DEILISKIPULAG VIÐ VARMÁ

FRÁ LYSTIGARÐINUM FOSSFLÖT OG NORÐUR FYRIR FRIÐARSTAÐI

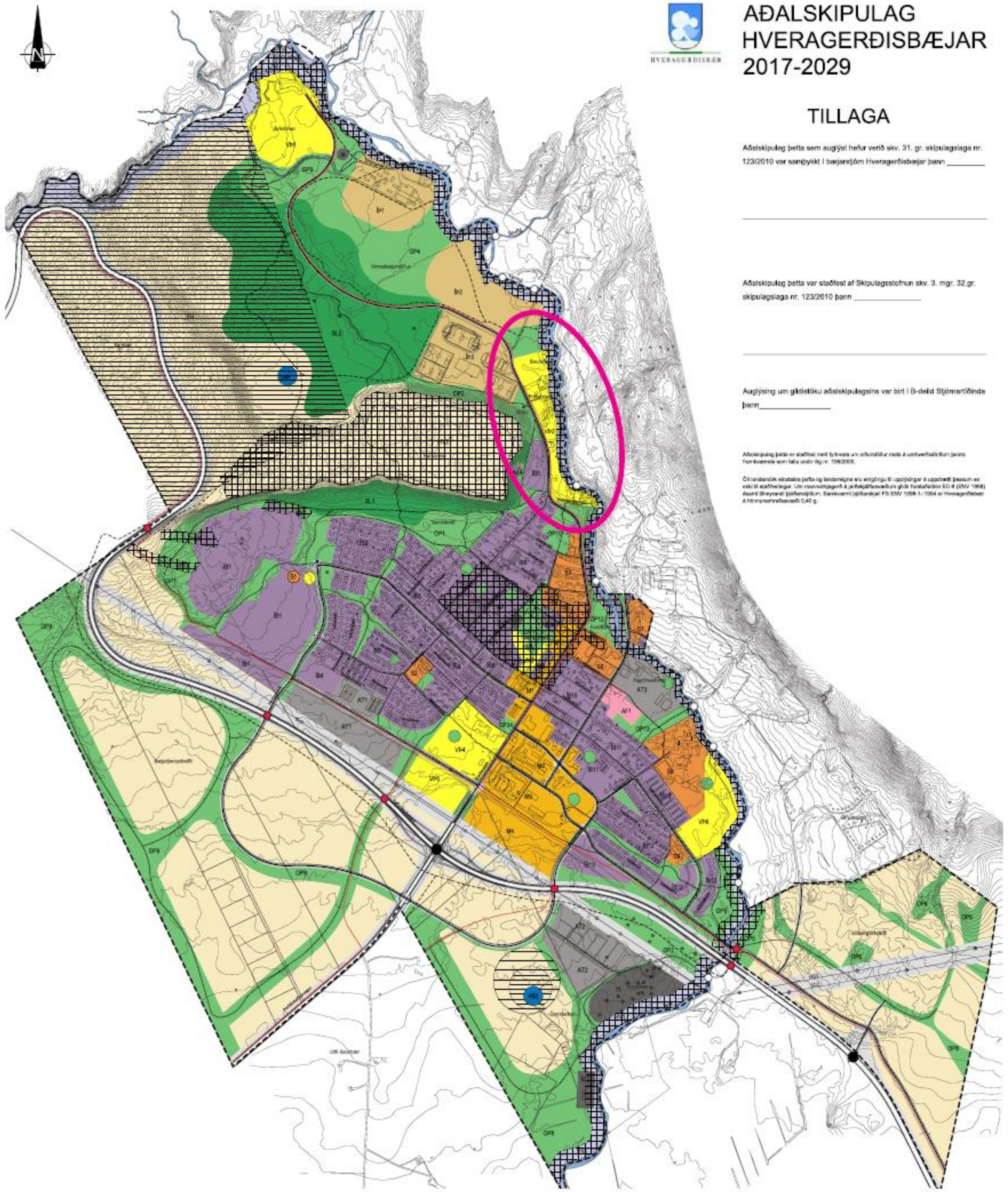
Skipulagsdagurinn 2021 - Byggt inn í náttúru í Hveragerði
Þráinn Hauksson landslagsarkitekt fíla

AÐALSKIPULAG

„Blönduð byggð. Áfram er heimild til reksturs garðyrkjustöðva en einnig gert ráð fyrir hreinlegri atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu við ferðamenn.

Heimilt verður að reisa íbúðir, allt að 30% af heildar-byggingarmagni. Í deiliskipulagi verði tekið tillit til nálægðar við Varmá og hverfisverndar meðfram ánni.

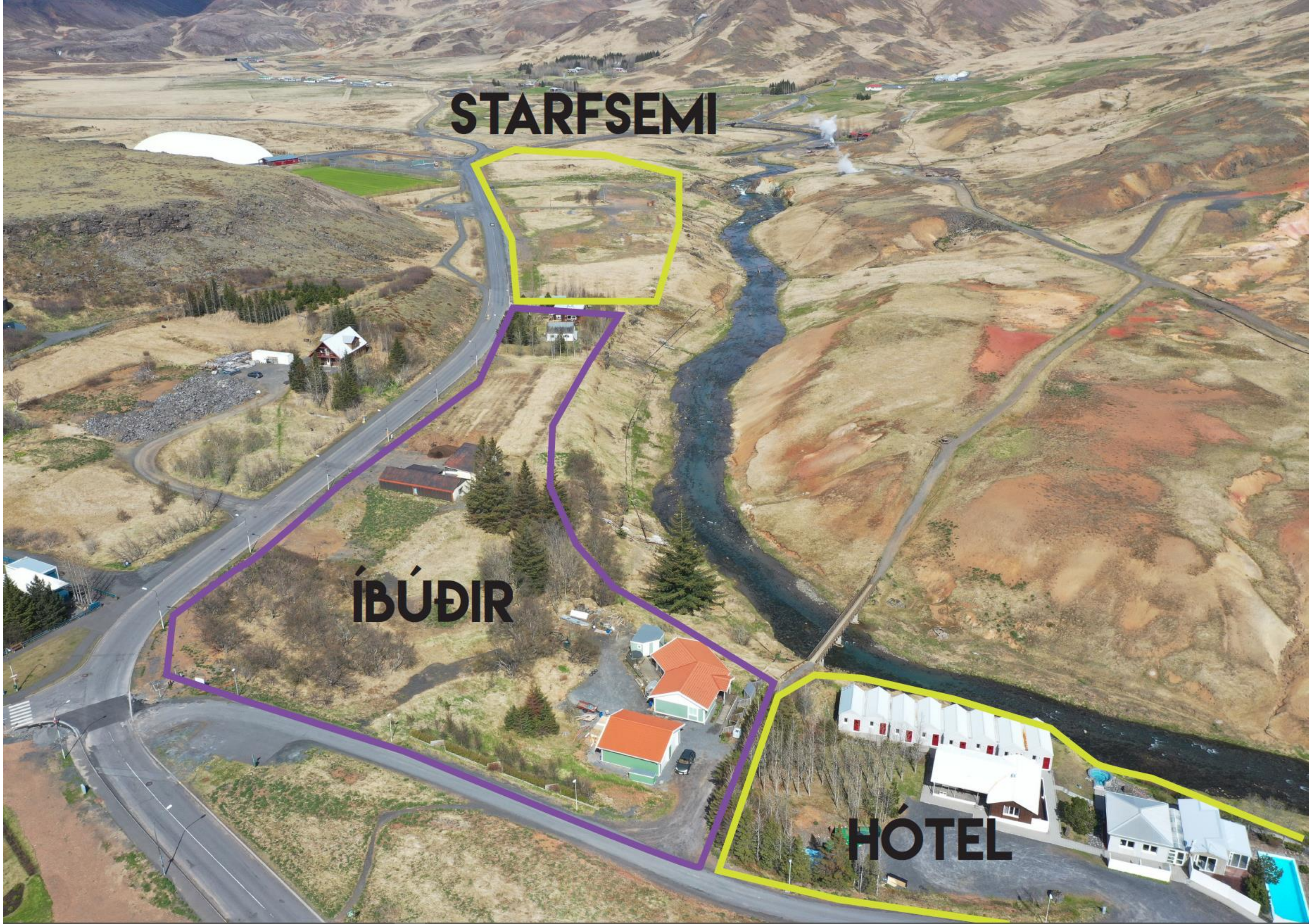
Hæðir húsa verði á bilinu 1-2 og áhersla er lögð á að þau falli vel að landi. Hámarksbyggingarmagn 19.500 m². Nýtingarhlutfall: 0,5.



Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029

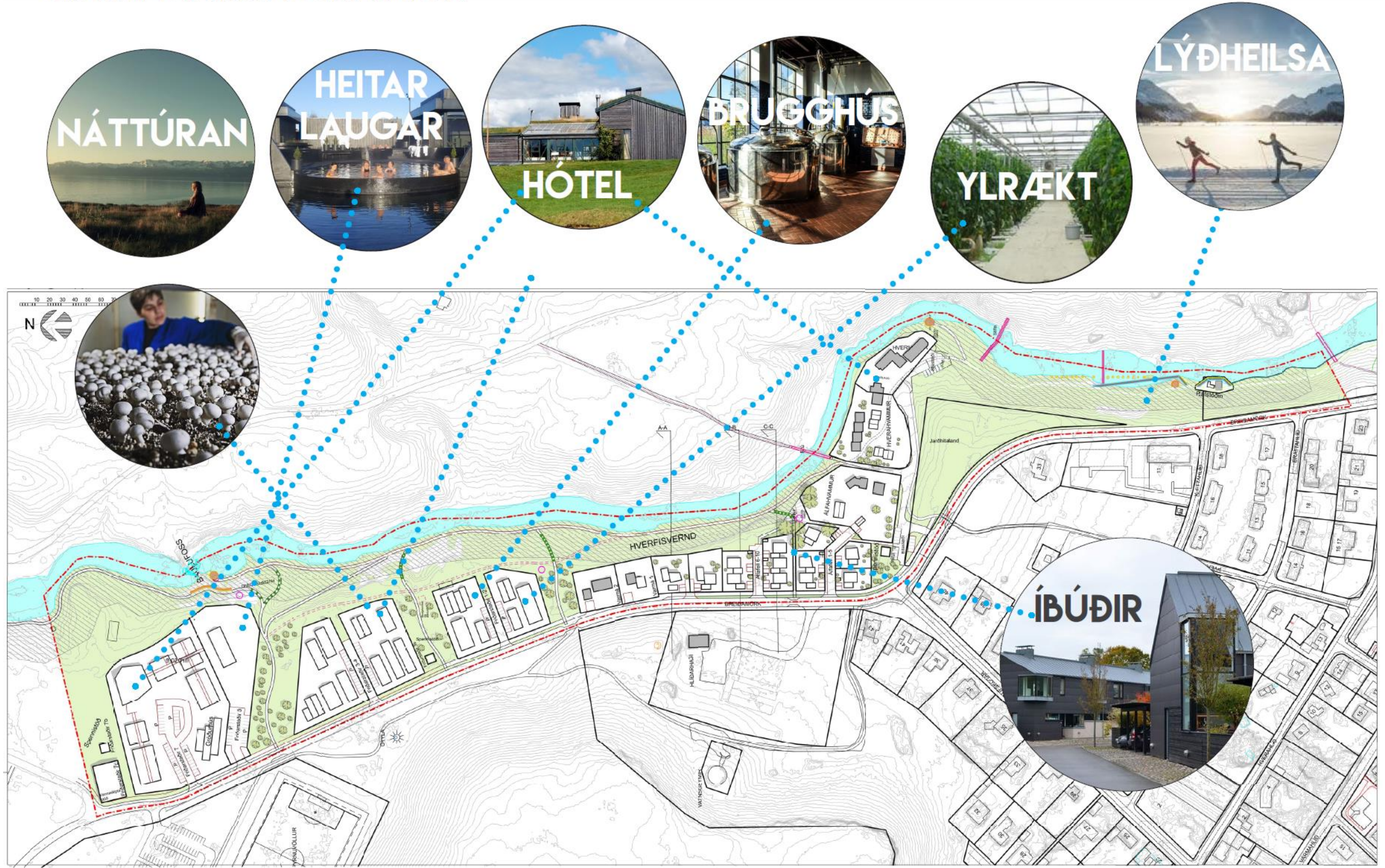
MARKMIÐ DEILISKIPULAGS

- Tryggja gott aðgengi að Varmá
- Tengja svæðið við aðalstígakerfi bæjarins.
- Gróðurskálar heimilaður á lóðum
- Áhersla á ferða- og heilsutengda þjónustu
- Áhersla á að hús falli vel að landi
- Byggðin endurspegli staðaranda svæðisins


STARFSEMI
ÍBÚÐIR
HÓTEL

HVERFISVERND
11 400 m²
7 610 m²
3 685 m²
P

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR



YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

- Byggðin endurspegli staðaranda svæðisins
- Græn þök og náttúrulegar klæðningar
- Hreinleg starfsemi
- Lágreist byggð 1-2 hæðir

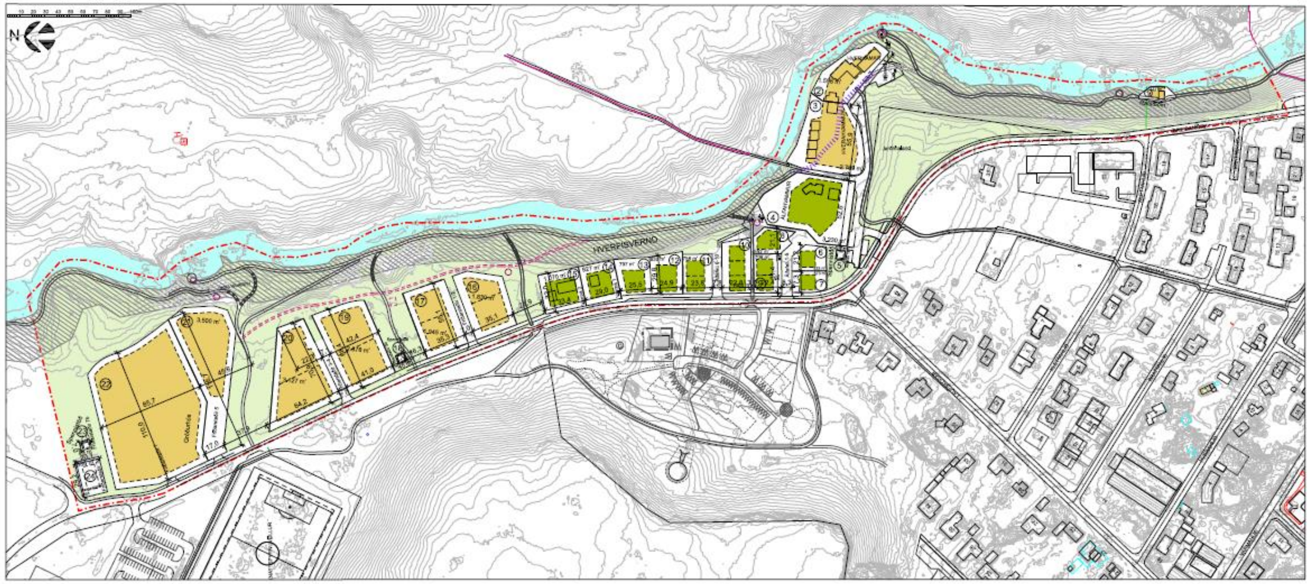
ÚTIVISTARSVÆÐI OG GÖNGULEIÐIR

- Greiðar gönguleiðir sem tengja íbúðabyggð við nærliggjandi þjónustu og náttúruparadís.
- Öryggi gangandi barna til og frá skóla
- Útivistarsvæðið þjónar jafnt íbúðum Hveragerðisbæjar og ferðamönnum.

Deiliskipulag við Varmá í Hveragerði

Frá Lystigarðinum Fossflöt og norður fyrir Friðarstaði

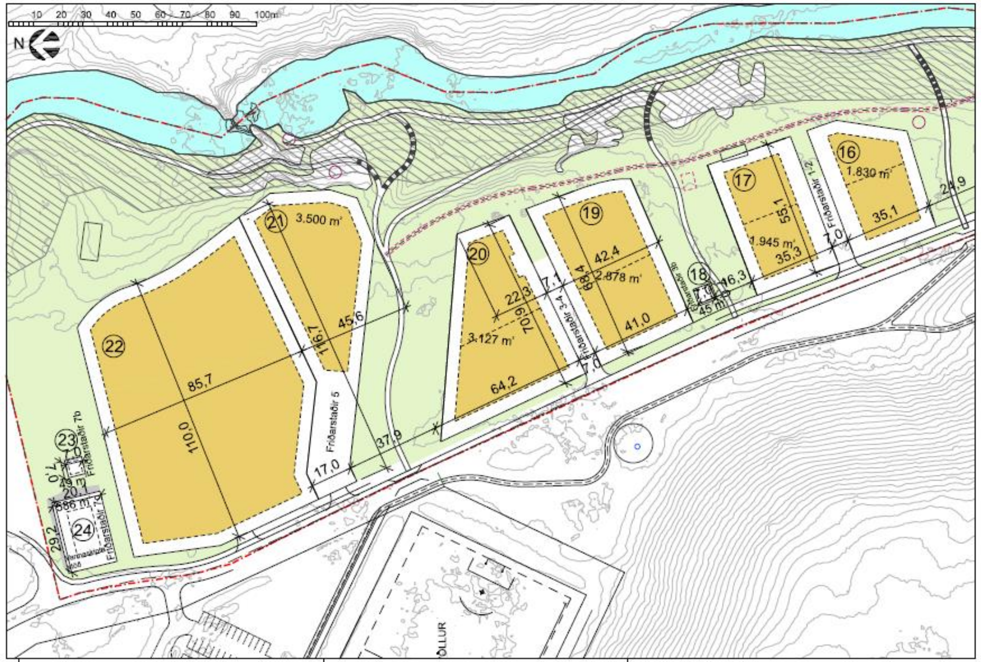
Deiliskipulagsuppdráttur 1:2000



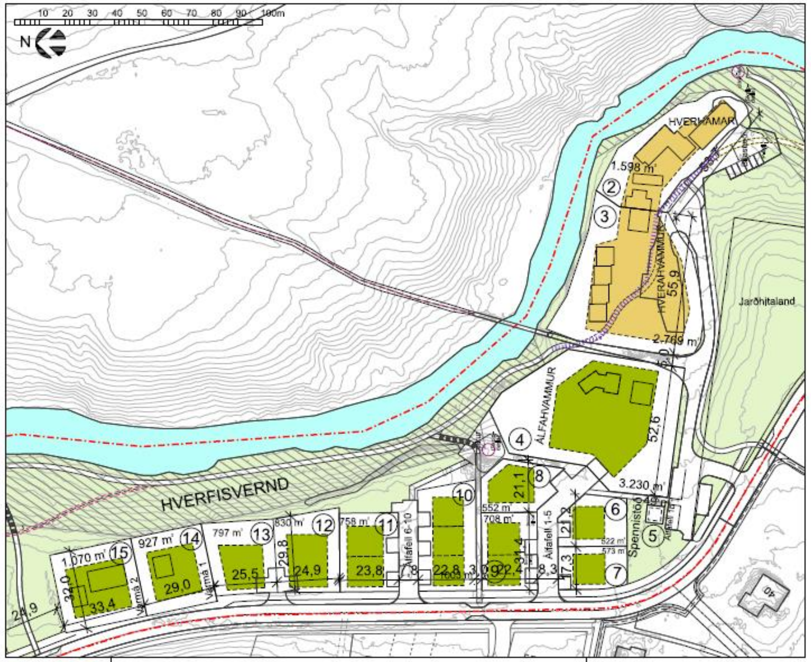
Greinargerð - úrdráttur

- Afmörkun skipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Athafnalóð
- Íbúðalóð
- Kvöð um stíg
- Stígur
- Gönguleið
- Útsýnispallur
- Hverfisvernd

Deiliskipulagsuppdráttur 1:1000 - Athafnasvæði



Deiliskipulagsuppdráttur 1:1000 - Íbúðasvæði



Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og auglýst frá________ til ____________með fresti til að gera athugasemdir til ________, var samþykkt í bæjarstjórn þann ________

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

LANDSLAG

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300
www.ask.is

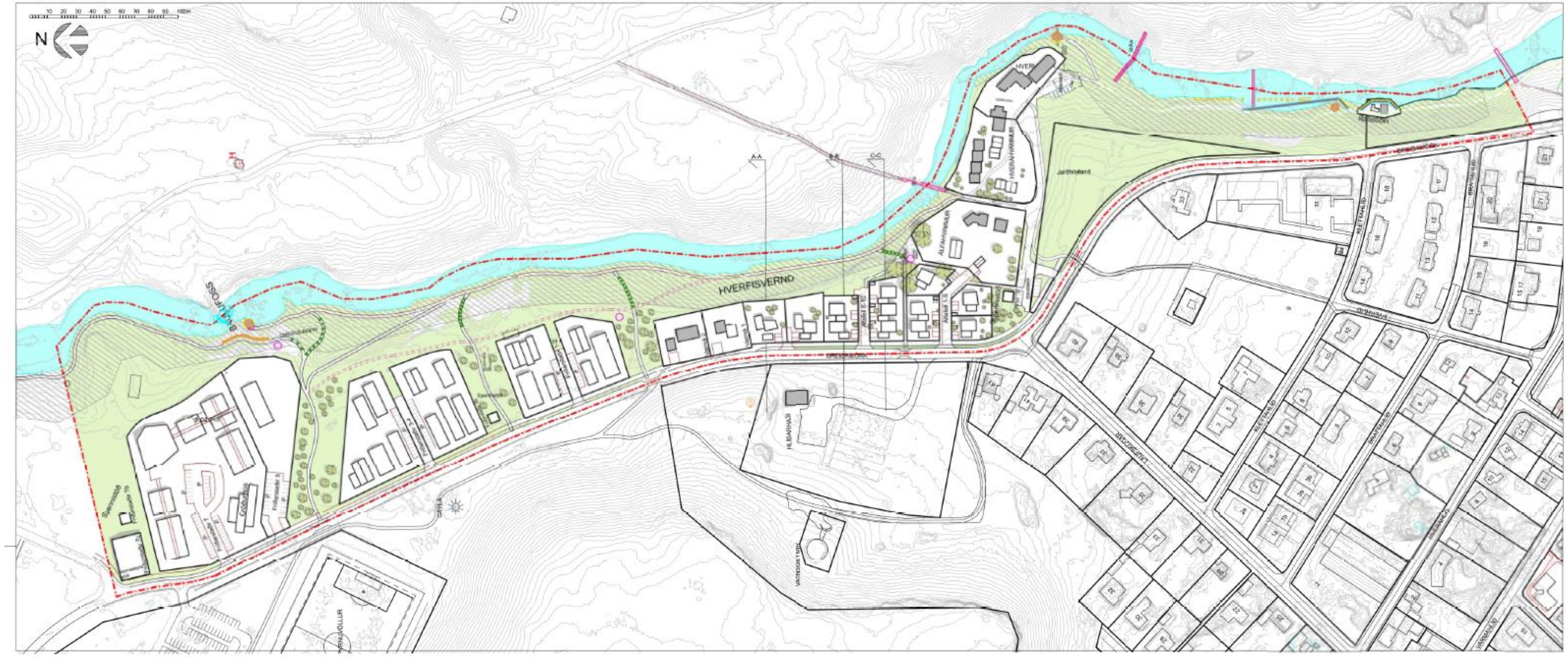
ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI: Deiliskipulag við Varmá Hveragerði	
TEGUND TEIKNINGAR: DEILISKIPULAG	MKV. í A1: 1:2000
HEITI TEIKNINGAR: Deiliskipulagsuppdráttur Úrdráttur úr greinagerð	HANNAÐ: DH
	TEIKNAÐ: ASK
	YFIRF.: GRY
	DAGS.: 13.01.2021
VERK NR.: 1754	AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR: 06-01

Deiliskipulag við Varmá í Hveragerði

Frá Lystigarðinum Fossflöt og norður fyrir Friðarstaði

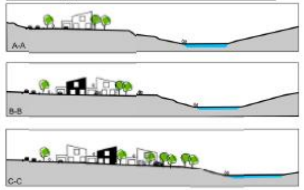
Skýringaruppdráttur 1:2000



- Útsýnisstaður
- Nýjar byggingar
- Núverandi byggingar
- Torg
- Gróður
- Stígur
- Brú

Yfirlitsmynd

Sneiðingar 1:2000



Skilmálatafla

Lóðarnúmer	Götuheiti	Lóðarstærð m²	Starfsemi/húsgerð	Fjöldi hæða	Byggingarmagn m² ofanjarðar	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Byggingarmagn m² neðanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða á lóð
1	Gamla rafstöðin	277	Minjar rafstöð	1	58	0,2				0
2	[illegible]	1568	Verslun og þjónusta	2	800	0,5	168	0,1		11
3	[illegible]	1769	Verslun og þjónusta	2	1400	0,8	277	0,2		18
4	[illegible]	1280	Einbýlishús	1	600	0,3			1	2
5	Álfafell 1b	42	Spennistöð	1	25	0,5				0
6	Álfafell 2	512	Einbýlishús	2	240	0,5			1	2
7	Álfafell 1	613	Einbýlishús	2	240	0,4			1	2
8	Álfafell 5	512	Einbýlishús	2	240	0,4			1	2
9	Álfafell 2-4	798	Parhús	2	480	0,7			2	4
10	Álfafell 6-10	1103	Raðhús	2	720	0,7			3	6
11	Álfafell 7-9	758	Parhús	2	480	0,6			2	4
12	Álfafell 11	800	Einbýlishús	2	480	0,6			1	2
13	Álfafell 12	717	Einbýlishús	2	480	0,6			1	2
14	Varmá 1	917	Einbýlishús	2	240	0,3			1	2
15	Varmá 2	1870	Einbýlishús	2	300	0,1			1	2
16	Friðarstaðir 1	1880	Verslun og þjónusta	2	910	0,5	183	0,1		18
17	Friðarstaðir 2	1985	Verslun og þjónusta	2	970	0,5	195	0,1		19
18	Friðarstaðir 1b	42	Spennistöð	1	25	0,5				0
19	Friðarstaðir 3	2878	Verslun og þjónusta	2	1450	0,5	288	0,1		29
20	Friðarstaðir 4	3187	Verslun og þjónusta	2	1580	0,5	313	0,1		31
21	Friðarstaðir 5	3320	[illegible]	1	700	0,2	258	0,1		15
22	Friðarstaðir 7	9083	Verslun og þjónusta	2	4520	0,5	902	0,1		90
23	Friðarstaðir 7b	46	Spennistöð	1	25	0,5				0
24	Friðarstaðir 7c	585	[illegible]	1	190	0,3				0
		30647			17110	8,8	2647		15	265

Litið yfir íbúðabyggðina

Litið norður eftir Breiðumörk

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og auglýst frá ________ til ____________ með fresti til að gera athugasemdir til ________, var samþykkt í bæjarstjórn þann ________

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

ÚTGÁFA	TEIKNAÐ	YFIRFARIÐ	DAGS
BREYTINGAR			

ASK ARKITEKTAR EHF
GEIRSGÖTU 9 101 REYKJAVÍK
SÍMI 515 0300
www.ask.is

ASK ARKITEKTAR

VERKEFNI
Deiliskipulag við Varmá
Hveragerði

DEILISKIPULAG
Skýringaruppdráttur
Sneiðingar
Skilmálatafla
Þrívíddarmyndir

MKV. Í A1: 1:2000
HANNAÐ: DH
TEIKNAÐ: ASK
RÝNT: GRY
DAGS: 13.01.2021
VERK NR.: 1754
AUÐKENNI - NÚMER TEIKNINGAR: 06-02

© ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKI ASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNINGU

NÝ BYGGÐ VIÐ VARMÁ

Þremur af sex lóðum hefur þegar verið úthlutað og samkvæmt umsóknargögnum gert ráð fyrir:

- baðstað/veitingastað
- brugghúsi

VILTU TAKA ÞÁTT Í SKEMMTILEGRI UPPBYGGINGU Í HVERAGERÐI?

Lausar eru til úthlutunar sex verslunar- og þjónustulóðir ofan við byggðina í Hveragerði við bakka Varmárgljúfurs.

Umræddar lóðir eru á bilinu 1.800-9.000m² að flatarmáli og nýtingarhlutfall lóða er að jafnaði 0,5. Á lóðunum er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi sem þjóni bæði íbúum Hveragerðisbæjar og ferðamönnum.

Í Hveragerði gefast fjölmörg tækifæri fyrir góðar hugmyndir á sviði ferðaþjónustu og annarrar starfsemi. Hveragerði er bæjarfélag í örum vexti þar sem framúrskarandi þjónusta er innan seilingar. Bæjarfélagið er hlýlegt og einstakar náttúruperlur gefa bæjarfélaginu þann sérstaka blæ sem það er hvað þekktast fyrir.

Fyrirkomulag úthlutunar:
Umsóknum skal skilað til bæjarráðs í samræmi við reglur um úthlutun lóða í Hveragerði. Eftir að hefðbundnum auglýsingatíma er lokið verða þær hugmyndir sem þá hafa borist kynntar fyrir bæjarráði. Í kjölfarið, mun bæjarráð að fengnu ráðgefandi áliti, leggja til við bæjarstjórn hverjir verði fyrir valinu til frekari viðræðna áður en til formlegrar úthlutunar kemur. Við valið verður tekið tillit til gæða umsókna, raunhæfni tillagna, vænts framkvæmdahraða en einnig þess með hvaða hætti tillögurnar geta aukið fjölbreytni hvað varðar þjónustu og atvinnu í bæjarfélaginu. Skulu tillögur taka tillit til skilmála í deiliskipulagi og forsendna í aðalskipulagi.

Forsendur:
Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir ferða- og heilsutengdri þjónustu í góðum tengslum við skógrækt, íþróttasvæði, golfvöll og aðra starfsemi í dalnum norðan Hamars. Lögð er áhersla á að byggðin falli vel að landi og að hún endurspegli staðaranda svæðisins um græna byggð í náttúruparadís. Lögð er rík áhersla á gott aðgengi að Varmá sem er á náttúrminjaskrá en í deiliskipulagi er gert ráð fyrir göngustígatengingum á árbakkanum frá skipulagssvæðinu og niður í miðbæ Hveragerðis.

Nánari upplýsingar má finna á www.hveragerdi.is. Einnig hjá skipulagsfulltrúa gfb@hveragerdi.is eða bæjarstjóra aldis@hveragerdi.is. Sími 483-4000.

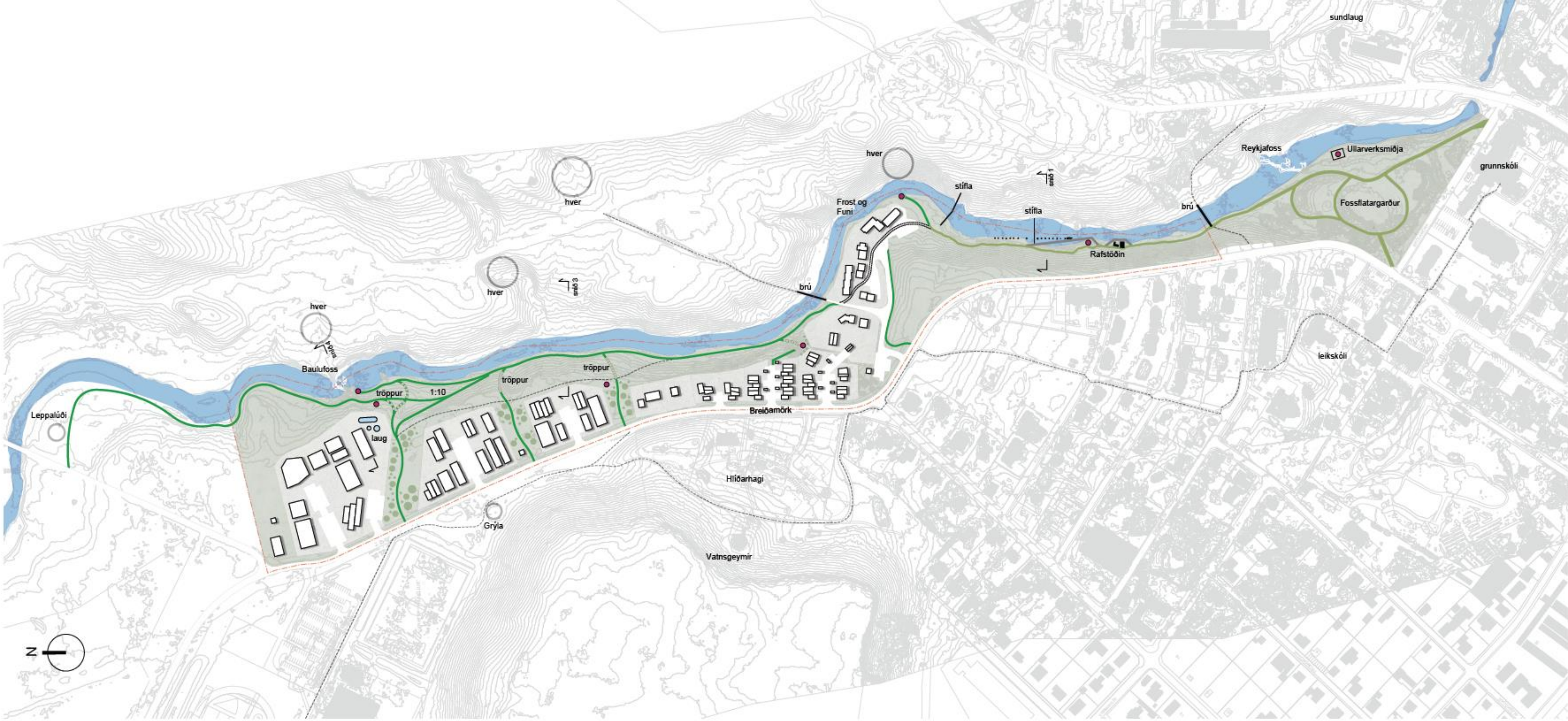
Umsóknum skal skila á bæjarskrifstofu Hveragerðisbæjar fyrir kl. 16 mánudaginn 4. október 2021.

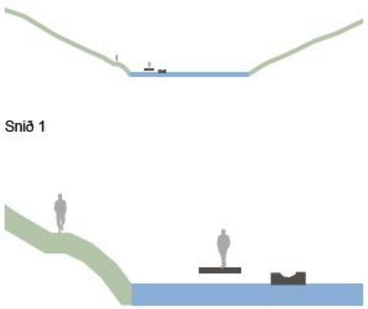
Útivistar- og upplifunarstígur í Varmárgili

Baulufoss

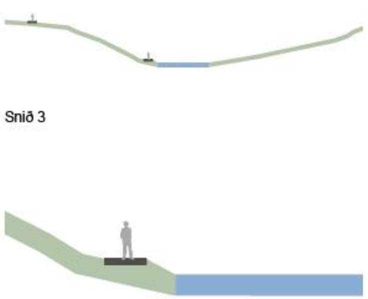
Varmá

Hver við Frost og Funa

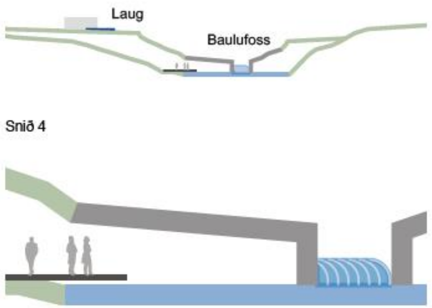




Snið 1



Snið 3



Snið 4

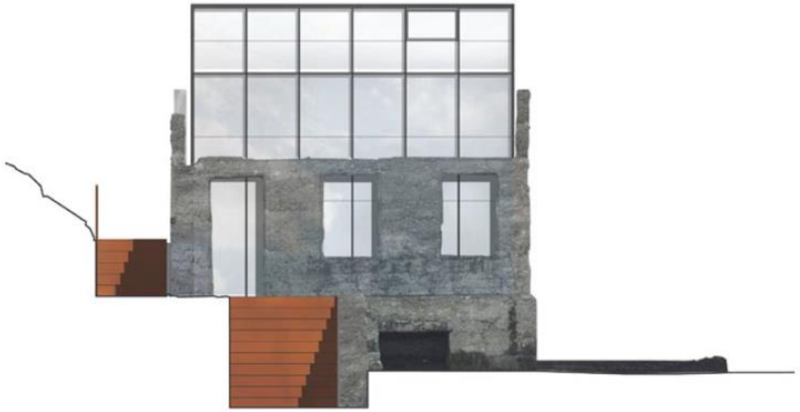
Baulufoss
Frost og Funi
Rafstöð
Reykjafoss
Fossflatargarður

Baulufoss
Frost og Funi

Baulufoss

Gamla rafstöðin

Gamla rafstöðin



Tillögur að uppbyggingu gömlu rafstöðvarinnar. Henny Hafsteinsdóttur, 2018.

Rafstöðin u.þ.bþ 1929-1935. Ljósmyndasafn Reykjavíkur.

Rafstöðin 2017

Framkvæmdasjóður ferðamannastaða
veitti styrk 2021 til frekari þróunar
Varmárstígs og áningarstaða
á grundvelli deiliskipulagsins