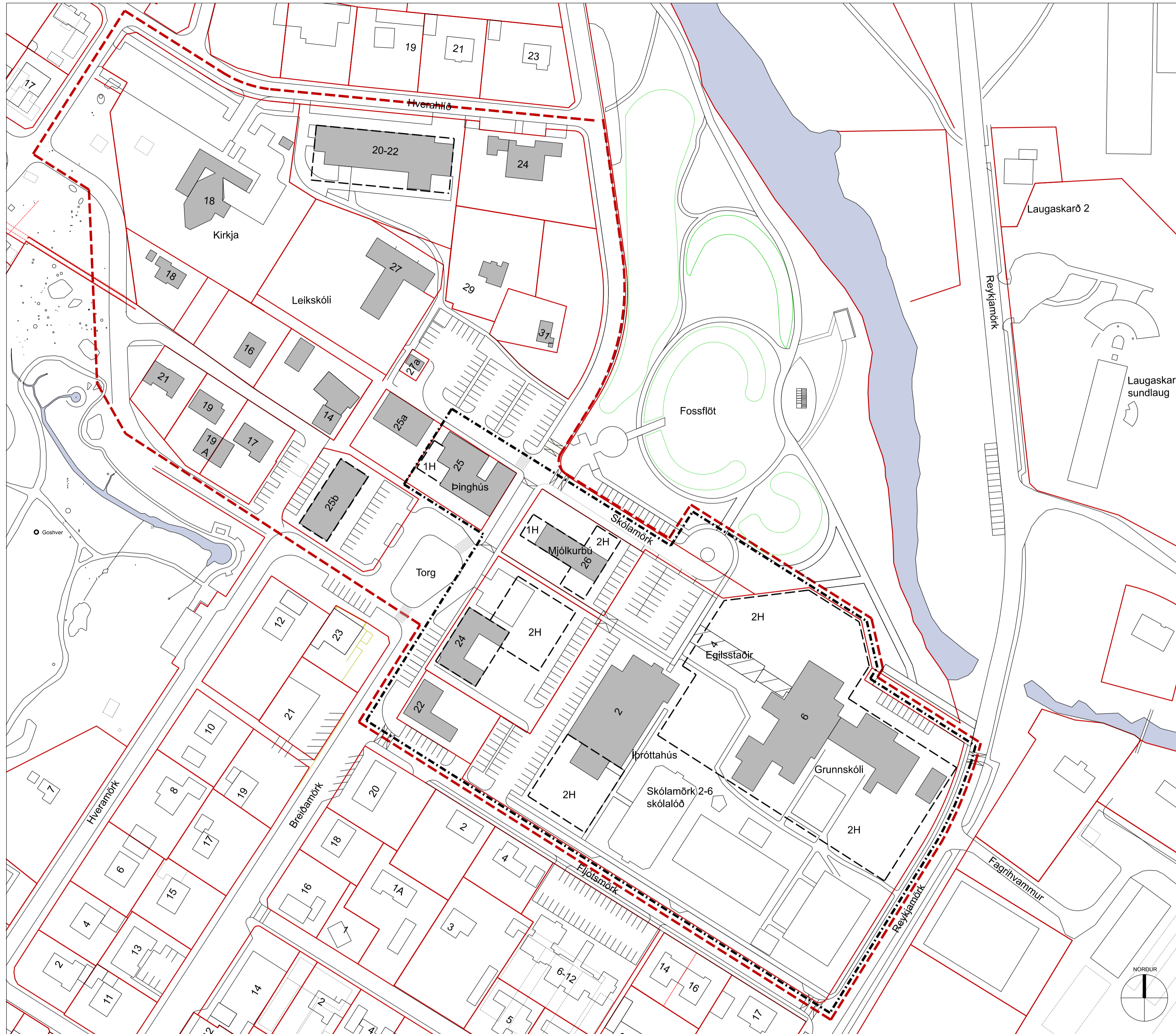


HVERAGERÐISBÆR - DEILISKIPULAG MIÐBÆR



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Mkv. 1:1000

Greinargerð

1.0 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Deiliskipulagstillagan tekur til hluta deiliskipulags „Hveragerði – Miðbæjarsvæði“ sem samþykkt var í bæjarsjórn Hveragerðis 13. desember 1990, afgreitt í skipulagsstjórn 6. janúar 1991 og staðfest af Umhverfisstofnun 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 kirkjulöð meðtalinni. Skipulagið fjallaði ma. um afmörkun lóða og aðkomu að kirkju, leikskóla og stækkun hans, stækkun safnaðarheimilis og þjónustubíðir aðraðra. Tillagan gerði ráð fyrir torgi sunnan við núverandi hótél, nýbyggingum fyrir opinbera þjónustu ofl. Skólalóð grunnskólans í Hveragerði er ekki innan skipulagsvæðis nema að hluta til.

13. júní 2000 var samþykkt í bæjarsjórn Hveragerðis óveruleg breyting á deiliskipulagi Miðbæjarsvæðis. Breytingin afmarkaðist af Hveramörk, Breiðumörk og Skólamörk. Deiliskipulagið var í meginatriðum í samræmi við þágliddandi 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.

1.1 MARKMIÐ MED 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 bíl verði innan skipulagsreitsins. Ekkert deiliskipulag er til af lóð grunnskólans. Ekki er þó um að ræða breytingu á öllu skipulagsvæðinu 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 bæjarsjórnar Hveragerðisbæjar.

1.2 Skipulagsgögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum uppdrætti og sérstakri greinargerð með skýringarmyndum og skilmálum.

1.3 Afmörkun og aðstaður

Skipulagsreitirinn afmarkast á sama hátt og gildandi deiliskipulag auk þess sem lóð grunnskóla Hveragerðis hefur verið bætt inn á deiliskipulagsvæðið. Breyting sem gerð er núna tekur þó ekki til alls skipulagsvæðisins. Meginbreytingin felst í lokun Skólamarkar og stækkun lóðar grunnskóla. Tillagan gerir ráð fyrir nýjum byggingareit grunnskóla, breytingu byggingarrita Breiðumarkar 24, 25 og 26 og stækkun byggingareits Ípróttahúss. Gert er ráð fyrir að fjarlægja megi húsið Egilsstaði Skólamörk 4.

Tillagan gerir jafnframt grein fyrir breytingum og aðlögun að deiliskipulagi Fossflatar. Svæði utan breytingareits er gildandi deiliskipulag uppfært á nýjan grunn.

1.4 Aðalskipulag

Skipulagsvæðið nær til samfélagsþjónustuvæðanna S4, S5 og S6, að hlutatil til íbúðarbyggðar I89, til lóðar Þinghússins að Breiðumörk 25, sem er á miðsvæði M1 og til lítillar sneiðar af lystigarðinum Fossflöt á opna svæðinu OP12.

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

Samfélagsþjónusta S6

Reitur milli Breiðumarkar og Reykjamarkar, Skólamarkar og Fljótmarkar. Innan reitsins er m.a. gamla mjólkurbúð og gamla pósthúsið en þar er nú félagsheimili skátáfélagins Stróks og gistiheimili Innan reits eru möguleikar á stækkun skólans þannig að hann rúmi allt að 600 nemendur, 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. Svöst á reitnum eru nú garðyrkjulóðir. Á reitnum skal gera ráð fyrir blandaðri 1-2 hæða byggð sem fellur vel að miðbæjarstarfsemi. Starfsemi garðyrkjustöðva er áfram heimil með tilheyrandi uppbyggingu en einnig er heimil að breyta garðyrkjulóðum í aðra miðsvæðisstarfsemi að undangengnu deiliskipulagi. Hámarksbyggingarmagn 14.000m², þar af hlutfall íbúða allt að 30%. Nýtingarhlutfall: 0,5-0,7.

Opíð svæði OP12

Fossflöt (Lystigarðurinn) er megin bæjargarðurinn og umgjörð um ýmsa víðburði, svo sem bæjarhátiðir. Garðurinn liggur að Breiðumörk, Skólamörk og Varmá þar sem Reykjavíkur 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 deiliskipulagsvæðisins:

HV1: Varmá, bakkar hennar og Hengilsvæðið.

Varmá og bakkar hennar snerta norðausturhorn deiliskipulagsvæðisins. 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 undanbógur 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 deiliskipulagsvæðisins. 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 stílgæði og efnisvali þeirra. Innan breytingarsvæðisins njóta Þinghúsið, Mjólkurbúð og Egilsstaðir hverfisverndar.

HV5: Trjágróður

Eitt tré á deiliskipulagsvæðinu nýtur verndar en það er hlynur á lóðinni Breiðumörk 33.

Nánari upplýsingar um hverfisverndina er að finna í greinargerð aðalskipulags.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

2.0 ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

Húsagerðir eru frjálstar að öðru leyti en því sem fram kemur í skilmálum þessum, mæli- og hæðarlöðum 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 viðmíðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðamörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Þar sem er misræmi glidur mæliblaðið. Bent er á ákvæði í gildandi deiliskipulagi um samþykkingu bilastæða milli Breiðumerkur 22-26 og Ípróttahúss. Þessi bilastæði nýtast Ípróttahúsi 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 skipulagsvæðis eru sýndir byggingareitir fyrir viðbyggingar. Í sérskilmálum er gerð grein fyrir ákvæðum sem gilda um hverja lóð.

3.2 Skilmálar

Breiðumörk 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.

Breiðumörk 22

Óbreyttir skilmálar

Breiðumörk 24

Byggingarreit breytt lítillaga. Nýtingarhlutfall 0,5.

Breiðumörk 26 – Mjólkurbú

Húsið nýtur hverfisverndar. Nýr byggingareitur vestan við hús þar sem áður var lágbygging. Heimilt er að byggja viðbyggingu, 1 hæð og lyftuhúsi 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, ípróttahús og eldra skólalóð. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,5.

Skólamörk 2 – Ípróttahús.

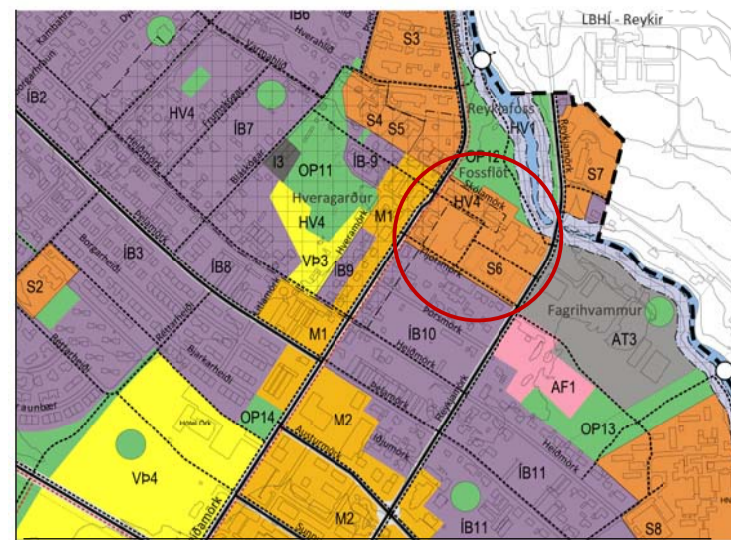
Gert er ráð fyrir að byggja megi viðbyggingu fyrir ípróttastarfsemi sunnan við núverandi hús. Viðbygging er tveggja hæða eða í samræmi við núverandi ípróttahús.

Skólamörk 4 – Egilsstaðir.

Langst 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 stjórnunaryrmi, samkomusal, kennslustofur og félagsrymi.



AÐALSKIPULAG HVERAGERÐIS 2017-2029

SKÝRINGAR:

- Afmörkun heildar deiliskipulagsvæðis
- Skipulagsvæði breytinga
- Núverandi byggingar innan skipulagsvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur hámark
- Núverandi byggnar sem má fjarlægja

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og auglýst frá 19. mars til 2. maí 2019 með fresti til að gera athugasemdir til 3. maí 2019, var samþykkt í skipulags- og mannvirkjanefnd þann 7. maí 2019 og í bæjarsjórn þann 9. maí 2019.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2019

13. maí 2019
Eftir auglýsingu deiliskipulags var greinargerð leiðrétt.
Texta um Varmá í hverfisverndarkafflann 1.5 var bætt við.

ÚTGAFA	TEIÐNAMM	YFIRFARIR	ÍDAGS
BREYTINGAR			

ASK ARKITEKTAR EHF.
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SMÍ 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

VERKEFNI
**HVERAGERÐI
MIÐBÆJARSVÆÐI**

TEIÐUNARMAÐUR
**DEILISKIPULAG
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR**

SKALA 1:1000
MÁTTA PG
TEIÐUNAR LGS
YFIR GRY
DAGS 05.01.2019
ÚTGAFA

VERK. NR. 1857
AÐRÆMMA- NÚMÉR TEIÐUNAR 06-01

© ÖLL AFMÖT OG AFRITUN TEIÐUNAR ER HÁÐ SAMÞYKKTARSKILMÁLUM. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIÐUNAR.