reiturinn er umkringdur íbúðarsvæði, nema rétt austast, þar sem hann liggur að opnu svæði OP11, sem er Hveragarðurinn og I3, áhaldahús bæjarins við Bláskóga sem ætlað er að flytja í framtíðinni.



Mynd 9. Hluti úr gildandi aðalskipulagi Hveragerðisbæjar, rúðustrikað svæði er hverfisverndarsvæði HV4

Á ÍB7 er gert ráð fyrir þéttleikanum 10 íbúðir/ha og þar segir í skilmálum:

Á reitnum er möguleiki á þéttingu byggðar einkum á baklóðum lóða, sérþýli 1-2 hæðir, að undangengnu deiliskipulagi, en áhersla er lögð á að núverandi götumynd haldist að mestu óbreytt þar sem trjágróður er mjög áberandi.

Leiðbeinandi nýtingarhlutfall er 0,3-0,4.

4.2 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn í heild eða hluta hans en leyfisveitingar fyrir breytingu húsa, nýbyggingum og skiptingu lóða hafa verið gerðar á grundvelli grenndarkynninga.

Á aðliggjandi reit við Frumskóga/Varmahlíð/Laufskóga, er í gildi deiliskipulag frá 2002 og tilheyra þær lóðir dvalarheimilinu Grund. Samkvæmt deiliskipulaginu er gert ráð fyrir opnu svæði á hluta lóða við Laufskóga 10 og 12, sem þjóna á íbúum Dvalarheimilisins Grundar og hverfinu öllu.

5 Gagnaöflun og greining forsendna

Teknar verða saman upplýsingar um lóðarstærðir, byggingarmagn og núverandi nýtingarhlutfall sérhverra fasteigna. Þessar upplýsingar fást m.a. úr núverandi skipulagsgrunni, á lóðarblöðum og í skráningu Fasteignamats (fmr).

Upplýsingar um hæðir húsa, fjölda íbúða í hverju húsi, bílgeymslur, byggingarár, þakgerð, starfsemi ofl. nýtast í Húsaskráningu og einnig teikningar af húsum, séu þær til.

Ósamræmi er víða á milli byggingarárs húsa í Þjóðskrá og annara heimilda, sérstaklega á nokkrum húsum við Frumskóga. Þar sem heimildir styðja eldra byggingarár, er það látið ráða. Einnig er ósamræmi milli uppgefina lóðarstærða skv. fasteignaskrá og lóðarstærða skv. teiknigrunni sveitarfélagsins á mörgum lóðum. Ekki er talið nauðsynlegt að breyta skráningu ef um lítil frávik er að ræða, en alls eru um 30 lóðir þar sem munar 20m² eða meira. Taka þarf ákvörðun um hvort breyta skuli (eða samræma) lóðarskráningu eða lóðarmörkum í slíkum tilvikum.

Húsakönnun og fornleifaskráning

Fornleifaskráning og Húsakönnun (húsaskráning) þarf að liggja fyrir áður en hverfisskipulag tekur gildi sbr. 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, þar sem stendur:

Skráning vegna skipulags og undirbúnings framkvæmda. Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi. Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi. Minjastofnun Íslands setur reglur um lágmarkskröfur sem gera skal til skráningar fyrir hvert skipulagsstig og er heimilt að gera samkomulag við skipulagsyfirvöld um framvindu skráningarstarfsins enda sé tryggt að því verði lokið innan hæfilegs tíma.

Nú þegar liggur fyrir aðalskráning fornleifa og samkvæmt henni eru engar skráðar fornleifar innan hverfisskipulagsreits. Leitað verður umsagnar Minjastofnunar um skipulagið.

Unnin verður húsaskráning sem tekur til allra húsa innan reitsins, í kringum 60 hús. Húsakönnun er unnin skv. leiðbeiningariti Minjastofnunar og skiptist hún í þrjá hluta; grunnskráningu, sögu húss og varðveislumat þess. Við elstu göturnar Frumskóga og Bláskóga bjuggu gjarnan listamenn og skáld og því er saga margra húsanna nokkuð áhugaverð. Takmarkaðar upplýsingar liggja fyrir um upphaflegt byggingarefni, byggingameistara og upphaflegt útlit húsa, en þeir upprættir sem finnast eru oft á tíðum síðari tíma uppteikningar. Einnig getur verið erfitt að tímasetja nákvæma breytingasögu húsa, en þau hafa mörg hver breyst, s.s. gluggar, veggklæðning og viðbyggingar.

6 Umhverfisáhrif

Unnið verður umhverfismat skv. lögum nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum áætlaða og framkvæmda. Ekki er gert ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir A og B lið í viðauka laganna um matskyldar framkvæmdir.

Um efni umhverfismats fer eftir 4. gr. sömu laga, en þar kemur fram að áhrif stefnumiða skuli metin út frá áhrifum á eftirfarandi umhverfisþætti:

- a. íbúa og heilbrigði manna
- b. líffræðilega fjölbreytni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar
- c. land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, jarðveg, vatn, loft og loftslags,
- d. efnisleg verðmæti og menningarminjar
- e. næmi framkvæmdar eða áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum,
- f. samspil þeirra þátta sem taldir eru upp í a-e lið

Umhverfismatskýrsla verður unnin samhliða tillögu að hverfisskipulagi og auglýst samhliða. Valkostir verða bornir saman þar sem það á við, en að lágmarki við núllkost, sem er óbreytt ástand.

7 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð

7.1 Umsagnaraðilar

Lýsing þessi verður kynnt almenningi og hagsmunaaðilum, auk þess sem hún verður send lögbundnum umsagnaraðilum, en þeir eru:

- Umhverfisstofnun
- Náttúruuminjastofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Veðurstofa Íslands
- Veitustofnanir
- Skipulagsstofnun

7.2 Drög að skipulagsferlinu

Hverfisskipulagið verður unnið skv. 5. mgr. 37. gr. laga nr. 123/2010 og verður umhverfismatskýrsla kynnt og auglýst samhliða.

Skipulagslýsing þessi verður kynnt í upphafi árs 2022, send umsagnaraðilum og afgreidd í bæjarstjórn. Gefinn verður 2 vikna frestur til að skila inn athugasemdum.

Á grundvelli umsagna og ábendinga við lýsinguna verður unnið áfram að tillögugerð. Samhliða verður unnið að Húsakönnun og stefnt að því að kynna hana samhliða tillögu að hverfisskipulagi á vormánuðum 2022. Fullunnin tillaga að hverfisskipulagi verður því næst tekin fyrir í skipulagsnefnd og bæjarstjórn.

Tillaga auglýst skv. skipulagslögum og 6 vikna frestur gefinn til að skila inn athugasemdum og leitað umsagna umsagnaraðila.

Tillaga afgreidd í bæjarstjórn að undangenginni umræðu skipulagsnefndar með breytingum sem kunna að hafa orðið vegna athugasemda og ábendinga.

Samþykktarferli og staðfesting í B-deild stjórnartíðinda, haust 2022.