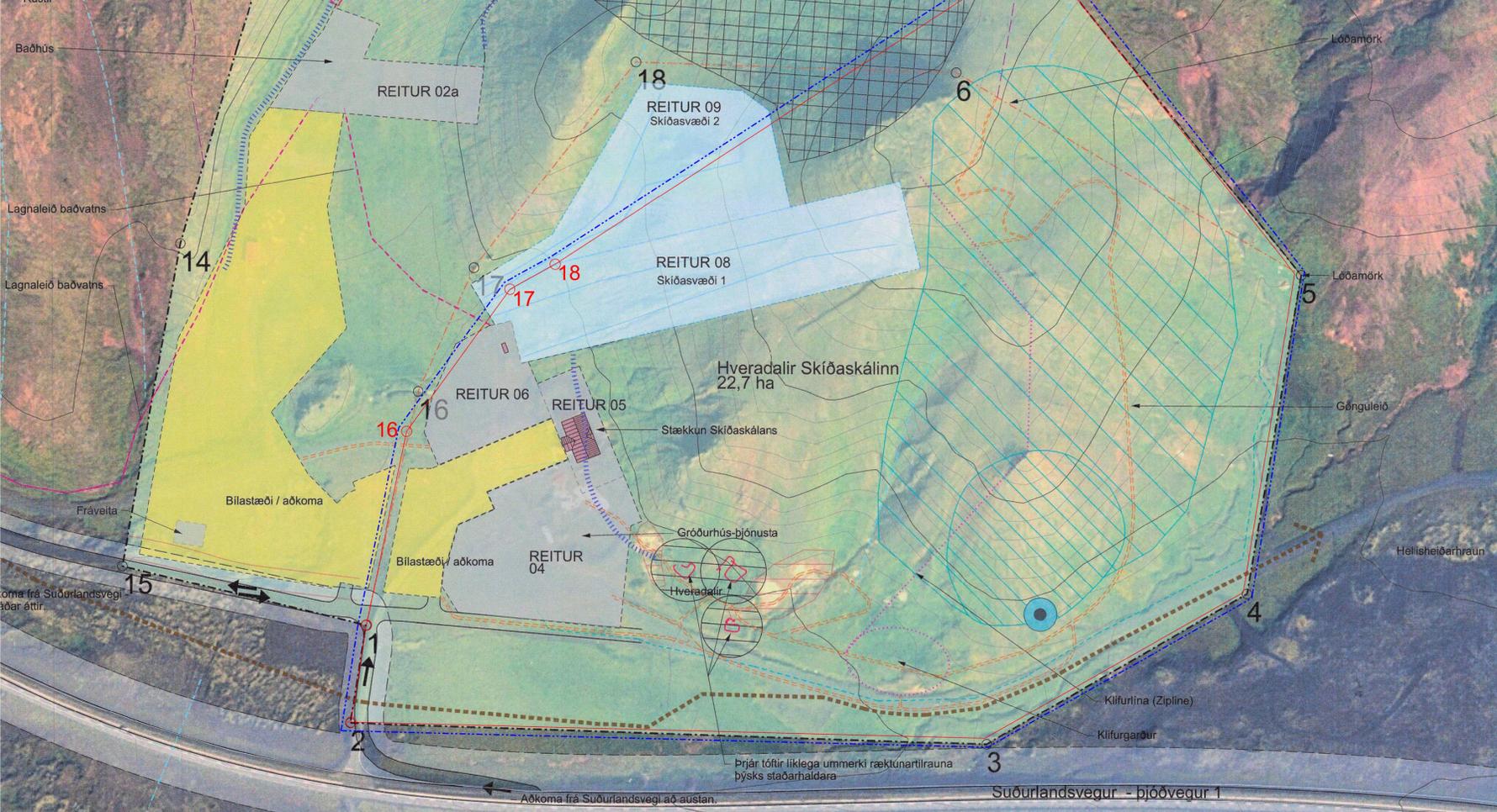


GILDANDI DEILISKIPULAG, samþ. 31.08.2023, með síðari lóðarbreytingum, samþ. 3.1.2024
Grunnmynd: mkv. 1:2000



SKILMÁLAR Í GILDI: Greinargerð og skilmálar

Almennt:
 Samhlöð breytingartilögðu þessari hefur upprátturinn verið uppfærður hvað varðar breytingum á lóðarmörkum samþykktum 3.1.2024.

GREINARGERÐ:

Skilmálar í gildi varðandi bílastæði og reiti 04, 05, 06, 07, 08 og 09:

5.2.4 Gróðurhús/bjónusta
 Reitur 04
 Gróðurhús/bjónusta 1500 m²/1h/1hc=10m
 Gróðurhús skal staðsett innan byggingarreits. Þar er heimilt að hafa bjónustustarfsemi s.s. verslun, veitingar og orkusýningu, heit böð og byggingu fyrir snjótröðara og skyld tækni til aðbjónusta skíðaskálans. Hámarks hæð hús er 10 m til að tryggja fjölbreytni í ræktunarmöguleikum og svo andrúmsloftið inni verði gott. Sjá myndir 5-7 sem sýna hvernig uppbygging og útlit bygginga gæti lítið út á reitum 04 - 07 þar sem byggingar og rask verða innan byggingarreita. Svæðið er á hluta af áhættusvæðis A fyrir snjóflóð (sjá nánar kafla 5.2.21) og þar er hins vegar heimilt að reisa ný hús og bygga við þau sem fyrir eru með skilyrðum.

5.2.5 Skíðaskáli
 Reitur 05
 Stækun skíðaskála 500 m²/2hr
 Heimilt er að stækka gamla skíðaskálann innan byggingarreits um 500m² en núverandi byggingar innan þess reits eru 842,4m². Stækun skal taka mið af gerð upprunalegs húss á staðnum, leyfilegt er að vera með eitt hús innan reits. Hlutverk Skíðaskálans verður bjónusta við almenna útivist á svæðinu. Svæðið er á hluta af áhættusvæði A fyrir snjóflóð (sjá nánar kafla 5.2.21) og þar er hins vegar heimilt að reisa ný hús og bygga við þau sem fyrir eru með skilyrðum.

5.2.6 Skíða- / útivistarbyggingar
 Reitur 06
 Skíða- / útivistarbyggingar 650m²/1hr.
 Skíða- og útivistarbyggingar mega vera eitt eða fleiri hús, ein hæð og ris og skulu staðsett innan byggingarreits. Svæðið er á hluta af áhættusvæði A fyrir snjóflóð (sjá nánar kafla 5.2.21) og þar er hins vegar heimilt að reisa ný hús og bygga við þau sem fyrir eru með skilyrðum. Núverandi skíðalyfta og hús mega standa. Endurnýja má skíðalyftuhús allt að 50 m² á einni hæð allt að 7m á hæð. Um er að ræða skíðalyftur og öll mannvirki eru undir 15m af stærð og er því ekki um tilkynningarskylda framkvæmd að ræða en þetta er lítið skíðasvæði sem er samtals 3ha. Svæðið er á áhættusvæði A fyrir snjóflóð (sjá nánar kafla 5.2.20) og þar er hins vegar heimilt að reisa ný hús og bygga við þau sem fyrir eru með skilyrðum.

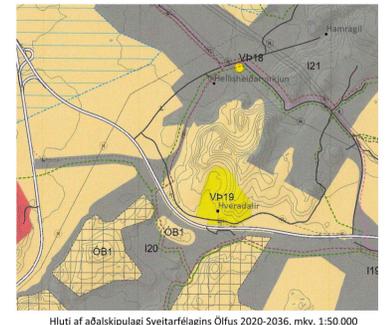
5.2.7 Imynd og ásjúnd mannvirkja
 Imynd mannvirkja á öllu svæðinu, form, efni og litir skulu taka sérstakt mið af landslaginu í kring og náttúrulegu umhverfi. Leitast skal við að nota náttúruleg byggingarefni í ytra byrði húsa eins og kostur er. Byggingarefni skulu vera endingargóð, veðrast vel, verða falllegri með aldriðum og valin út frá sjónarmíðum um sjálfbærni. Áhersla skal lögð á gæði í byggingum bæði hvað varðar handverk og byggingarlist. Framkvæmdin öll, kerfi og rekstur skal miðast við hámarks nýtingu orku og sem minnsta rískun á dýrmætum einkennum staðarins og sögu. Auglýsingaskilti skulu vera í lágmarki, með takmarkaðri lýsingu og eingöngu til upplýsinga um starfsemina fyrir vegfarendur.

5.2.8 Skíðasvæði
 Reitur 8 og 9
 Skíðabrekkur reitur 8 stærð 1,7ha.
 Skíðabrekkur reitur 9 stærð 1,3ha

Skíðabrekkan í Hveradölum var mikið sótt á árum áður. Þar festi snjór snemma og leysti seint að vori og var hægt að skíða þar frá nóvember og fram í maí. Brekkan býður upp á ágætun bratta en einnig lítinn halla og hentar því byrjendum og lengra komnum. Leyfilegt er að reisa skíðalyftur með tengdum mannvirkjum innan reitanna. Fyrirhugað er að leggja tilbúið yfirborðsefni (gervisjóni) í skíðabrekku og einnig að gera gönguskíðabrautir úr sama efni sem liggja um svæðið. Þannig getur myndast skíðastaða fyrir svæðið sem hægt er að nýta þegar ekki er snjór á svæðinu og eykur það fjölbreytni fyrir útivist á svæðinu allt árið um kring. Svæðið er á áhættusvæði A fyrir snjóflóð (sjá nánar kafla 5.2.21) og þar er hins vegar heimilt að reisa ný hús og bygga við þau sem fyrir eru með skilyrðum. Um er að ræða skíðalyftur og öll mannvirki eru undir 15m af stærð og er því ekki um tilkynningarskylda framkvæmd að ræða en þetta er lítið skíðasvæði sem er 3ha og því vel undir 15ha.

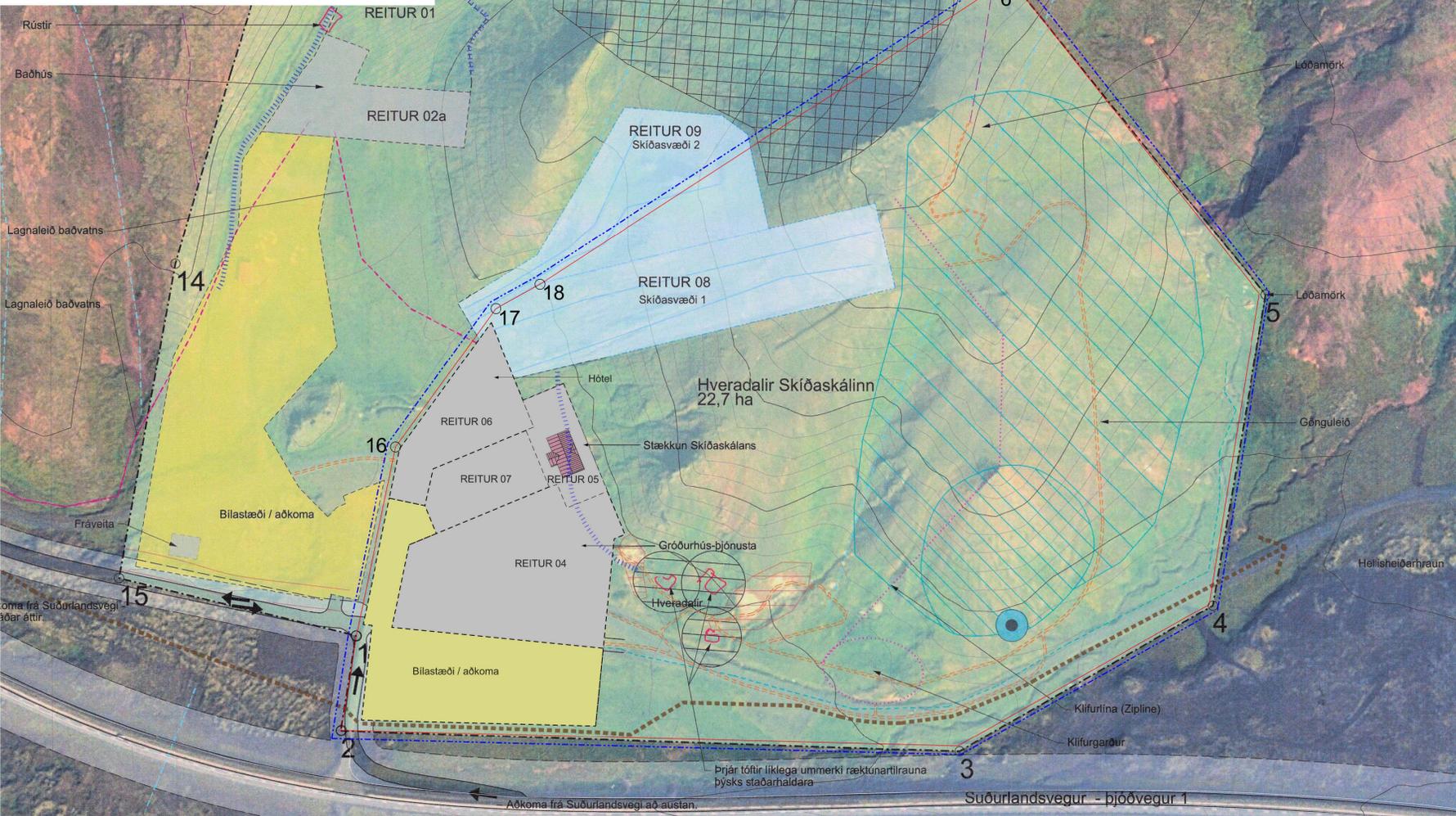
5.2.9 Bílastæði
 Skilgreind eru tvö aðkomusvæði og svæði fyrir bílastæði. Annars vegar fyrir baðhús og baðlón þar sem gert er ráð fyrir að allar götur og bílastæði verði upphitúð með jarðhitavatni frá lóninu og hins vegar bílastæði við Skíðaskálann. Yfirborðsvatni verður skilað aftur út í umhverfið eftir meðtengdum mannvirkjum innan reitanna. Fyrirhugað er að leggja tilbúið yfirborðsefni (gervisjóni) í skíðabrekku og einnig að gera gönguskíðabrautir úr sama efni sem liggja um svæðið. Þannig getur myndast skíðastaða fyrir svæðið sem hægt er að nýta þegar ekki er snjór á svæðinu og eykur það fjölbreytni fyrir útivist á svæðinu allt árið um kring. Svæðið er á áhættusvæði A fyrir snjóflóð (sjá nánar kafla 5.2.21) og þar er hins vegar heimilt að reisa ný hús og bygga við þau sem fyrir eru með skilyrðum. Um er að ræða skíðalyftur og öll mannvirki eru undir 15m af stærð og er því ekki um tilkynningarskylda framkvæmd að ræða en þetta er lítið skíðasvæði sem er 3ha og því vel undir 15ha.

Einnig er bílastæði og aðkoma fyrir framan Skíðaskálann fyrir u.þ.b. 100 bíla. Bílastæði verða afmörkuð með hleðsluveggjum og með samskonar gróðurþekju og náttúran í kring, svo bílastæðin hverfi sem mest og falli vel að umhverfinu. Heimilt er að nýta hluta af byggingareitum fyrir bílastæði. Á skýringarupprætti er afmörkun bílastæða innan lóðar eingöngu sýnd til skýringar en svæði fyrir umferð, lagfir og bílastæði er afmarkað á deiliskipulagsupprætti.



- Hluti af aðalskipulagi Sveitarfélagsins Ölfus 2020-2036, mkv. 1:50 000
- Skýringar**
- Mörk skipulagssvæðis- Útlín lóðarmarka
 - Lóðamörk
 - Byggingareitir
 - Núverandi byggingar
 - Svæði fyrir umferð, lagfir og bílastæði
 - Almörkun fyrir lón
 - Skíðasvæði
 - Lagnaleið fyrir skiluvatr / baðvatn
 - Vegir
 - Göngustígur
 - Gónguleiðir, útivistarstígur
 - Reiðleið
 - Lögn fyrir neyslavatr
 - Skráðar fonleifar innan skipulagssvæðis
 - Fonleifar með 15 m helgunarsvæði
 - Hverfisvernd
 - Brunnsvæði skv. aðalskipulagi
 - Grannsvæði vatnsverndar skv. aðalskipulagi
 - Fjarsvæði vatnsverndar skv. aðalskipulagi
 - Hæðarlínur 1 m
 - Sprungur
 - Hversvasvæði
 - Klifurgarður-Einungis leiðbeinandi
 - Hættumatstífa A snjóflóð
 - Veghelgunarsvæði
 - Mörk deiliskipulagsbreytinga
 - Ný gildandi lóðarmörk

BREYTT DEILISKIPULAG, Grunnmynd: mkv. 1:2000



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI: Greinargerð og skilmálar

Almennt:
 Meginbreyting tillögunnar felst í því að stærð og lögun byggingareita 04, 05 og 06 hefur verið breytt á teikningu og reit 07 hefur verið bætt við. Ný hótélbygging kemur á reit 06 og bjónustubyggingar færast yfir á reit 04. Bílastæði eru flutt frá miðsvæði á Suðurlandsvegi til að minnka neikvæð áhrif þeirra á svæðið og til að nýta betur miðsvæðið. Aðkoma verður áfram vestan megin í lóðinni og þaðan aðkeyrsla að torgi og byggingum inn á reit 07. Skýringarmyndir sýna hvernig uppbygging og útlit bygginga áreitum 04 til 07 gætu orðið.

Greinargerð
 Breyttir skilmálar:

5.2.4 Gróðurhús/bjónusta
 Reitur 04
 Gróðurhús, verslun og bjónusta 2150 m²/1hr/1hc=10m
 Stærðir miðast viðbyggingarmagn ofanjarðar og heimilt er að vera með kjallara undir húsunum. Gróðurhús og bjónustubyggingar skulu staðsettar innan byggingarreits. Þar er heimilt að hafa bjónustustarfsemi s.s. verslun, veitingar og sýningar, heilsulind, böð og byggingar fyrir leigur og tækjabúnað. Hámarks hæð hús er 10 m til að tryggja fjölbreytni í ræktunarmöguleikum og svo andrúmsloftið inni verði gott. Svæðið er á hluta af áhættusvæði A fyrir snjóflóð (sjá nánar kafla 5.2.21) en þar er hins vegar heimilt að reisa ný hús og bygga við þau sem fyrir eru með skilyrðum.

5.2.5 Skíðaskáli
 Reitur 05
 Stækun skíðaskála 500 m²/2hr
 Heimilt er að stækka gamla skíðaskálann innan byggingarreits um 500m² en núverandi byggingar innan þess reits eru 842,4m². Stækun skal taka mið af gerð upprunalegs húss á staðnum, leyfilegt er að vera með eitt hús innan reits. Stærðir miðast viðbyggingarmagn ofanjarðar og heimilt er að vera með kjallara undir húsunum. Hlutverk Skíðaskálans verður veitingar, verslun og bjónusta. Svæðið er á hluta til á hættusvæði A fyrir snjóflóð (sjá nánar kafla 5.2.21) en þar er hins vegar heimilt að reisa ný hús og bygga við þau sem fyrir eru með skilyrðum.

5.2.6 Hótélbygging og sýningarhús
 Reitur 06 og 07
 Hótélbygging 5500m²/3hr, sýningarhús 500m²/2hr og lyftuhús 50m²/1h. Stærðir miðast viðbyggingarmagn ofanjarðar og heimilt er að vera með kjallara undir húsunum. Hótélbygging er byggð úr mörgum alimum sem eru staðsettar innan byggingarreits 06. Almurnar mega vera misháar en hámark 3 hæðir að viðbættu risi. Í hótelinu eru gistinguíbú, móttaka og ýmis bjónusturými sem tengjast starfsemi þess s.s. fundarherbergi og salir. Aðkomuvegur, torg og mishá sýningarhús verða innan reits 07. Í þeim eru heimilaðar sýningar, verslun, bjónusta og ræktun. Heimilt er að endurbygga einnar hæðar lyftuhús upp að 50m² á einni hæð allt að 7m á hæð.

5.2.7 Imynd og ásjúnd mannvirkja
 Imynd mannvirkja á öllu svæðinu, form, efni og litir skulu taka sérstakt mið af landslaginu í kring og náttúrulegu umhverfi. Leitast skal við að nota náttúruleg byggingarefni í ytra byrði húsa eins og kostur er. Byggingarefni skulu vera endingargóð, veðrast vel, verða falllegri með aldriðum og valin út frá sjónarmíðum um sjálfbærni. Áhersla skal lögð á gæði í byggingum bæði hvað varðar handverk og byggingarlist. Framkvæmdin öll, kerfi og rekstur skal miðast við hámarks nýtingu orku og sem minnsta rískun á dýrmætum einkennum staðarins og sögu. Auglýsingaskilti skulu vera í lágmarki, með takmarkaðri lýsingu og eingöngu til upplýsinga um starfsemina fyrir vegfarendur.

5.2.8 Skíðasvæði
 Reitur 8 og 9
 Skíðabrekkur reitur 8 stærð 1,7ha.
 Skíðabrekkur reitur 9 stærð 1,3ha

Skíðabrekkan í Hveradölum var mikið sótt á árum áður. Þar festi snjór snemma og leysti seint að vori og var hægt að skíða þar frá nóvember og fram í maí. Brekkan býður upp á ágætun bratta en einnig lítinn halla og hentar því byrjendum og lengra komnum. Leyfilegt er að reisa skíðalyftur meðtengdum mannvirkjum innan reitanna. Fyrirhugað er að leggja tilbúið yfirborðsefni (gervisjóni) í skíðabrekku og einnig að gera gönguskíðabrautir úr sama efni sem liggja um svæðið. Þannig getur myndast skíðastaða fyrir svæðið sem hægt er að nýta þegar ekki er snjór á svæðinu og eykur það fjölbreytni fyrir útivist á svæðinu allt árið um kring. Svæðið er á áhættusvæði A fyrir snjóflóð (sjá nánar kafla 5.2.21) og þar er hins vegar heimilt að reisa ný hús og bygga við þau sem fyrir eru með skilyrðum. Um er að ræða skíðalyftur og öll mannvirki eru undir 15m af stærð og er því ekki um tilkynningarskylda framkvæmd að ræða en þetta er lítið skíðasvæði sem er 3ha og því vel undir 15ha.

5.2.9 Bílastæði
 Skilgreind eru tvö aðkomusvæði og svæði fyrir bílastæði. Annars vegar fyrir baðhús og baðlón í Stóradal þar sem gert er ráð fyrir að allar götur og bílastæði verði upphitúð með jarðhitavatni frá lóninu og hins vegar bílastæði við Skíðaskálann. Yfirborðsvatni verður skilað aftur út í umhverfið eftir meðtengdum mannvirkjum innan reitanna. Fyrirhugað er að leggja tilbúið yfirborðsefni (gervisjóni) í skíðabrekku og einnig að gera gönguskíðabrautir úr sama efni sem liggja um svæðið. Þannig getur myndast skíðastaða fyrir svæðið sem hægt er að nýta þegar ekki er snjór á svæðinu og eykur það fjölbreytni fyrir útivist á svæðinu allt árið um kring. Svæðið er á áhættusvæði A fyrir snjóflóð (sjá nánar kafla 5.2.21) og þar er hins vegar heimilt að reisa ný hús og bygga við þau sem fyrir eru með skilyrðum. Um er að ræða skíðalyftur og öll mannvirki eru undir 15m af stærð og er því ekki um tilkynningarskylda framkvæmd að ræða en þetta er lítið skíðasvæði sem er 3ha og því vel undir 15ha.

Einnig er bílastæði og aðkoma fyrir reiti 04 til 09 á lóð Skíðaskálans fyrir u.þ.b. 200 bíla og 5 rútur. Bílastæði verða afmörkuð með hleðsluveggjum eða með samskonar gróðurþekju og náttúran í kring, svo bílastæðin hverfi sem mest og falli vel að umhverfinu. Heimilt er að nýta hluta af byggingareitum fyrir bílastæði. Á skýringarupprætti er afmörkun bílastæða innan lóðar eingöngu sýnd til skýringar en svæði fyrir umferð, lagfir og bílastæði er afmarkað á deiliskipulagsupprætti.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í _____ þann _____ 20____

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20____
 með athugasemdafrestri til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.

HVERADALIR - Hellsheioi

VERKKAUPI:	HEKLUBYGGÐ ehf	
LANDNÚMÉR:	172316	
EFNI:	TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI	
MÆLIKVARÐI:	1:2000	VERKNR: 1026
FRUMSTÆRÐ BLADS:	A1	TEKN. NR:
TEIKNAD:	YFIRFARID: BJ	
DAGSETNING ÚTGAFU:	08.05.2024	ENDURSK:

Vesturgata 51a
 101 Reykjavík
 sími: 857 8981
 alternance@alternance.is
 kt: 440314 0230

ADALHÖNNUNDIR: Birgir Bróður Jóhannsson, arkitekt FAI

