

# HVERAGERÐI

KAMBALAND

ÍBÚÐARBYGGÐ NORÐAN SUÐURLANDSVEGAR

## DEILISKIPULAG

### SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

DAGS. 03.05.2007

Útgefandi:

Hveragerðisbær í samráði við Kambaland ehf



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

# HVERAGERÐI

**KAMBALAND**

## ÍBÚÐARBYGGÐ VESTAN SUÐURLANDSVEGAR

### DEILISKIPULAG SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

DAGS. 03.05.2007

Samþykkt í Skipulags- og  
Byggingarnefnd Hveragerðisbæjar \_\_\_\_\_  
2007

Samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðisbæjar \_\_\_\_\_ 2007

Útgefandi:  
Hveragerðisbær í samráði við Kambaland ehf



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

## Efnisyfirlit:

<b>1. Yfirlit.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Skipulagssvæðið.....</b>	<b>4</b>
2.1 Afmörkun og aðkoma.....	4
2.2 Landslag, jarðvegsdýpi.....	5
2.3 Núverandi aðstæður.....	6
<b>3. Deiliskipulag.....</b>	<b>8</b>
3.1 Meginatriði skipulagstillögunnar.....	8
3.2 Hljóðvist.....	10
3.3 Hönnun mannvirkja.....	11
3.4 Mæliblöð og hæðarblöð.....	11
<b>4. Sérákvæði.....</b>	<b>12</b>
4.1 Almennt.....	12
4.2 Frágangur lóða.....	12
4.3 Bílastæði og bílageymslur.....	13
4.4 Kjallarar.....	13
4.5 Einbýlishús, gerð A,B,C,D,E.....	14
4.6 Raðhús og parhús, gerð F,G.....	20
4.7 Fjölbýlishús, gerð H.....	23
4.8 Leikskóli, gerð I.....	25
4.9 Verslunar- þjónustuhús, gerð J.....	27
<b>5. Samþykkt og gildistaka.....</b>	<b>29</b>
<b>6. Uppdrættir.....</b>	<b>30</b>
6.1 Deiliskipulagsuppdráttur.....	31
6.2 Skýringaruppdráttur.....	32
6.3 Skýringaruppdráttur.....	33

# GREINAGERÐ OG SKILMÁLAR

## 1. YFIRLIT

Í aðalskipulagi Hveragerðis 2005-2017 eru skilgreind 3 byggingarsvæði vestan núverandi byggðar og norðan og austan Suðurlandsvegjar. Þetta eru íbúðarsvæðin Þverbrekka (**Í 16**) og Hrauntunga (**Í17**), svo og Þverbrekkur (**Þ1**), blandað þjónustusvæði fyrir verslun-þjónustu/þjónustustofnanir.

Á íbúðarsvæðunum er gert ráð fyrir 214 íbúðum í einnar hæðar einbýlis-, rað og parhúsum. Auk þess 48 íbúðum í tveggja hæða fjölbýlishúsum.

Á þjónustusvæðinu er áætluð verslunar/þjónustubygging á tveimur hæðum og einnig leikskóli ásamt yngstu bekkjardeildum grunnskóla.

Deiliskipulagstillagan var gerð á TIS, Teiknistofu Ingimundar Sveinssonar ehf. Verkfræðistofan Línuhönnun var ráðgefandi varðandi gatnahönnun, hljóðvist, jarðvegsathuganir, minjavernd og fl.

Skipulagsgögn eru skipulags- og byggingarskilmálar þessir, lögformlegur deiliskipulagsuppráttur nr 001 dags. 2007-03-15, og skýringarupprættir nr. 002 og 003 dags. 2007-03-15.

## 2. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

### 2.1 AFMÖRKUN OG AÐKOMA

Skipulagssvæðin Þverbrekka, Hrauntunga og Þverbrekkur eru samtals um 35 ha.

Íbúðarsvæðin koma vestan og norðan við og í beinu framhaldi af núverandi byggð. Þau afmarkast að sunnanverðu af Suðurlandsvegi en að norðan af Hamrinum. Að vestan verður íbúðarbyggðin umlukinn grænum kraga sem skýlir henni frá þjóðveginum upp Kambana. Þetta græna belti mun einnig aðgreina íbúðarbyggðina við Hrauntungu frá byggðinni við Þverbrekkku. Þjónustusvæðið við Þverbrekkur tengist einnig þessu græna svæði sem nær upp að hlíðunum undir Hamrinum.

Aðkoma að skipulagssvæðinu er um tvö hringtorg, annað við Finnmörk en hitt við Kjarrheiði. Tengibraut milli hringtorganna mun síðar framlengjast til suðurs undir Þjóðveginn og tengja byggðina við ný hverfi sunnan hans.

Safngata liggur frá hringtorgunum tveimur í sveig um íbúðarsvæðin og út frá henni íbúðargötur.

## **2.2 LANDSLAG, JARÐVEGSDÝPI**

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

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

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 m. nema hugsanlega á stöku stað á suð-vestur jaðri svæðisins. Þar er hugsanlega eldra hraun undir og jarðvegurinn þar getur verið allt að 2 m þykkur. Hraunin á svæðinu eru bæði Helluhraun, með engum eða litlum hraunkarga ofan á.

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

## 2.3 NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

### ALMENNT

Í dag er ekki byggð á skipusvæðinu fyrir utan eitt sumarhús á norðurjaðri Hrauntungu. Lítið er um gróður, 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.

### FORNLEIFAR

Innan skipulagssvæðisins eru skráðir þrjú vegir (Fornleifastofnun 2002, 2. útg.). Um er að ræða fornleifar sem skráðar eru sem **ÁR-721:007 Eiríksbrú** vegur, **ÁR-721:061** vegur og **ÁR-721:065 Hellisheiði** gata. Þessir vegir njóta einnig hverfisverndar skv. aðalskipulagi. Í viðbótarskráningu við ofangreinda skýrslu sem tekin var saman af Birni Pálssyni héraðsskjalaverði er einnig getið um s.k. Ljóðalaut, en hún er staðsett í krikanum sem myndast á milli Hamarsins og hraunbrúna efstu Þverbrekka.

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 Þverbrekku og á svæðinu neðan þeirra liggja veginir hins vegar í nálægð hver við annan. Bent hefur verið á það, m.a. í greinargerð með aðalskipulagi Hveragerðis 2005-2017, 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 2005-2017 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 (aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2005-2017, kafli 4.19). Ofarlega á svæðinu liggja gamla þjóðleiðin og Eiríksbrú nærri hvorri annarri á kafla og örstutt sunnar er að finna gamla bílveginn. Á þessu svæði er því góð aðstaða til að kynnast leiðunum þremur. Á þessum stað liggja þær einnig nærri fjórða og yngsta veginum, Þjóðvegi 1. Óhjákvæmilegt er að eitthvert rask mun 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.

## **NÁTTÚRUVÁ**

Náttúruvá sem steðjar að Hveragerði er helst sú sem stafar af jarðskjálftum og hveragosum. Hverir hafa sprottið upp á síðustu árum norður af Hveragerði en ekki eru merki um hveravirkni á skipulagssvæðinu.

Grjóthrun hefur komið úr Hamrinum en skipulagstillagan fer ekki út fyrir þau mörk sem skilgreind eru fyrir byggð í aðalskipulagi Hveragerðis 2005-2017.

## **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. Í aðalskipulagi Hveragerðisbæjar eru tilgreindar hvaða framkvæmdir innan bæjarins falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum. Engin þeirra er innan skipulagssvæðisins og fellur áætlunin því 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, sjá kafla 2.3 og 3.2.

### 3. DEILISKIPULAG

#### 3.1 MEGINATRIÐI SKIPULAGSTILLÖGUNNAR

##### ALMENNT

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 2005-2017.

Gert er þó ráð fyrir að á hluta svæðis Í 17, Hrauntungu, verði deiliskipulagningu frestað. Byggingamagn svæðanna tveggja er innan viðmiðunarmarka aðalskipulags.

##### BYGGÐ

Skipulagssvæðið er hreint íbúðarsvæði fyrir utan Þ 1, Þverbrekkur sem er þjónustu og stofnanasvæði.

Á neðra íbúðarsvæðinu Í 16 eru einbýlis-, par- og raðhús. Húsin eru öll einnar hæðar.

Á efra íbúðarsvæðinu Í 17 eru annars vegar einlyft einbýlishús, og hins vegar lítil fjölbýlishús á tveimur hæðum.

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.

Húsgerðir og fjöldi íbúða í Þverbrekku og Hrauntungu :

Einnar hæðar einbýlishús	=	156
Einnar hæðar parhús	=	4
Einnar hæðar raðhús	=	53
Íbúðir í 2ja hæða fjölbýli	=	48 (e.t.v. eitthvað fleiri)

Samtals 261 íbúðir

## 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.

Auk nærleiksvæða fyrir yngri börn er gert ráð fyrir að milli Þverbrekku og Hrauntungu komi knattvöllur með áhorfendasvæði frá náttúrunnar hendi í slakkanum milli íbúðarsvæðanna. Völlur þessi er hluti af grænum kraga sem umlykur íbúðarbyggðina við Hrauntungu 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 Suðurlandsveg munu verja íbúðarsvæðið gegn umferðarhávaða og gróðursetning í og við manir mun draga úr suðlægum vindstrengjum.

## GATNAKERFI

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

Lengd tengibrautarinnar 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 tengibrautinni verði 50 km/klst og að skiltaður hraði á safngötunni verði einnig 50 km/klst að jafnaði. Þó verður á henni einn kafli þar sem skiltaður hraði er tekinn niður í 30 km/klst. Það er sá kafli sem liggur framhjá skólasvæðinu. Settar verða upp hraðatakmarkandi aðgerðir með reglulegu millibili eftir götunni, og þær samþætta við staði þar sem gangandi umferð þverar götuna eða þar sem ástæða er til að draga úr hraða. Skiltaður hraði í íbúðargötum verður 30

km/klst. Reiknað er með því að settar verði upphækkningar við innkeyrslur af aðalsafngötunni inni í íbúðagötur þar sem gönguleiðir þvera íbúðargötur. Hönnun safngötunnar gerir ráð fyrir mögulegum akstri strætisvagna um götuna.

### 3.2 HLJÓÐVIST

Verkfræðistofan Línuhönnun hf. hefur gert 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 hljóðskermendi hljóðvörnum meðfram Suðurlandsvegi en einnig hljóðveggjum nær byggð. Þegar tengibrautin frá kambalandshverfi tengist undir Suðurlandsveg við framtíðarhverfi sunnan Suðurlandsvegjar, 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 deiliskipulagsuppdrætti og á teikningu 04 sem sýnir hljóðstig skipulagssvæði.

Varnir Við Suðurlandsveg eru hugsaðar sem sambland af jarðvegmönnum og hljóðveggjum sem settar eru ofaná jarðvegsmanir. Ætla má að þar sem jarðvegsmonin er hvað hæst að hún verði 5,5m hæð frá núverandi landhæð. Jarðvegsmonin er á kafla 4,2 m á hæð yfir núverandi landhæð en þar ofaná er gert ráð fyrir hljóðvegg allt að 1,2m á hæð. Hljóðveggir nær húsum við Tengibrautina má ætla að verði hæstur 1,6 m en veggur við hús vestast á skipulagssvæðinu er einungis um 1m. Allar hæðir miðast við núverandi landhæð þar sem viðkomandi varnir eru.

Í dag eru jarðvegmanir meðfram Suðurlandsvegi austan við skipulagssvæðið. Fram að þeim tíma að tengibrautin tengist undir Suðurlandsveg er gert ráð fyrir að jarðvegs varnir meðfram Suðurlandsvegi nái saman en eftir það þarf að gera ráð fyrir vörnum í formi veggjar meðfram Suðurlandsvegi á vegöxl yfir undirgöngin.

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.

### **3.3 HÖNNUN MANNVIRKJA**

#### **AÐALTEIKNINGAR**

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.

Aðalteikningar skulu vera í samræmi við deiliskipulag, mæli- og hæðarblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglur sem til greina kunna að koma.

Leggja skal inn til samþykktar byggingarfulltrúa/byggingarnefndar heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á lóðinni.

Á aðalteikningar skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis og litavali. 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.

Skráningartafla þar sem stærðir eru tilgreindar skal vera á aðalteikningum.

Að öðru leyti vísast til 18 gr. Byggingarreglugerðar.

#### **VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR**

Sérteikningum skal skila með undirskrift samræmingarhönnuðar til byggingarfulltrúa til áritunar sbr. Byggingarreglugerð.

### **3.4 MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ**

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

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum 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.

Hæðarblöð sýna hæðir við lóðarmörk (G). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir kóta aðalhæðar. Hæðarblöð og kótar húsa og lóðarmarkar verða að öllu jöfnu til sem afleiðing af hönnun gatna. Byggingarnefnd og eftir atvikum byggingarfulltrúa er heimilt að lækka kóta húsa um allt að 30 sm frá kóta á lóðarblaði. Á sama hátt er heimilt að hækka kóta um allt að 15 sm.

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.

## **4. SÉRÁKVÆÐI**

### **4.1 ALMENNT**

Lögð er áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis og nútímalega byggingarlist. Byggingarnefnd og byggingarfulltrúi munu meta þá þætti sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaltekninga 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 mæliblöð, hæðarblöð og skýringarmyndir í þessum skilmálum kveða á um.

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

Byggingarreitir á deiliskipulagsuppdrætti miðast við steinsteypt hús sbr. byggingarreglugerð gr. 5. 9. 4. Um timburhús gilda ákvæði byggingarreglugerðar um fjarlægð slíkra húsa frá lóðarmörkum.

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

### **4.2 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 aðaltekningum. Gæta skal þess að skjólveggir byrgi ekki útsýni né valdi óæskilegri skuggamyndun á grannlóðum.

### **4.3 BÍLASTÆÐI OG BÍLAGEYMSLUR**

Gert er ráð fyrir þremur einkabílastæðum á lóð einbýlishúsa, tveimur einkabílastæðum á hverja íbúð í parhúsum og raðhúsum og tveimur einkabílastæðum á hverja íbúð í fjölbýlishúsum nema íbúðirnar séu undir 70 fm, en þá dugar eitt stæði á íbúð.

Auk þess er gert ráð fyrir einu gestabílastæði á hús í einbýlishúsagötum. Gestabílastæðin tilheyra ekki tilteknum húsum.

### **4.4 KJALLARAR**

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

Byggingarnefnd og eftir atvikum byggingarfulltrúi geta heimilað að byggð verði einnar og hálfra 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.

#### **4.5 EINBÝLISHÚS, GERÐ A, B, C, D, E.**

Sjá bls 15-19.

Íbúðarhús eru einnar hæðar (sjá þó grein 1.1.8, “Kjallarar, jarðhæðir og útbyggingar”).

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

Ekki er kveðið sérstaklega á um þakform en reiknuð meðal vegghæð 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 aðlægri skammhlið samanlögðum. Hæðir eru miðaðar við samþykka plötukóta samkvæmt hæðarblaði.

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

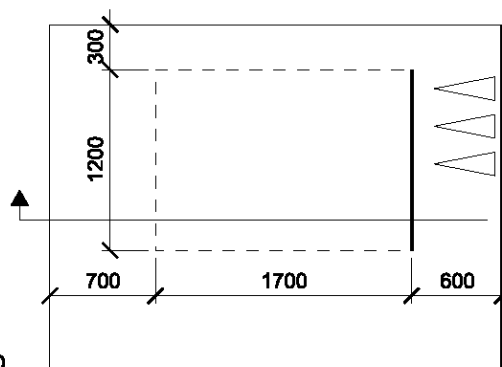
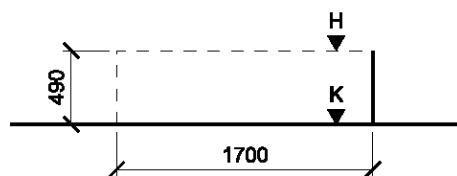
Koma skal fyrir þremur bílastæðum á lóð.

Aðeins er leyfð ein íbúð í húsi.

# A

SKÝRINGATEIKNING 1:500  
BYGGINGARLÍNUR EINBÝLISHÚSA A

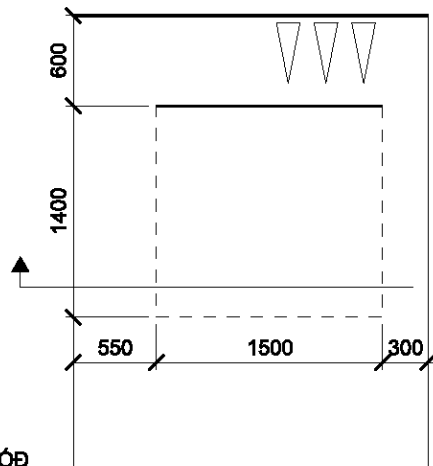
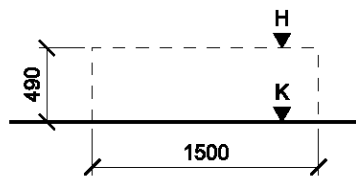
- : BYGGINGAREITUR
  - K : KÓTI AÐALHÆÐAR
  - H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
  - ▷ : BÍLASTÆÐI
- ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

**B** SKÝRINGATEIKNING 1:500  
BYGGINGARLÍNUR EINBÝLISHÚSA B

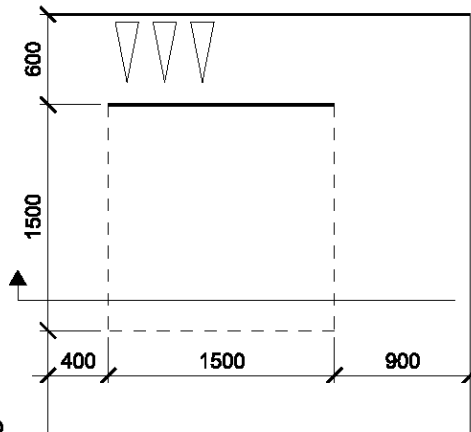
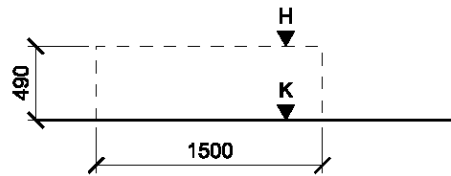
- : BYGGINGAREITUR
  - K : KÓTI AÐALHÆÐAR
  - H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
  - ▽ : BÍLASTÆÐI
- ÖLL MÁL ERU Í SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

**C** SKÝRINGATEIKNING 1:500  
BYGGINGARLÍNUR EINBÝLISHÚSA C

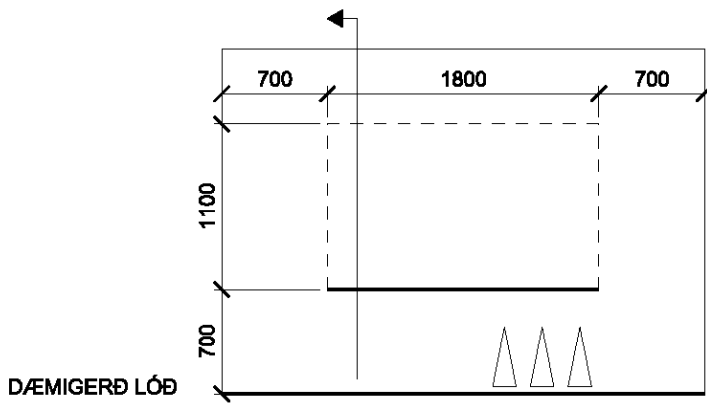
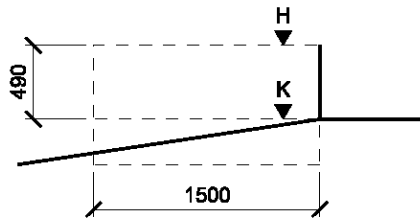
- - - - : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▽ : BÍLASTÆÐI
- ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

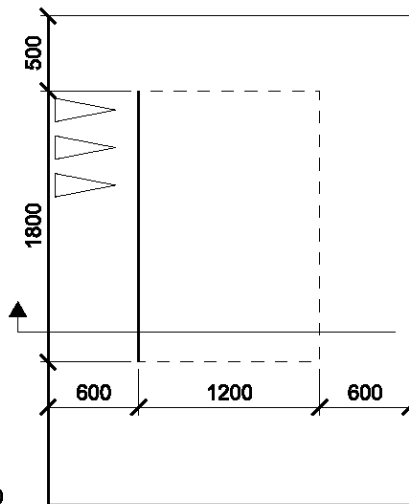
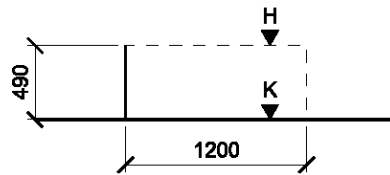
**D** SKÝRINGATEIKNING 1:500  
BYGGINGARLÍNUR EINBÝLISHÚSA D

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



**E** SKÝRINGATEIKNING 1:500  
BYGGINGARLÍNUR EINBÝLISHÚSA E

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



DÆMIGERÐ LÓÐ

#### **4.6 RAÐHÚS OG PARHÚS, GERÐ F, G.**

Sjá bls 21-22.

Hús eru einnar hæðar.

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

Hæðir eru miðaðar við samþykktu plötukóta samkvæmt hæðarblaði.

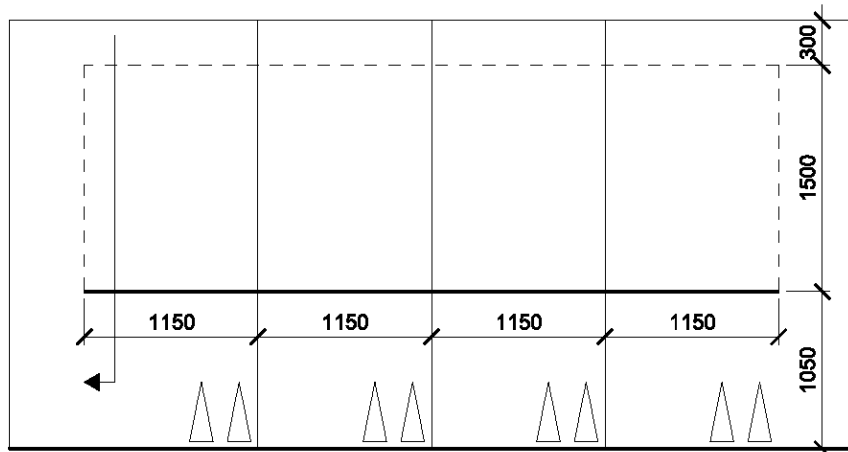
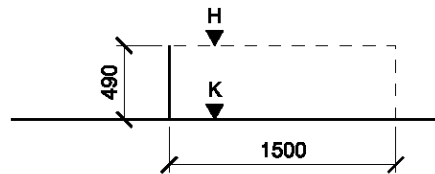
Heimilt er að byggja bifreiðageymslu fyrir eina bifreið og skal hún vera innbyggð.

Koma skal fyrir tveimur bílastæðum við hvert hús.

Aðeins er leyfð ein íbúð í hverju húsi.

**F** SKÝRINGATEIKNING 1:500  
BYGGINGARLÍNUR RAÐHÚSA F

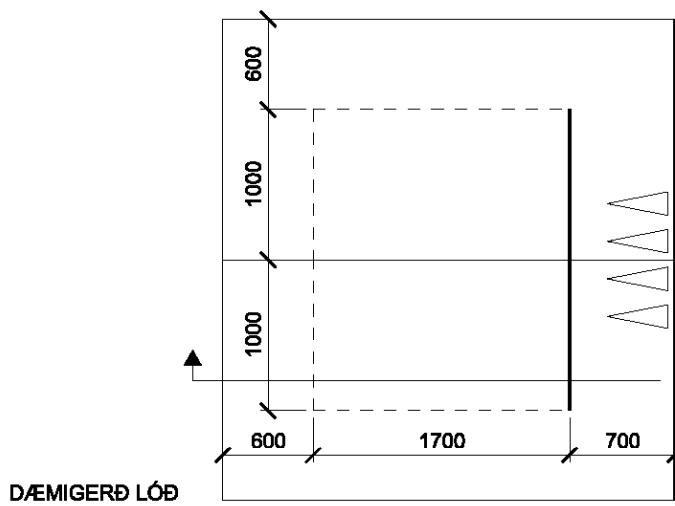
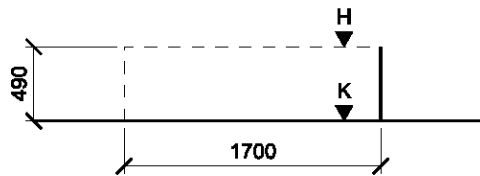
- : BYGGINGAREITUR
  - K : KÓTI AÐALHÆÐAR
  - H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
  - ▷ : BÍLASTÆÐI
- ÖLL MÁL ERU Í SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

**G** SKÝRINGATEIKNING 1:500  
BYGGINGARLÍNUR PARHÚSA G

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



## 4.7 FJÖLBÝLISHÚS, GERÐ H

Sjá bls 24.

Hús eru tveggja hæða.

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

Ekki er kveðið sérstaklega á um þakform.

Útbyggingar mega fara út í ytri byggingarreit, þó ekki mera en sem nemur 1/3 hluta af lengd viðkomandi húshliðar.

Svalaganga má þó byggja meðfram húshlið allt að 2.0 m út fyrir innri reit.

Leyft er að gengið sé í allar íbúðir utanfrá.

Tryggt skal að gott aðgengi sé frá öllum íbúðum húss að garði.

Einkalóðahluti jarðhæða skal sýndur á teikningum.

Reiturinn skal vera minnst 6 m<sup>2</sup> og mest 12 m<sup>2</sup> og liggja að viðkomandi íbúð.

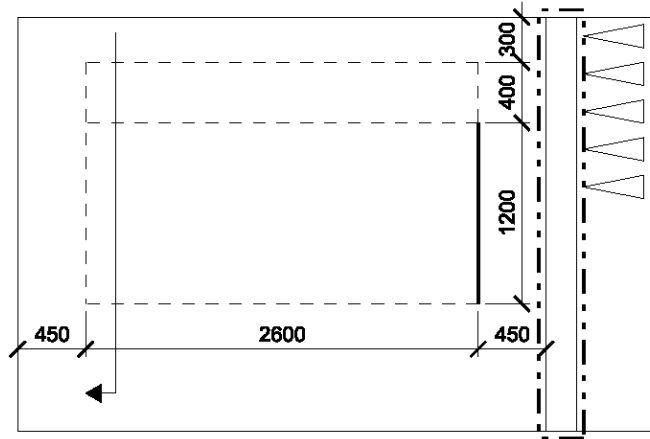
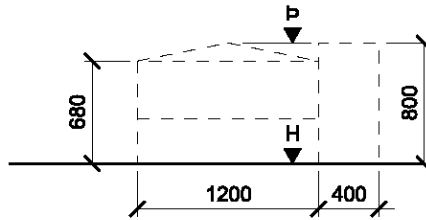
Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð.

Ekki er skylt að gera bílageymslur en heimilt er að gera ráð fyrir þeim í kjöllum og/eða neðanjarðar eftir því sem aðstæður leyfa.

Bílageymslur verða ekki leyfðar ofanjarðar (þ.e. ofan við leiðbeinandi kóta aðalhæðar.)

# H SKÝRINGATEIKNING 1:500 BYGGINGARLÍNUR FJÖLBÝLISHÚSA H

- - - - : BYGGINGAREITUR
  - K : KÓTI AÐALHÆÐAR
  - H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
  - ▷ : BÍLASTÆÐI
  - · - · - : KÖÐ UM GÖNGUSTÍG
- ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

## 4.8 LEIKSKÓLI, GERÐ I

Sjá bls 26.

Hús er eins til tveggja hæða.

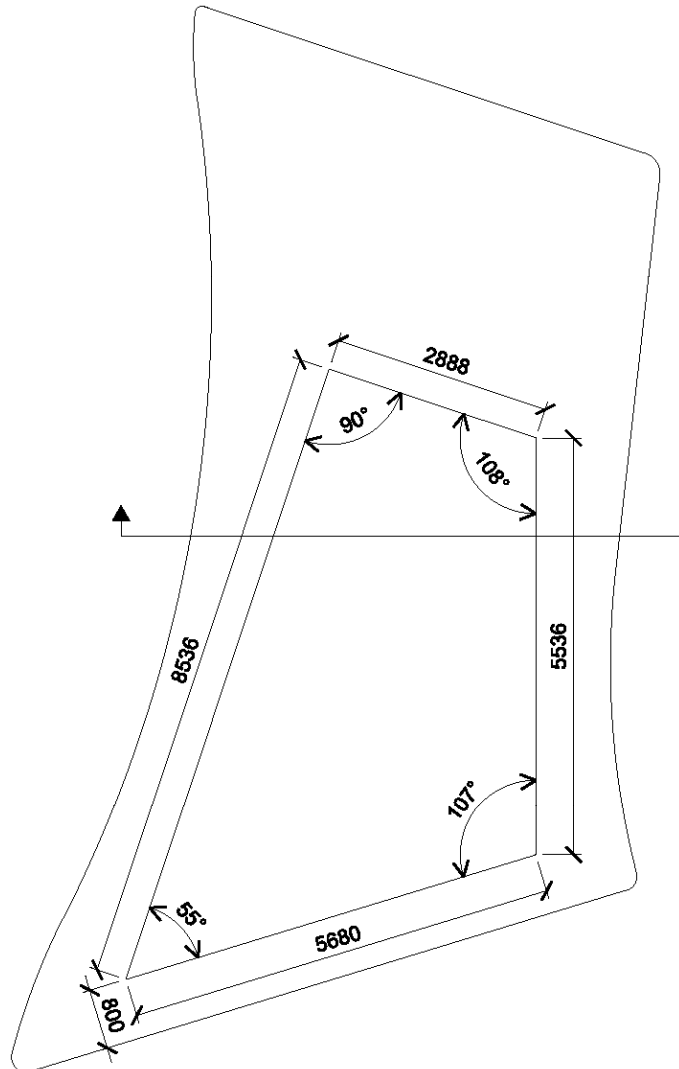
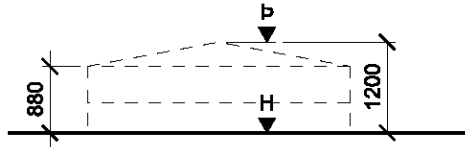
Hús skal vera innan þeirra hæðarmarka sem sýnd eru á skýringamynd.

Ekki er sérstaklega kveðið á um þakform.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði á hverja 35 m<sup>2</sup> húsnæðis

SKÝRINGATEIKNING 1:1000  
BYGGINGARLÍNUR LEIKSKÓLA I

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



#### **4.9 VERSLUNAR- ÞJÓNUSTUHÚS, GERÐ J**

Sjá bls 28.

Hús er tveggja hæða.

Hús skal vera innan hæðarmarka sem sýnd eru á skýringarmynd.

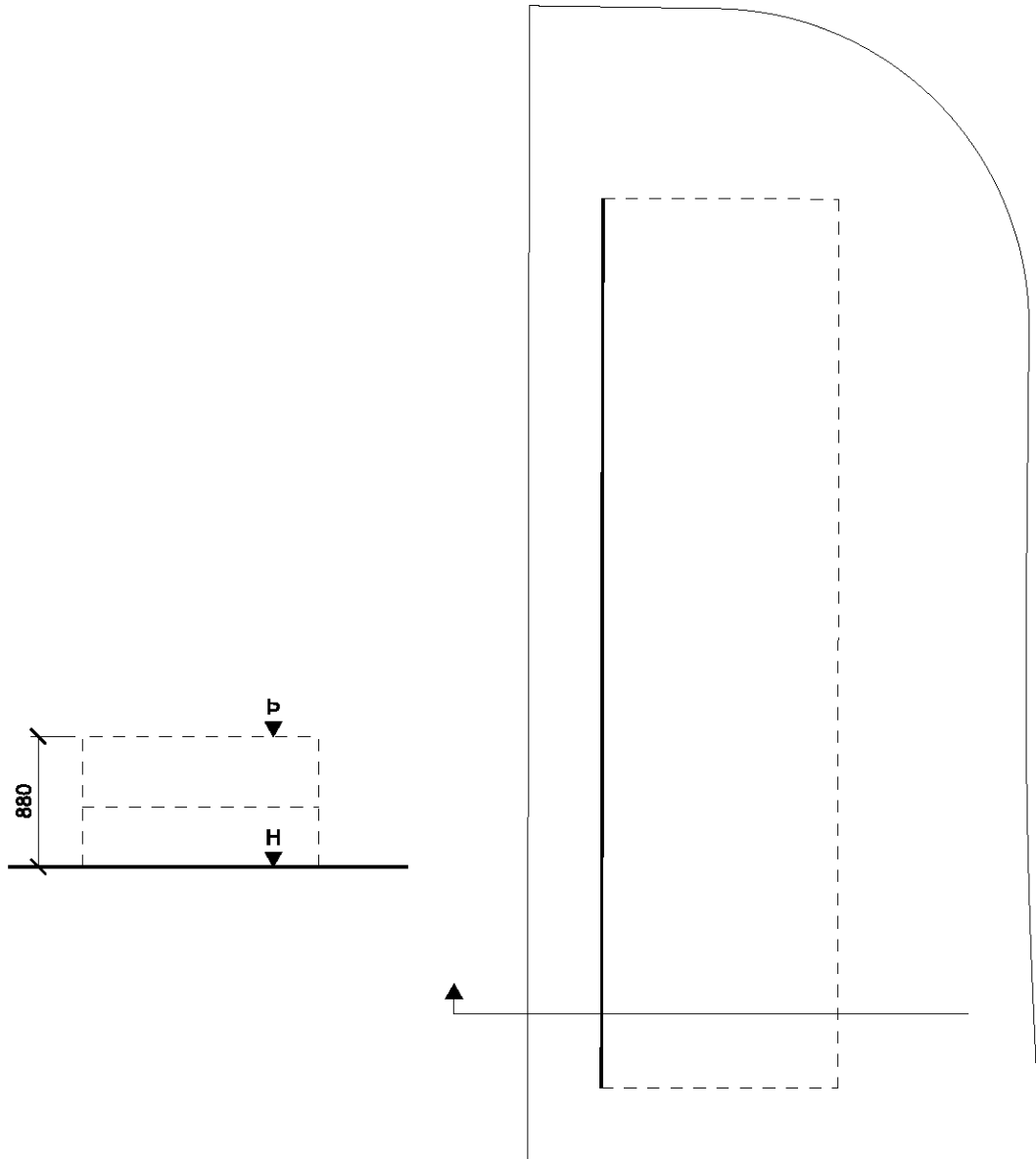
Ekki er sérstaklega kveðið á um þakform.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði á hverja 35m<sup>2</sup> húsnæðis

# J

## SKÝRINGATEIKNING 1:500 BYGGINGARLÍNUR VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚSS J

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



## 5. SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann \_\_\_\_\_2007.

Athugasemdafrestur var til \_\_\_\_\_2007.

Gerðar voru eftirfarandi breytingar á auglýstri deiliskipulagstillögu:

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. Og 1. mgr. 26. gr. Skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann \_\_\_\_\_2007 og bæjarstjórn Hveragerðisbæjar \_\_\_\_\_2007.

---

Bæjarstjórinn í Hveragerði

Deiliskipulagið öðlaðist gildi við auglýsingu um samþykkt þess í  
B-deild Stjórnartíðinda \_\_\_\_\_2007.