

KAMBALAND Í HVERAGERÐI

NÝ ÍBÚÐARBYGGÐ VESTAN NÚVERANDI
ÞÉTTBÝLIS Í HVERAGERÐI OG NORÐAN OG
AUSTAN HRINGVEGAR.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

GREINARGERÐ

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

Útgefandi:

Hveragerðisbær í samráði við viðkomandi landeigendur

Dags: 8. maí 2018



TIS
Teiknistofa
Ingimundar
Sveinssonar
Ingólfsstræti 3
101 Reykjavík
Sími 5204900
Fax 5204901
tis @ tis.is
www. tis. is

HVERAGERÐI

KAMBALAND

ÍBÚÐARBYGGÐ

DEILISKIPULAG

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

Breyting dags. 8. maí 2018

Í deiliskipulagsbreytingu þessari er gert ráð fyrir þéttari byggð á suðausturhluta Kambalands en skv. gildandi deiliskipulagi. Breytingin gerir ráð fyrir að á þeim hluta deiliskipulagssvæðisins sem breytingin nær til verði samtals 133 íbúðir í rað- og fjölbýlishúsum. Aðrar breytingar eru ekki gerðar innan deiliskipulagssvæðisins.

Útgefandi:

Hveragerðisbær í samráði við viðkomandi landeigendur



TIS
Tilknistofa
Ingimundar
Sveinssonar
Ingólfsstræti 3
101 Reykjavík
Sími 5204900
Fax 5204901
tis@tis.is
www.tis.is

1. EFNISYFIRLIT

1. Efnisyfirlit	3
2. Markmið og forsendur	4
2.1 Aðalskipulag	4
2.2 Deiliskipulag	4
3. Skipulagssvæðið	5
3.1 Afmörkun og aðkoma	5
3.2 Landslag, jarðvegsdýpi	5
4. Núverandi aðstæður	5
4.1 Almenn	5
4.2 Fornleifar	5
4.3 Náttúruvá	6
4.4 Umhverfismat áætlana	7
5. Deiliskipulag	7
5.1 Almenn	7
5.2 Byggð	7
5.3 Umhverfi	7
5.4 Gatnakerfi	8
5.5 Hljóðvist	8
5.6 Hönnun mannvirkja, aðaluppdrættir	9
5.7 Mæli- og hæðarblöð	9
6. Sérákvæði	9
6.1 Almenn	10
6.2 Frágangur lóða	10
6.3 Bílastæði	10
6.4 Kjallara	10
6.5 Einbýlishús, gerð A, B, C, D, E, H, K, L, M, N, O	10
6.6 Raðhús, gerð F, P, R	10
6.7 Fjölbýlishús, gerð S	11
6.8 Leikskóli, gerð I	11
6.9 Verslunar- og þjónustuhús, gerð J	11
7. Samþykkt og gildistaka	29
8. Uppdrættir	30
8.1 Deiliskipulagsuppdráttur, gildistaka 23. júní 2016	31
8.2 Deiliskipulagsuppdráttur, breyting samþykkt 2018	32

2. MARKMIÐ OG FORSENDUR

2.1 AÐALSKIPULAG

Bæjarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Kambalands. Markmið breytingartillögunnar eru að þetta fyrirhugaða byggð á suðaustur hluta deiliskipulagssvæðisins í samræmi við áherslur í Aðalskipulagi og mæta þannig vaxandi eftirspurn eftir minni og ódýrari íbúðum.

Í aðalskipulagi Hveragerðis 2017-2029 er Kambaland skilgreint sem íbúðarbyggð (ÍB1). Í skilmálum Aðalskipulags segir að stærð íbúðarsvæðið sé 30,4ha og meðalþéttleiki skuli vera 12 íb/ha eða samtals um 365 íbúðir á heildar svæðinu. Á svæðinu skulu vera sérþýli og lítil fjölþýli á 1-2 hæðum. Nýtingarhlutfall skal vera á bilinu 0,3-0,45."

Auk íbúðarbyggðar í Kambalandi er í Aðalskipulagi gert ráð fyrir að þar verði opið svæði (OP1), samfélagsþjónustusvæði fyrir leik- og grunnskóla (S1) og verslun- og þjónustusvæði (VP). Í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 er reiturinn ÍB1 nokkuð stærrí en samsvarandi reitir í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2005-2017 (Í16 og Í17). Deiliskipulagssvæðið nær ekki til þess svæðis sem stækkuninni nemur því ekki eru áform um uppbyggingu þar, fyrr en eftir að Hringvegur hefur verið færður. Þegar viðbótarsvæðið verður deiliskipulagt, skal gera athuganir og ráðstafanir varðandi hljóðvist vegna nálægðar við Hringveg og Búrfellslínu 2 (BÚ2). Staðsetning og gerð nýrra hljóðvarna verður útfærð nánar þegar ofangreint viðbótarsvæði verður deiliskipulagt.

2.2 DEILISKIPULAG

Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir samtals 283 íbúðum í blandaðri byggð einnar hæðar einþýlis- og raðhúsa og 2ja hæða fjölþýlishúsa.

Í breytingartillögu þessari er gert ráð fyrir þéttari byggð á suðausturhluta Kambalands en skv. gildandi deiliskipulagi. Breytingartillagan gerir ráð fyrir að á þeim hluta deiliskipulagssvæðisins sem breytingin nær til verði samtals 133 íbúðir í rað- og fjölþýlishúsum í stað 81 íbúðar í einþýlis-, þar- og raðhúsum. Skv. breytingartillögunni fjölgar íbúðum um samtals 52 íbúðir.

Aðrar breytingar eru ekki gerðar innan deiliskipulagssvæðisins.

Á uppdrætti er Hringvegur sýndur í framtíðarvegstæði hans og tekið er fram að Sogslína 2 (SO2) verði tekin niður, Gatan Vesturmörk, sem liggur austan við Kambalandssvæðið framlengist til suðurs undir bæði Búrfellslínu 2 (BÚ2) og Hringveg. Núverandi Hringvegur vestan Vesturmarkar verður aflagður en austan Vesturmarkar verður hann innanbæjarvegur sbr. Aðalskipulag Hveragerðis 2017-2029. Þessar breytingar eru í samræmi við Aðalskipulag en utan deiliskipulagssvæðisins.

Deiliskipulagstillagan er gerð á TIS, Teiknistofu Ingimundar Sveinssonar ehf.

Skipulagsgögn eru skipulags- og byggingarskilmálar þessir, lögformlegur deiliskipulagsuppdráttur nr 01 dags. _____ 2018.

3. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

3.1 AFMÖRKUN OG AÐKOMA

Deiliskipulagssvæðið er samtals um 35ha. að flatarmáli og afmarkast til austurs af íbúðarbyggð í Smyrlaheiði, Valsheiði, Kjarrheiði, Borgarhrauni og Kambahrauni, til suðurs og vesturs af Hringvegi (Suðurlandsvegi) og til norðurs af Hamrinum. Þjónustusvæðið við Þverbrekkur tengist einnig þessu græna svæði sem nær upp að hlíðunum undir Hamrinum.

Aðkoma að skipulagssvæðinu verður um Finnmörk, Þelamörk, Vesturmörk og núverandi þjóðveg austan Vesturmerkur. Gatan Vesturmörk hefur ekki verið gerð en mun í framtíðinni liggja frá Heiðmörk í norðri og framlengjast til suðurs undir Hringveg og tengja þannig byggðina við ný hverfi sunnan hans.

Safngata liggur í sveig um íbúðarsvæðin í Kambalandi frá hringtorgum á Vesturmörk á móts við Finnmörk og Þelamörk. Út frá safngötunni eru íbúðargötur.

3.2 LANDSLAG, JARÐVEGSDÝPI

Landinu hallar til suðurs og austurs og liggur Hrauntinga nokkuð hærra en Þverbrekka. Svæðið nýtur vel sólar og þaðan er mikið og fagurt útsýni. Víðsýnt er og frá efri hluta svæðisins og þaðan blasir við hluti af Suðurlandsundirlendinu.

Hæðarlega skipulagssvæðisins er frá 50 metrum yfir sjávarmáli við suðurmörk þess og upp í rúmlega 80 metra að norðvestanverðu.

Svæðið sem um ræðir liggur ofan á svokölluðu Hagavíkurhrauni, sem talið er vera um 5500 ára gamalt og rann úr gossprungu sem klýfur Skarðsmýrarfjall upp á Hellisheiði. Suð-vestast á svæðinu liggur byggðin hugsanlega ofan á Hellisheiðarhrauni A, sem eins og nafnið gefur til kynna rann af Hellisheiði fyrir um 10300 árum. Á þessum þúsundum ára hefur jarðvegur sum staðar náð að safnast ofan á hraunin, og er þar aðallega um lífrænan jarðveg að ræða (fokmold). Þykktin á jarðveginum er hvergi mikil, almennt ekki meiri en 0,5-1,0 m. nema hugsanlega á stöku stað á suðvestur jaðri svæðisins. Þar er hugsanlega eldra hraun undir og jarðvegurinn þar getur verið allt að 2,0 m þykkur. Hraunin á svæðinu eru bæði Helluhraun, með engum eða litlum hraunkarga ofan á.

Burðarhæfum botni telst ekki náð fyrr en allur lífrænn jarðvegur hefur verið fjarlægður ofan af undirliggjandi hraunum.

4. NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

4.1 ALMENNT

Í dag er ekki byggð á skipulagssvæðinu fyrir utan eitt íbúðarhús á norðurjaðri þess. Landið er að mestu leyti gróið lyngi og mosa, en plantað hefur verið trjám undir Hamrinum norðan og austan við væntanlega íbúðarbyggð.

Skipulagssvæðið liggur vestan núverandi íbúðarbyggðar og mun tengjast henni beint um 2 hringtorg og göngustíga.

Ríkjandi vindáttir eru norðlægar og suðlægar.

4.2 Fornleifar

Innan skipulagssvæðisins eru skráðir þrjú vegir (Fornleifastofnun 2002, 2. útg.). Um er að ræða fornar þjóðleiðir sem skráðar eru sem **ÁR-721:007 Eiríksbrú** vegur, **ÁR-721:061** vegur og **ÁR-721:065 Hellisheiði** gata. Þessir vegir njóta að hluta til hverfisverndar skv. aðalskipulagi (HV3). Í viðbótarskráningu við ofangreinda skýrslu Fornleifastofnunar Íslands, sem tekin var saman af Birni Pálssyni héraðsskjalaverði er einnig getið um „Ljóðalaut“, en hún er staðsett í krikanum sem myndast á milli Hamarsins og hraunbrúnar í norðaustur horni Kambalandssvæðisins.

Elstu vegir sem skráðir eru á svæðinu eru ummerki um reiðgötu sem frá fornu fari hefur legið um Hellisheiði. Eiríksbrú kemur næst á eftir í aldri. Um er að ræða elsta vagnfæra veginn sem hlaðinn var upp á þessu svæði og upp á Kambabrún árin 1879-1880 og svo áfram vestur yfir Hellisheiði árið eftir. Yngsti vegurinn sem finnst á svæðinu eru bílvegur sem lagður var um Hellisheiði árið 1894-1895. Sá vegur hefur síðan verið endurbættur en hann var í notkun til ársins 1972 (Fornleifastofnun 2002, 2. útg.).

Ummerki um vegina er að finna víðar en á því svæði sem ætlað er undir íbúðarbyggð bæði austan Hveragerðis og yfir Hellisheiði til Reykjavíkur. Í Þverbrekkum og á svæðinu neðan þeirra liggja vegirnir hins vegar í nálægð hver við annan. Bent hefur verið á það, m.a. í greinargerð með Aðalskipulagi Hveragerðis 2017-2029, að ummerkin á svæðinu sé merkari fyrir þessar sakir, því að þar megi sjá þróun vegagerðar frá fyrstu öldum Íslandsbyggðar og fram til dagsins í dag á afmörkuðu svæði.

Vegunum hefur verið raskað innan íbúðarsvæðisins með tilkomu húsagrunna og jarðvegsskipta í tilefni fyrirhugaðrar sumarhúsabyggðar á árum áður. Aðkomuvegur að sumarbústað sem liggur undir Hamrinum hefur skorið á Eiríksveg á einum stað og byggður hefur verið grunnur á gömlu þjóðleiðinni rétt austan sumarbústaðsins. Að öðru leyti eru vegirnir vel sýnilegir í nágrenni við íbúðarbyggðina.

Við gerð deiliskipulagsins hefur verið til skoðunar hvernig skipuleggja megi þá íbúðarbyggð sem skilgreind er á svæðinu skv. aðalskipulagi Hveragerðisbæjar og umrædda vegi, þannig að sem best fari. Við þessa skoðun var litið til þeirra markmiða aðalskipulagsins um þjóðminjaverndarsvæði að þekktar fornleifar, s.s. gamlar þjóðleiðir, verði merktar og gerðar sýnilegar og að stuðlað verði að verndun helstu menningarminja í sveitarfélaginu en fólki jafnframt gert kleift að njóta þeirra.

Ofarlega á svæðinu liggja gamla þjóðleiðin og Eiríksbrú nærri hvorri annarri á kafla og örstutt sunnar er að finna gamla bílvegin. Á þessu svæði er því góð aðstaða til að kynnast leiðunum þremur. Á þessum stað liggja þær einnig nærri fjórða og yngsta veginum, Hringvegi. Óhjákvæmilegt er að eitthvert rask muni fylgja uppbyggingu íbúðarbyggðar á svæðinu, en deiliskipulaginu hefur verið stýrt á þann veg að minjarnar fái að njóta sín á völdum köflum og að þær verði jafnframt aðgreindar verulega almenningi og öðrum til fróðleiks. Þess vegna er lagt til að hönnuð verði fræðsluskilti og sett upp á svæðinu svo aðgengilegt verði fyrir almenning að kynnast þjóðleiðunum og sögu þeirra. Í þessu deiliskipulagi er einnig lagt til að haldið sé til haga hluta af gömlu þjóðleiðinni á svæðinu við Ljóðalaut, og að lautinni verði ekki raskað. Neðan hrauntungunnar þar sem Eiríksbrú kemur niður af henni, og við Ljóðalaut, er einnig gert ráð fyrir að setja upp fræðsluskilti.

4.3 Náttúruvá

Náttúruvá sem steðjar að Hveragerði er helst sú sem stafar af jarðskjálftum, hveravirkni og eldgosum. Hverir hafa sprottið upp á síðustu árum norður af

Hveragerði en ekki eru merki um hveravirkni á skipulagssvæðinu. Hraun hafa ekki runnið um skipulagssvæðið síðustu 5.500 árin.

Grjót hefur hrunið úr hlíðum Hamarsins, einkum í jarðskjálftum en skipulagstillagan fer ekki út fyrir þau mörk sem skilgreind eru fyrir byggð í aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029.

4.4 Umhverfismat áætlana

Lög um umhverfismat áætlana tóku gildi árið 2006. Undir þau falla þær áætlanir sem marka stefnu er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum, nr. 106/2000. Umhverfisskýrsla er hluti af greinargerð með Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 en þar er fjallað um mat á umhverfisáhrifum. Breyting á deiliskipulagi Kambalands fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana. Í þessari greinargerð hefur hins vegar verið gerð grein fyrir áhrifum skipulagsins í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar, sérstaklega áhrifum þess á hljóðvist og fornleifar.

5. DEILISKIPULAG

5.1 Almenn

Um er að ræða sérstök og vel afmörkuð íbúðarsvæði ásamt svæði með blandaðri notkun fyrir leikskóla/grunnskóla, verslunar og þjónustustarfsemi.

Skipulagstillagan er í samræmi við aðalskipulag Hveragerðis 2017-2029.

Gert er þó ráð fyrir að á suðvesturhluta svæðis Í1, verði deiliskipulagningu frestað þar til tímasetningar á færslu Hringveggar liggja fyrir. Byggingamagn svæðisins er innan viðmiðunarmarkna aðalskipulags.

5.2 Byggð

Skipulagssvæðið er hreint íbúðarsvæði fyrir utan samfélagsþjónustusvæðis (S1) og verslunar- og þjónustusvæðis (VP).

Á norður hluta íbúðarsvæðis Í1 eru 115 lóðir fyrir einlyft einbýlishús.

Á suður hluta íbúðarsvæðis Í1 er blönduð byggð 1 hæða einbýlis- og raðhúsa og 2ja hæða 5 íbúða fjölbýlishúsa. Einbýlishúsalóðir eru samtals 35, raðhúsalóðir eru samtals 16 fyrir samtals 58 íbúðir, fjölbýlishúsalóðir eru samtals 15 fyrir samtals 75 íbúðir. Á suðurhluta íbúðarsvæðisins eru því samtals 66 lóðir fyrir samtals 168 íbúðir.

Samtals eru á deiliskipulagssvæðinu öllu 150 einbýlishúsalóðir, 16 raðhúsalóðir og 15 fjölbýlishúsalóðir fyrir samtals 283 íbúðir.

Lögð er áhersla á samræmt og rólegt heildaryfirbragð byggðarinnar og að nýju hverfin falli vel að þeirri byggð sem næst er. Einbýlishús er í dag ríkjandi húsagerð í norðanverðu bæjarfélaginu, en sunnan Þelamerkur er meira um par- og raðhús.

Í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 er gert ráð fyrir að íbúðarbyggð á reit Í1 nái lengra til suðurs en deiliskipulag þetta sýnir. Deiliskipulagsgerð fyrir þann hluta reitsins bíður þar til hillir undir færslu Hringveggar. Skv. Aðalskipulagi geta íbúðir á öllum Í1 reitnum verið allt að 365 íbúðir.

5.3 Umhverfi

Mótuð útivistarsvæði með göngustígum, leiksvæðum og trjágróðri fléttast byggðinni.

Markvisst göngustígakerfi innan byggðarinnar, gangstéttar við götur og göngustígar á opnum svæðum tryggja tengsl innbyrðis og tengingu íbúðarsvæðanna við skólalóðina, aðliggjandi hverfi og náttúruna umhverfis.

Lögð er sérstök áhersla á gerð hjólréiðastíga og göngustíga og haft í huga að aðgengi sé fyrir alla sbr. ákvæði í kafla 3.14 Samgöngur, í greinargerð Aðalskipulags Hveragerðisbæjar 2017-2029.

Auk nærleiksvæða fyrir yngri börn er gert ráð fyrir að á milli norður og suður hluta svæðisins komi sparkvöllur með áhorfendasvæði frá náttúrunnar hendi í slakkanum milli íbúðarsvæðanna. Völlur þessi er hluti af grænum kraga sem umlykur íbúðarbyggðina og teygir sig um skólalóðina og upp að Hamrinum.

Gert er ráð fyrir trjá- og skógrækt í og umhverfis íbúðarsvæðin sem tengjast mun og styrkja þann trjágróður sem þegar er undir Hamrinum.

Jarðvegsmanir við Hringveg munu verja íbúðarsvæðið gegn umferðarhávaða og gróðursetning í og við manir mun draga úr suðlægum vindstrengjum.

5.4 Gatnagerð

Innan hverfisins er ein safngata og út frá henni liggja íbúðagötur sem flestar enda í botnlanga. Einnig er hluti af nýjum tengivegi, Vesturmörk, innan marka deiliskipulagsins. Safngatan liggur í hálfhring og tengist með hringtorgum inn á Vesturmörk á tveimur stöðum. Áætlaður hefur verið að umferð á safngötunni verði mest um 2500 bílar á sólarhring, og að umferð á Vesturmörk geti verið tvöfalt meiri eða um 5000 bílar á sólarhring þegar hverfi sunnan Hringvegar hefur byggst upp.

Lengd Vesturmerkur innan marka deiliskipulagsins er um 500 m. Safngatan er um 1250 m að lengd en íbúðagötur eru allar innan við 200 m að lengd. Akbrautarsnið tengibrautarinnar er 7,5 m að breidd. Akbrautarsnið safngötunnar er 7 m að breidd að jafnaði, en akbrautarsnið íbúðagatnanna 5,5 m auk 2,5 m í samsíða bílastæði. Langhalli á tengibrautinni er óverulegur nema þar sem gert er ráð fyrir að hún fari í undirgöng undir þjóðveg no. 1, en þar verður langhalli um 6%. Mesti langhalli á safngötunni og í íbúðargötum er 6%.

Reiknað er með að skiltaður hraði á Vesturmörk verði 50 km/klst. og að skiltaður hraði á safngötunni verði 30 km/klst. Á safngötunni verða gerðar sérstakar aðgerðir til að draga úr umferðarhraða. Skiltaður hraði í íbúðargötum verður 30 km/klst. Reiknað er með því að settar verði upphækkanir við innkeyrslur af aðalsafngötunni inni í íbúðagötur þar sem gönguleiðir þvera íbúðargötur. Hönnun safngötunnar gerir ráð fyrir mögulegum akstri strætisvagna um götuna.

5.5 Hljóðvist

Verkfræðistofan Línuhönnun hf. gerði útreikninga á hávaða frá áætlaðri umferð bíla fyrir deiliskipulagssvæðið. Sett var upp þrívíddarlíkan, sem sýnir dreifingu hljóðs um svæðið.

Niðurstöður hljóðstigs, eins og þær eru settar fram hérna, miðast við upplýsingar, sem koma fram á uppdrættinum, varðandi staðsetningu, hæð og gerð nýbygginga. Hljóðstig var reiknað samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 933 frá 1999 með síðari viðbótum og þarf jafngildishljóðstig samkvæmt henni að vera undir 55 dB(A) við opnanlega glugga fyrir nýskipulag.

Hægt verður að uppfylla kröfur reglugerðar um hljóðstig utan við hús á öllu deiliskipulagssvæðinu. Verður það gert með hljóðskermandi hljóðvörnum meðfram

Hringvegi en einnig hljóðveggjum nær byggð. Þegar tengibrautin frá Kambalandshverfi tengist undir Hringveg við framtíðarhverfi sunnan Hringvegar, verður að setja vegg með fram henni til varnar raðhúsum næst. Einnig verður að huga að vörnum við hús vestast á skipulagssvæðinu.

Staðsetningu varna má sjá á deiliskipulagsupprætti og á teikningu 04 sem sýnir hljóðstig skipulagssvæði.

Varnir Við Hringveg eru hugsaðar sem sambland af jarðvegmönnum og hljóðveggjum sem settar eru ofan á jarðvegsmanir.

Við hönnun gatna og lóða (hæðarsetningu o.fl.) skal huga nánar að hönnun hljóðvarna þ.e. hæð, gerð og útliti til að kröfum um viðmiðunargildi sé fullnægt.

5.6 Hönnun mannvirkja, aðalupprættir

Gerð er krafa um vandaða og samræmda hönnun húsa og umhverfisfrágang á svæðinu.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita og efnisval. Samtengd hús skulu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir byggingarnefnd sem ein heild.

Leggja skal inn til samþykktar byggingarfulltrúa heildarupprætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á lóðinni.

Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð.

Skjólveggi og girðingar skal sýna og skilgreina á aðalteikningum. Staðsetningu og útlit sorpgeymslna skal sýna á aðalteikningu.

Á aðalteikningum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á.

5.7 Mæli- og hæðarblöð

Mæli- og hæðarblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og kvaðir ef einhverjar eru, svo sem um gangstéttir bæjarfélagsins á einkalóðum.

Byggingarreitir eru sýndir á mæli- og hæðarblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Einnig eru þar sýndar bindandi byggingarlínur og reitir fyrir leyfilegar útbyggingar með takmörkuðu umfangi. Sjá nánar lýsingar einstakra húsgerða í sérákvæðum og skilmálamyndum.

Mæli- og hæðarblöð sýna hæðir við lóðarmörk (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir kóta aðalhæðar. Hæðarblöð og kótar húsa og lóðarmarka verða að öllu jöfnu til sem afleiðing af hönnun gatna.

Mesta hæð á þaki (H.M.) er gefin í þessum skilmálum. Á hæðarblöðum eru sýndar hæðir á lóðarmörkum fjær götu (L). Þar er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

6. SÉRÁKVÆÐI

6.1 Almennt

Lögð er áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis og nútímalega byggingarlist. Byggingarfulltrúi skal meta þá þætti sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu

aðalteikninga og getur hafnað umsókn teljist hún ekki uppfylla framangreind skilyrði þó að hún uppfylli skilmála þessa og viðkomandi reglugerðir að öðru leyti.

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæli- og hæðarblöð og skýringarmyndir í þessum skilmálum kveða á um.

Þess ber að gæta að húsið falli vel að landinu, einkum þar sem landhalli er verulegur.

Bílastæði á lóð skulu almennt vera 6,0 m löng.

6.2 Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og uppgefnar hæðartölur. Skjólveggir skulu sýndir á aðalteikningum. Gæta skal þess að skjólveggir byrgi ekki útsýni né valdi óæskilegri skuggamyndun á grannlóðum.

6.3 Bílastæði

Gert er ráð fyrir þremur bílastæðum á lóð einbýlishúsa og tveimur bílastæðum á hverja íbúð í rað- og fjölbýlishúsum.

6.4 Kjallarar

Kjallarar eru leyfðir á lóðum þar sem landhalli og lega lagna gefa eðlilegt tilefni til.

Byggingarfulltrúi getur heimilað að byggð verði einnar og hálftrar hæðar einbýlishús þar sem land fellur 2.0 m eða meira innan lóðarmarka og er meginhlið neðri hæðar þá ekki niðurgráfin. Stærð neðri hæðar skal ekki fara yfir 70% af flatarmáli aðalhæðar.

6.5 Einbýlishús, gerð A, B, C, D, E, H, K, L, M, N, O

Sjá bls. 12-22.

Íbúðarhús eru einnar hæðar (sjá þó grein 6.4 Kjallarar).

Hús skal vera innan þeirra hæðarmarka sem sýnd eru á skýringamynd.

Ekki er kveðið sérstaklega á um þakform en reiknuð meðal veggghæð að lóðarmörkum húsa við sömu götu má þó ekki vera meiri en 4.5 m.

Á óreglulegum byggingarreitum lóða í endum botnlangagata er meðalhæð húss reiknuð að skálínu og aðlægrri skammhlið samanlögðum. Hæðir eru miðaðar við samþykktu plötukóta samkvæmt hæðarblaði.

Skylt er að byggja bílageymslu fyrir einn eða tvo bíla og skal hún vera innbyggð.

Koma skal fyrir þremur bílastæðum á lóð.

6.6 Raðhús, gerð F, P, R

Sjá bls. 23-25.

Hús eru einnar hæðar.

Ekki er kveðið sérstaklega á um þakform en reiknuð meðal veggghæð að lóðarmörkum húsa við sömu götu má þó ekki vera meiri en 4.5 m.

Hæðir eru miðaðar við samþykktu plötukóta samkvæmt hæðarblaði.

Heimilt er að byggja bifreiðageymslu fyrir eina bifreið og skal hún vera innbyggð.

Koma skal fyrir tveimur bílastæðum við hvert hús.

Aukaíbúð í fasteign eru ekki leyfð.

6.7 Fjölbýlishús, gerð S

Sjá bls. 26.

Fjölbýlishús eru 2ja hæða.

Ekki er kveðið sérstaklega á um þakform en reiknuð meðal vegg hæð að lóðarmörkum húsa við sömu götu má þó ekki vera meiri en 7.5 m.

Hæðir eru miðaðar við samþykktu plötukóta samkvæmt hæðarblaði.

Ekki er heimilt að byggja bifreiðageymslu á lóð.

Koma skal fyrir tíu bílastæðum á hverri lóð.

Aðeins er leyfðar fimm íbúðir í hverju húsi.

6.8 Leikskóli, gerð I

Sjá bls. 27.

Hús er eins til tveggja hæða.

Hús skal vera innan þeirra hæðarmarka sem sýnd eru á skýringamynd.

Ekki er sérstaklega kveðið á um þakform.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði á hverja 35 m² húsnæðis.

6.9 Verslunar- og þjónustuhús, gerð J

Sjá bls. 28.

Hús er tveggja hæða.

Hús skal vera innan hæðarmarka sem sýnd eru á skýringarmynd.

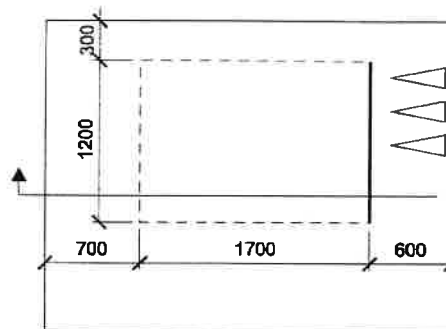
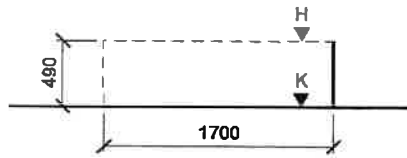
Ekki er sérstaklega kveðið á um þakform.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði á hverja 35m² húsnæðis.

A

SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR EINBÝLISHÚSA A

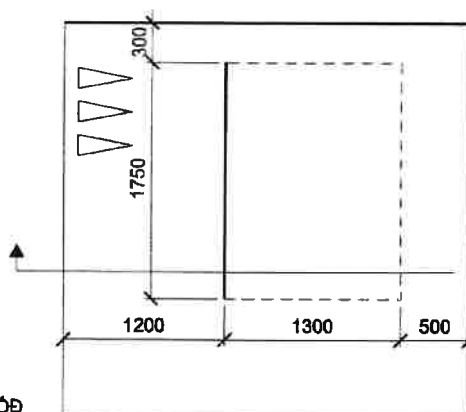
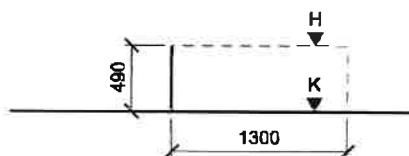
- : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▽ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

B SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR EINBÝLISHÚSA B

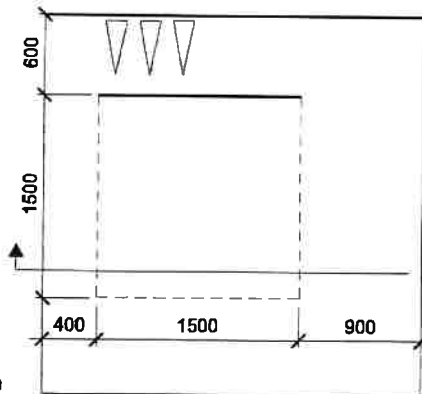
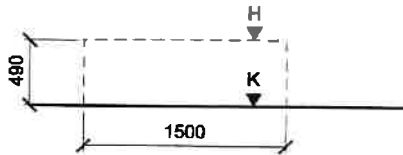
- : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▽ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

C SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR EINBÝLISHÚSA C

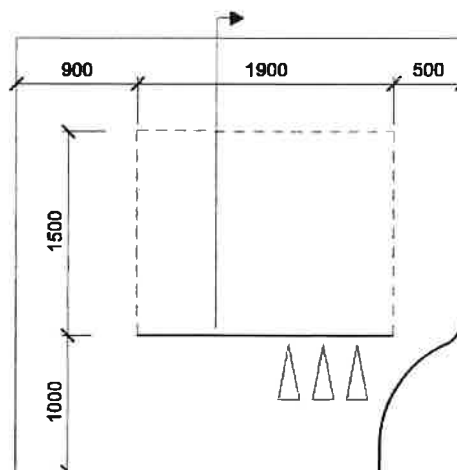
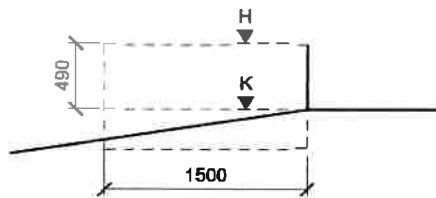
- - - - - : BYGGINGAREITUR
 - K : KÓTI AÐALHÆÐAR
 - H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
 - ▽ : BÍLASTÆÐI
 - : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
- ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

D SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR EINBÝLISHÚSA D

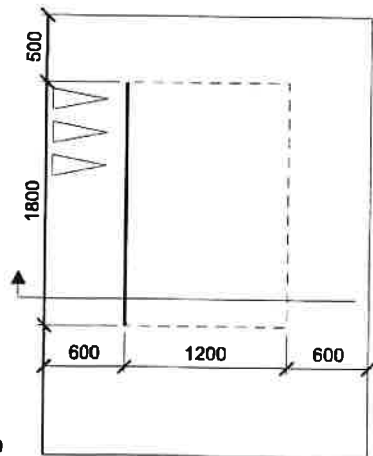
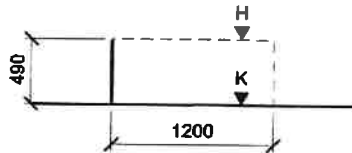
- : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- △ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

E SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR EINBYLISHÚSA E

- : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▽ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
ÖLL MÁL ERU SM

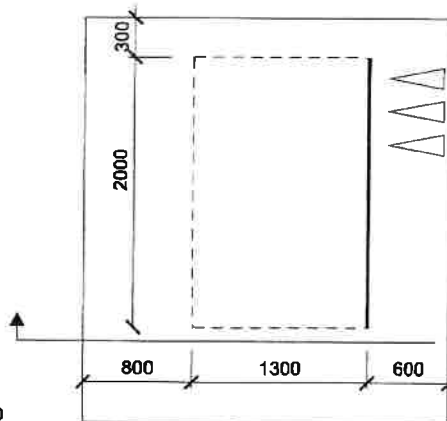
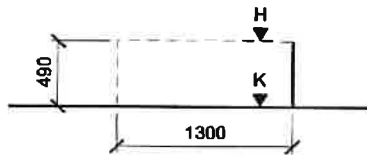


ÞÆMIGERÐ LÖB

H

SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR EINBYLISHÚSA H

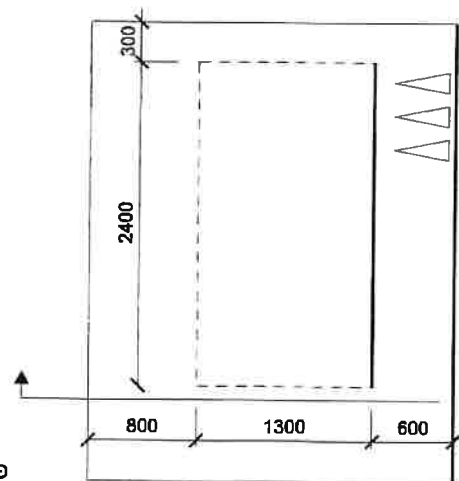
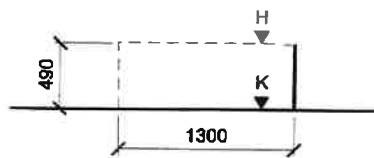
- - - - - : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▽ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

K SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR EINBYLISHÚSA K

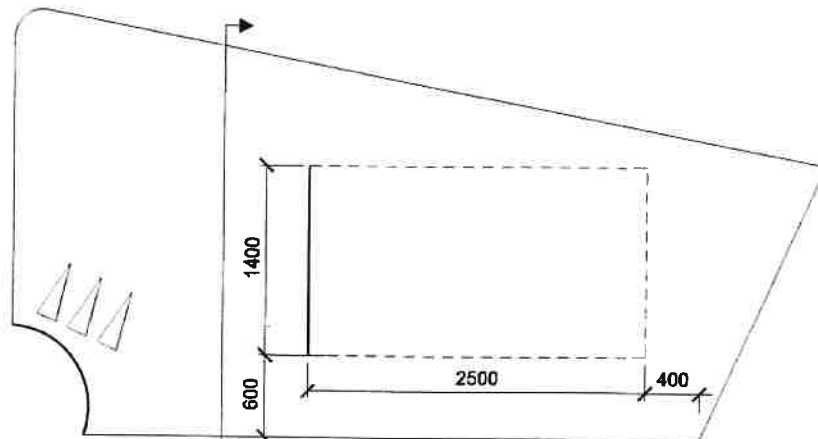
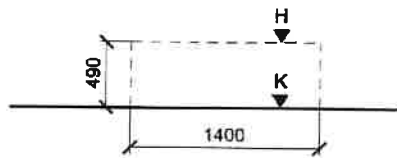
- : BYGGINGARETTUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▽ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

L SKILMÁLATEIKNING 1:500
 BYGGINGARLÍNUR EINBYLISHÚSS K

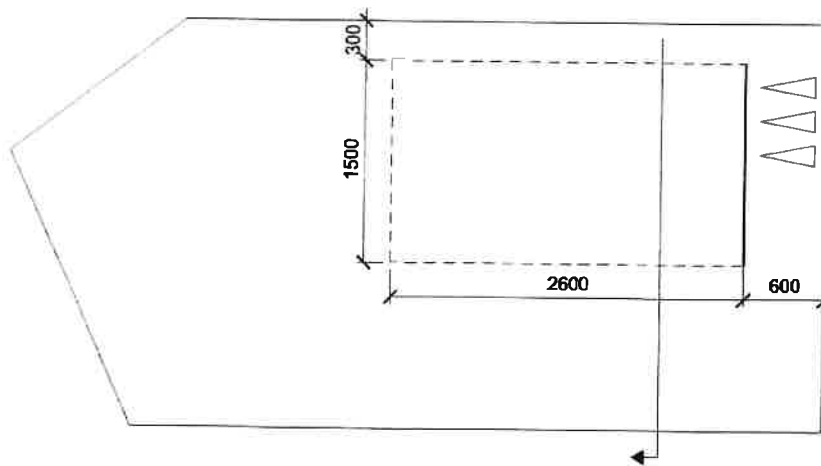
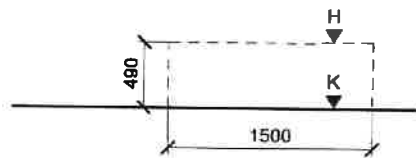
- - - - - : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▽ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
 (HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
 ÖLL MÁL ERU SM



LÓÐ

M SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR EINBYLISHÚSS M

- : BYGGINGAREITUR
 - K : KÓTI ADALHÆÐAR
 - H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
 - ▽ : BÍLASTÆÐI
 - : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
- ÖLL MÁL ERU SM

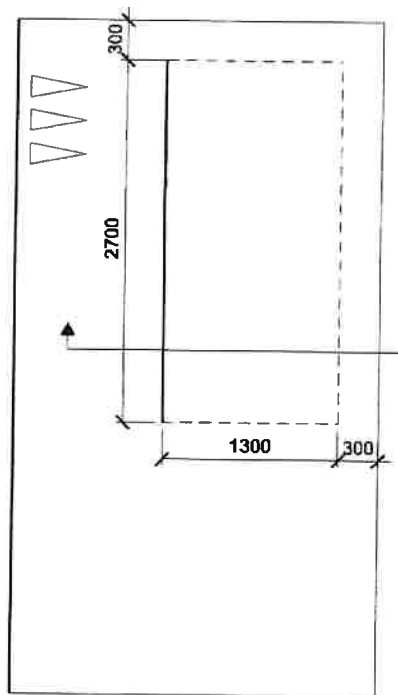
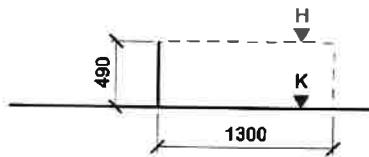


LÓÐ

N

SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR EINBYLISHÚSA N

- - - - - : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▽ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
ÖLL MÁL ERU SM

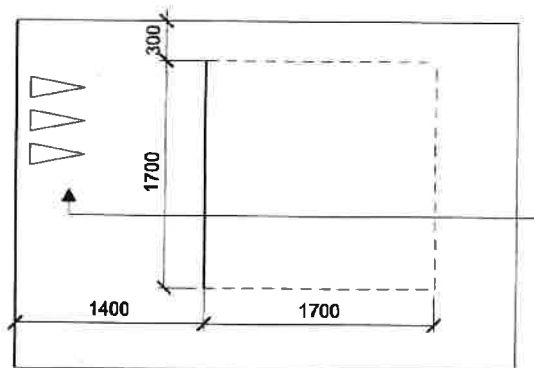
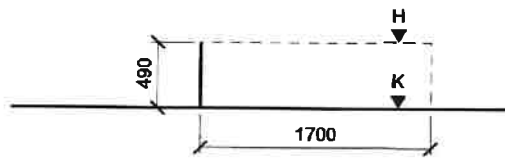


DÆMIGERÐ LÓÐ

O

SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR EINBYLISHÚSA O

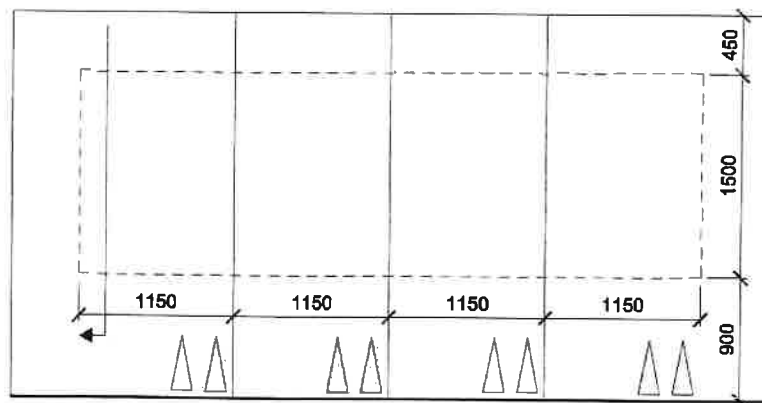
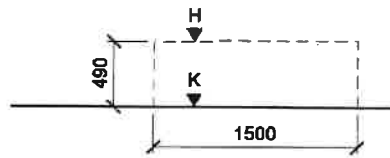
- - - - - : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▽ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÖÐ

F SKÝRINGATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR RAÐHÚSA F

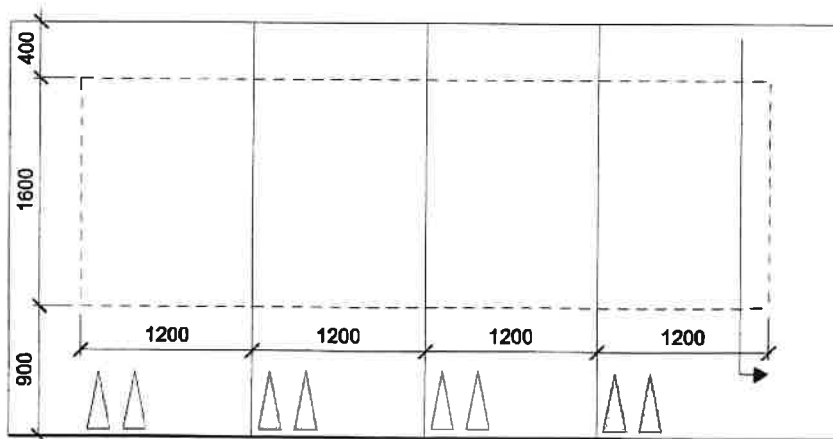
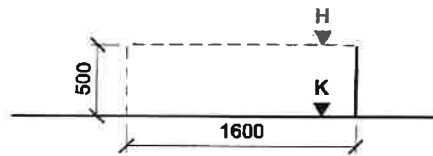
- - - : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▷ : BÍLASTÆÐI
- ÖLL MÁL ERU Í SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

P SKÝRINGATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR RADHÚSA P

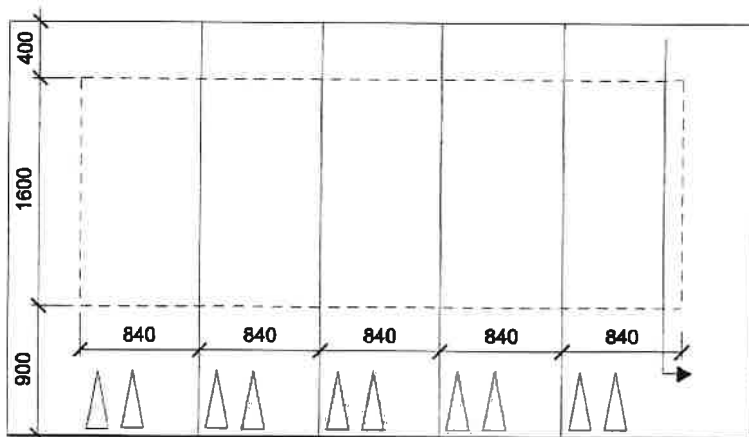
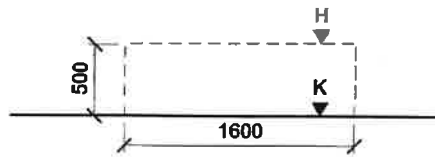
- : BYGGINGAREITUR
 - K : KÓTI AÐALHÆÐAR
 - H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
 - ▽ : BÍLASTÆÐI
- ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

R SKÝRINGATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR RAÐHÚSA P

- - - : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▽ : BÍLASTÆÐI
- ÖLL MÁL ERU SM

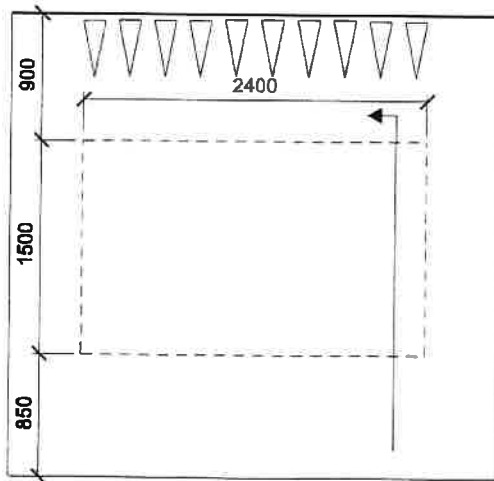
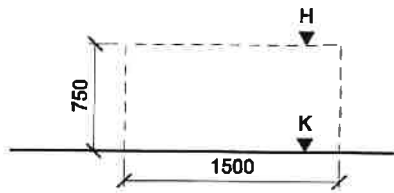


DÆMIGERÐ LÓÐ

S

SKÝRINGATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR FJÖLBÝLISHÚSA S

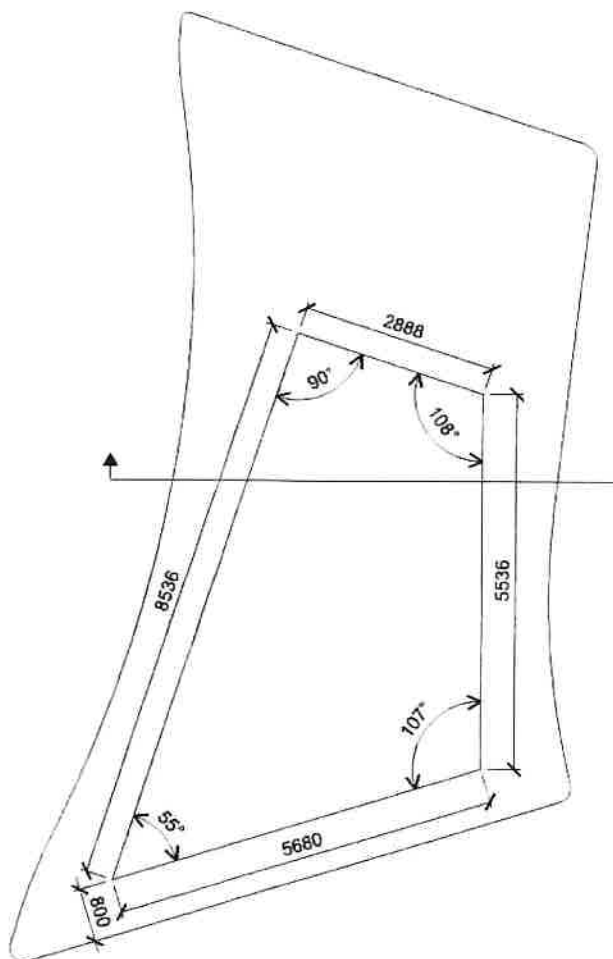
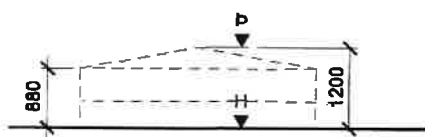
- : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▽ : BÍLASTÆÐI
- ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

SKILMÁLATEIKNING 1:1000
BYGGINGARLÍNUR LEIKSKÓLA I

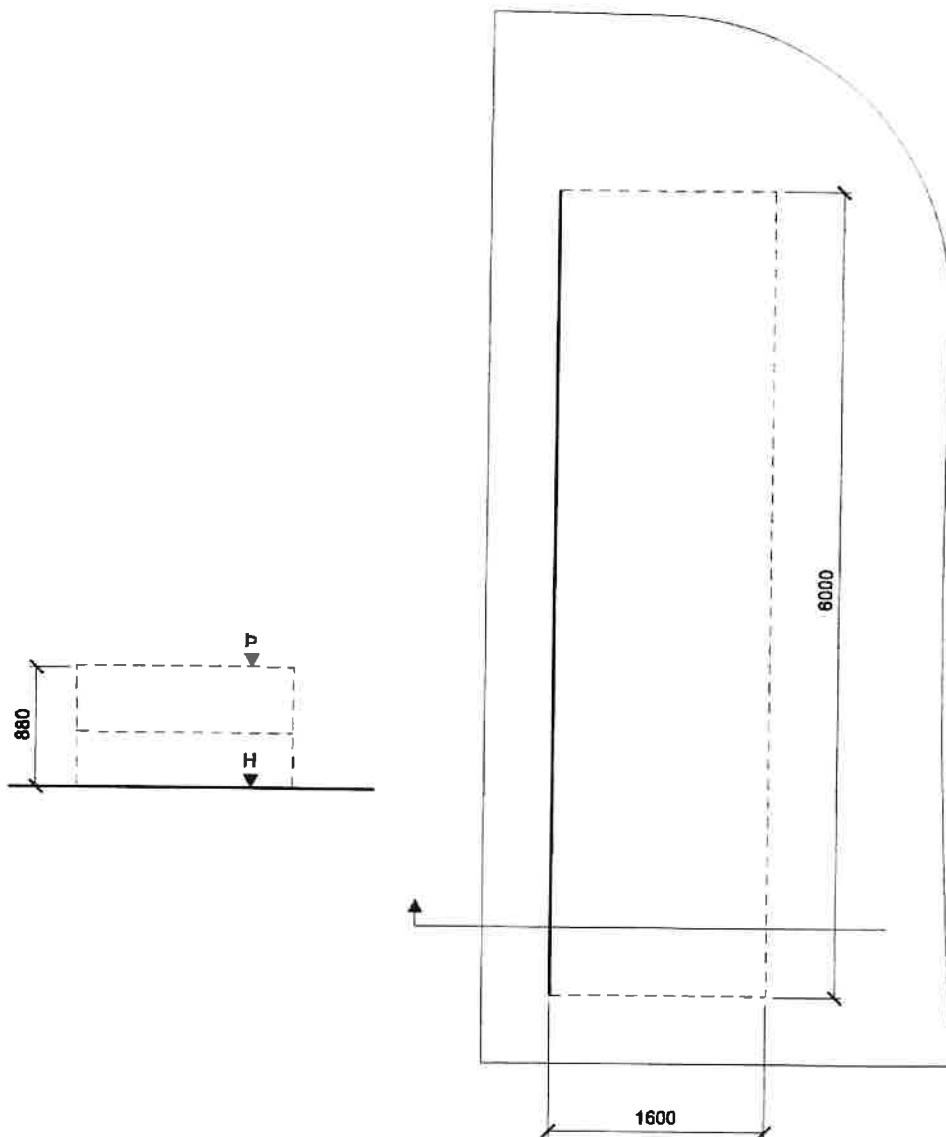
- - - - - : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ÖLL MÁL ERU SM



J

SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚSS J

- : BYGGINGAREITUR
 - K : KÓTI AÐALHÆÐAR
 - H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
 - : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
- ÖLL MÁL ERU SM



7. SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Kambalands ásamt skipulags- og byggingarskilmálum var auglýst samkvæmt 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Tillagan lá frammi á bæjarskrifstofu Hveragerðisbæjar, Breiðumörk 20 og var þar almenningi og öðrum hagsmunaaðilum til sýnis frá og með mánudeginum 25. júní til mánudagsins 6. ágúst 2018.

Athugasemdafrestur var til 7. ágúst 2018.

Engar athugasemdir bárust.

Tillagan var samþykkt í skipulagsnefnd þann 8. ágúst 2018 og í bæjarráði Hveragerðisbæjar í umboði bæjarstjórnar þann 16. ágúst 2018.


Bæjarstjórinn í Hveragerði 

Deiliskipulagsbreytingin öðlaðist gildi við auglýsingu um samþykkt þess í

B-deild Stjórnartíðinda _____ 2018.

8. Uppdrættir

8.1 Deiliskipulagsuppdráttur, gildistaka 23. júní 2016

8.2 Deiliskipulagsuppdráttur, breyting samþykkt 2018