

KAMBALAND Í HVERAGERÐI

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

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

GREINARGERÐ

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

Útgefandi:

Hveragerðisbær

Dags: 1. september 2021




**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. 1. september 2021

Í deiliskipulagsbreytingu þessari er gert ráð fyrir þéttari byggð á norðurhluta Kambalands en skv. gildandi deiliskipulagi. Breytingin gerir ráð fyrir að á þeim hluta deiliskipulagssvæðisins verði samtals 111 íbúðir í einbýlis-, rað-og parhúsum, í stað 70 einbýlishúsalóða áður. Breytingar á gatnakerfi eru gerðar innan þessa hluta deiliskipulagssvæðisins, þannig að tengingum við safngötu fækkar úr sex í tvær. Meginstefna íbúðargatna er önnur en áður.

Gert er ráð fyrir að raðhúsum á lóðum 2-6, 8-12 og 14-18 við Kaplahraun verði fjölgað úr 3 í 4 íbúðir á lóð. Þá er nú gert ráð fyrir þremur parhúsalóðum sunnan Kaplahrauns.

Breytingar hafa verið gerðar á leik/grunnskólalóð, þannig að hún hefur verið stækkuð til vesturs og gerð er nánari grein fyrir bílastæðum og tengingu við götur. Vegna landhalla á verslunar- og þjónustulóð er við það miðað að hús á lóðinni verði 2ja hæða til austurs en til vesturs verði neðri hæðin niðurgráfin. Bílastæði komi bæði austan og vestan við væntanlega byggingu.

Útgefandi:

Hveragerðisbær



1. EFNISYFIRLIT

1. Efnisyfirlit	3
2. Markmið og forsendur	4
2.1 Aðalskipulag	4
2.2 Deiliskipulag	4
3. Skipulagssvæðið	6
3.1 Afmörkun og aðkoma	6
3.2 Landslag, jarðvegsdýpi	6
4. Núverandi aðstæður	6
4.1 Almennt	6
4.2 Fornleifar	7
4.3 Náttúruvá	8
4.4 Umhverfismatskýrsla áætlunar	8
5. Deiliskipulag	8
5.1 Almennt	8
5.2 Byggð	9
5.3 Umhverfi	9
5.4 Gatnakerfi	9
5.5 Hljóðvist	10
5.6 Hönnun mannvirkja, aðaluppdrættir	10
5.7 Mæli- og hæðarblöð	11
5.8 Veitur	11
6. Sérákvæði	11
6.1 Almennt	11
6.2 Frágangur lóða	11
6.3 Bílastæði	12
6.4 Kjallarar	12
6.5 Einbýlishús, gerð A, B, C, D, E, H, K, L, M, N, O, U, U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8	12
6.6 Raðhús og parhús, gerð F, P, P1, R, X, X1, X2	12
6.7 Fjölbýlishús, gerð S	12
6.8 Leikskóli, gerð I	13
6.9 Verslunar- og þjónustuhús, gerð J	13
6.10 Skýringarmyndir	13
7. Samþykkt og gildistaka	47
8. Uppdrættir	48
8.1 Deiliskipulagsuppdráttur, gildistaka 22. október 2019	49
8.2 Deiliskipulagsuppdráttur, breyting samþykkt 2021	50

2. MARKMIÐ OG FORSENDUR

2.1 AÐALSKIPULAG

Bæjarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Kambalands. Meginmarkmið breytingartillögunnar eru að þetta fyrirhugaða byggð á norðurhluta 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 sérbýli og lítil fjölbýli 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 stærri 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 334 íbúðum í blandaðri byggð einnar hæðar einbýlis-, rað-, og parhúsa og 2ja hæða fjölbýlishúsa.

Í breytingartillögu þessari er gert ráð fyrir þéttari blandaðri byggð á norðurhluta ásamt syðsta hluta Kambalands en skv. gildandi deiliskipulagi.

Breytingin á norðurhluta svæðisins gerir ráð fyrir að á þeim hluta deiliskipulagssvæðisins verði samtals 111 íbúðir í einbýlis-, rað- og parhúsum, í stað 70 einbýlishúsalóða áður.

Breytingin á suðurhluta svæðisins gerir er ráð fyrir að raðhúsum á lóðum 2-6, 8-12 og 14-18 við Kapalhraun verði fjölgað úr 3 í 4 íbúðir á lóð. Þá er nú gert ráð fyrir þremur parhúsalóðum sunnan Kaplahrauns. Samtals fjölgar í 18 íbúðir í rað- og parhúsum í stað 9 raðhúsaíbúða í áður.

Breytingar hafa verið gerðar á leik/grunnskólalóð, þannig að hún hefur verið stækkuð til vesturs og gerð er nánari grein fyrir bílastæðum og tengingu við götur. Vegna landhalla á verslunar- og þjónustulóð er við það miðað að hús á lóðinni verði 2ja hæða til austurs en til vesturs verði neðri hæðin niðurgráfin. Bílastæði komi bæði austan og vestan við væntanlega byggingu.

Breytingartillagan gerir ráð fyrir að á þeim hluta deiliskipulagssvæðisins sem breytingin nær til verði samtals 129 íbúðir í einbýlis-, rað- og parhúsum í stað 79 íbúða í einbýlis- og raðhúsum. Skv. breytingartillögunni fjölgar íbúðum um samtals 50 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. 1. september 2021.

3. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

3.1 AFMÖRKUN OG AÐKOMA

Deiliskipulagssvæðið er samtals um 35 ha. 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 Þverbrekku tengist einnig þessu græna svæði sem nær upp að hlífðunum 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 Hrauntunga 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 hefur verið hafin uppbygging á skipulagssvæðinu suðaustanverðu í samræmi við deiliskipulag frá 10. okt. 2019. 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 þrír 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 kynnst leiðunum þremur. Á þessum stað liggja þær einnig nærri fjórða og yngsta veginum, Hringvegi. Ohjákvæmilegt 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 kynnst 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 spröttið 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 Umhverfismatskýrsla áætlunar

Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 gilda um allar skipulagsáætlanir og breytingar á þeim samkvæmt skipulagslögum. Í umhverfismati skal greina, lýsa og meta m.t.t. viðkomandi áætlunar, bein og óbein umtalsverð áhrif á íbúa og heilbrigði manna, líffræðilega fjölbreytni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar, land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, jarðveg, vatn, loft og loftslag, næmi áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum og samspil þeirra þátta sem taldir eru upp í a-e-lið.

Íbúar og heilbrigði manna.

Þétting íbúðarbyggðar er vel innan marka aðalskipulags. Neikvæð áhrif vegna fjölgunar íbúða og aukinnar umferðar er óveruleg. Heildar byggingarmagn eykst óverulega frá eldra deiliskipulagi þar sem meðalstærð íbúða minnkar á móti. Gatnakerfi er gert einfaldara og öruggara eftir breytingu m.a. með fækkun gatnamóta. Göngu- og hjólastígakerfi er aukið og gert öruggara og skilvirkara en í eldra skipulagi.

Líffræðileg fjölbreytni.

Breytingin hefur engin áhrif á líffræðilega fjölbreytni á svæðinu þar sem byggðarsvæðið er nánast óbreytt eða minnkar óverulega.

Land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, jarðvegur, vatn, loft og loftslag.

Breytingin hefur engin eða óveruleg áhrif á landlag, víðerni, jarðmyndanir, jarðveg, vatn, loft og loftslag.

Efnisleg verðmæti og menningarminjar.

Áhrif breytingarinnar eru jákvæð á efnisleg verðmæti og menningarminjar. Óþíð svæði næst Hamrinum stækka og gengið er lengra í að vernda gömlu þjóðleiddina og gera hana aðgengilegri en í eldra deiliskipulagi. Íbúðarsvæðið er þéttara en stækka ekki frá eldra skipulagi. Yfirbragð byggðarinnar breytist lítið þar sem áfram er lögð áhersla á lágreista byggð 1-2ja hæða húsa, að mestu leyti eru sérbylí. Neikvæð áhrif vegna aukins álags á fráveitu eru óveruleg þrátt fyrir fjölgun íbúða því heildar byggingarmagn eykst óverulega frá eldra deiliskipulagi.

Næmni áætlunarinnar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum.

Næmni breytingarinnar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum er óbreytt frá eldra skipulagi.

5. DEILISKIPULAG

5.1 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 2017-2029.

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

5.2 Byggð

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

Á norður hluta íbúðarsvæðis Í1 eru blönduð byggð með 76 lóðir fyrir einbýlishús, 13 raðhús með samtals 47 íbúðum og 17 parhús með samtals 34 og alls 157 íbúðum.

Á suður hluta íbúðarsvæðis Í1 er blönduð byggð 1 hæða einbýlis- og rað- og parhúsa og 2ja hæða 5 íbúða fjölbýlishúsa. Einbýlishúsalóðir eru samtals 35, raðhúsalóðir eru samtals 16 fyrir samtals 60 íbúðir, parhúslóðir 3 fyrir samtals 6 íbúðir, fjölbýlishúsalóðir eru samtals 15 fyrir samtals 75 íbúðir. Á suðurhluta íbúðarsvæðisins eru því samtals 69 lóðir fyrir alls 177 íbúðir.

Samtals eru á deiliskipulagssvæðinu öllu 111 einbýlishúsalóðir, 29 raðhúsalóðir, 20 parhús og 15 fjölbýlishúsalóðir fyrir samtals 334 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 Hringvegar. 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 hljóðskermendi 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 deiliskipulagsuppdrætti 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, aðaluppdrættir

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 heildaruppdrætti 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.

5.8 Veitur

Vatnsveita Hveragerðisbæjar sér um dreifikerfi neysluvatns.

Fráveita Hveragerðisbæjar sér um dreifikerfi skólp- og regnvatns.

Rarik ohf. sér um dreifikerfi rafveitu.

Veitur ohf. sér um dreifikerfi hitaveitu.

Gagnaveita Reykjavíkur ohf. og/eða Míla ehf. sér um dreifikerfi gagnaveitu.

6. SÉRÁKVÆÐI

6.1 Almenn

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 frjálsar 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-, par- 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 hálfrar 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, U, U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8

Sjá bls. 13-32.

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 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 aðlægni skammhlið samanlögðum. Hæðir eru miðaðar við samþykktu plötukóta samkvæmt hæðarblaði.

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

Koma skal fyrir þremur bílastæðum á lóð.

Heimild er fyrir lítilli auka íbúð á lóðum B, E, H, K, L, M og N en þá skulu vera 4 bílastæði á viðkomandi lóð. Ekki er heilmild fyrir aukaíbúð á lóð A, C, D og O.

6.6 Raðhús og parhús, gerð F, P, P1, R, V, V1, V2, X, X1, X2

Sjá bls. 33-42.

Hús eru einnar hæðar.

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.

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. 43.

Fjölbýlishús eru 2ja hæða.

Ekki er kveðið sérstaklega á um þakform en reiknuð meðal vegghæð 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. 44.

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. 45.

Hús er tveggja hæða.

Hús skal vera innan hæðarmarka sem sýnd eru á skýringarmynd.

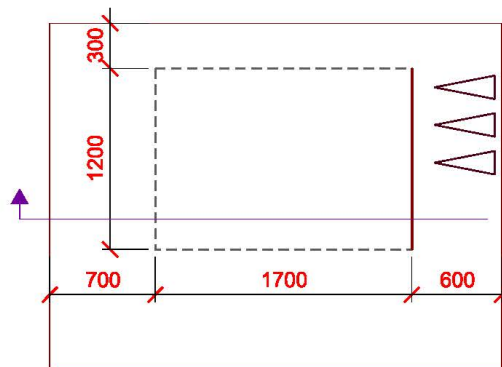
Ekki er sérstaklega kveðið á um þakform.

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

6.10 Skýringarmyndir

SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR EINBÝLISHÚSA A

- 

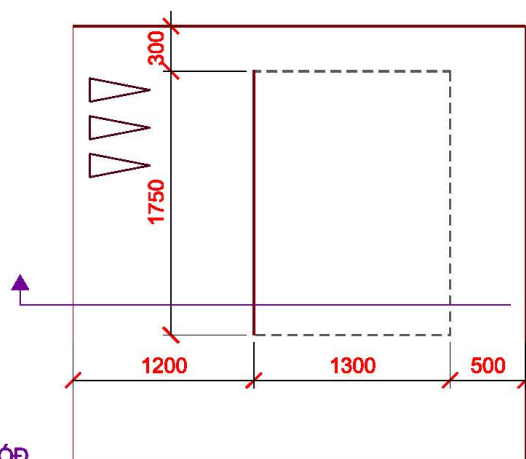
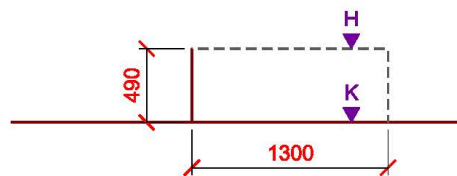


14

B

SKILMÁLATEIKNING 1:500 BYGGINGARLÍNUR EINHÝLISHÚSA B

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

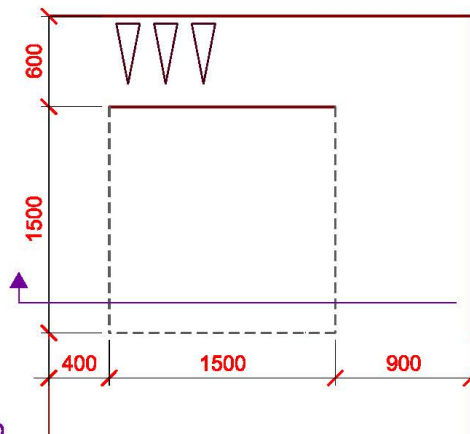
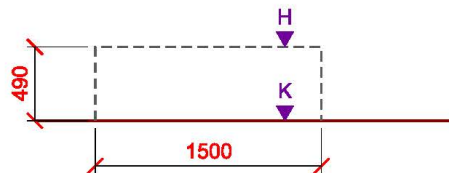


DÆMIGERÐ LÓÐ

C

SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR EINBÝLISHÚSA C

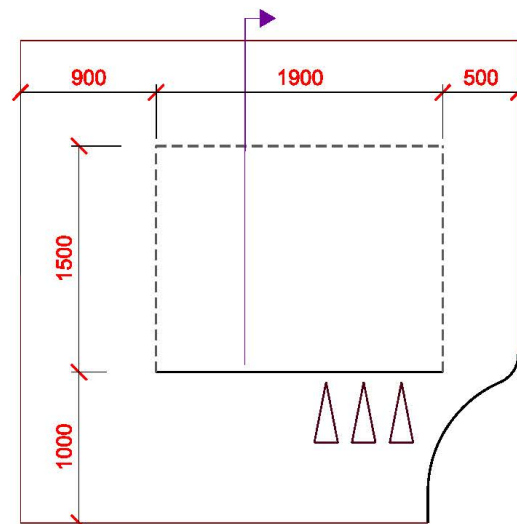
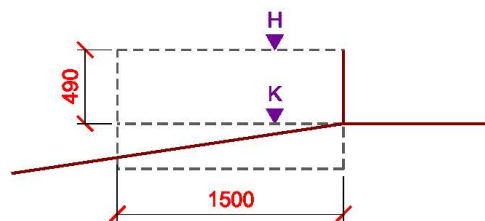
- : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▽ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
ÖLL MÁL ERU SM



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

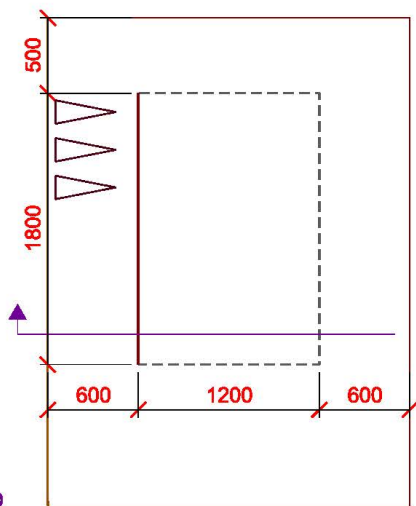
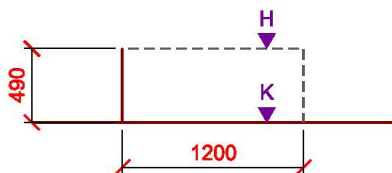
----- : BYGGINGAREITUR

K : KÓTI AÐALHÆÐAR

H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI

▷ : BÍLASTÆÐI

_____ : BINDANDI

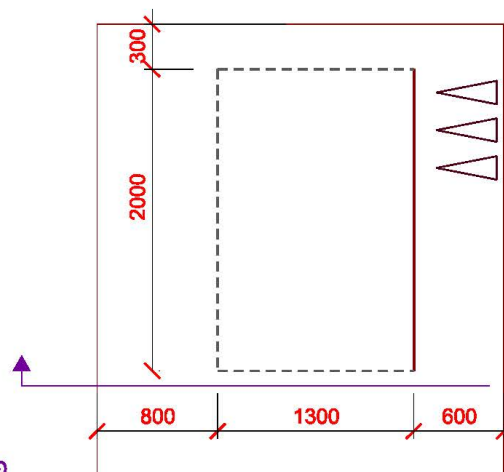
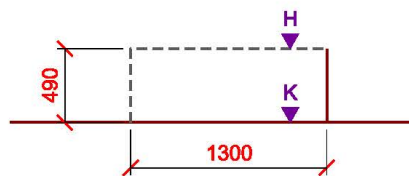


DÆMIGERÐ LÓÐ

H

SKILMÁLATEIKNING 1:500 BYGGINGARLÍNUR EINB'YLISHÚSA H

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

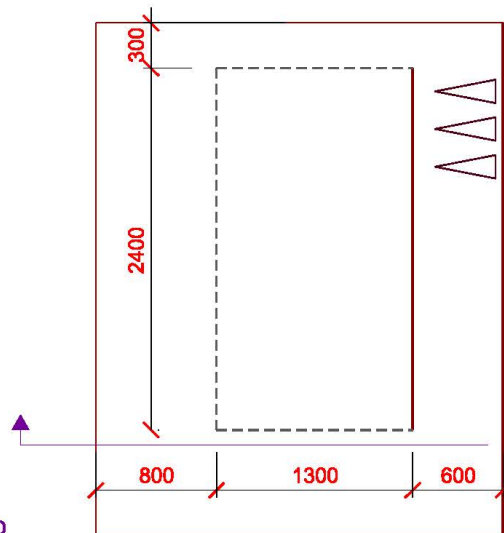
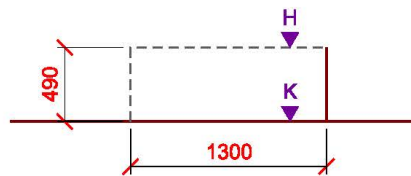


DÆMIGERÐ LÓÐ

K

SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR EINB'YLISHÚSA K

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

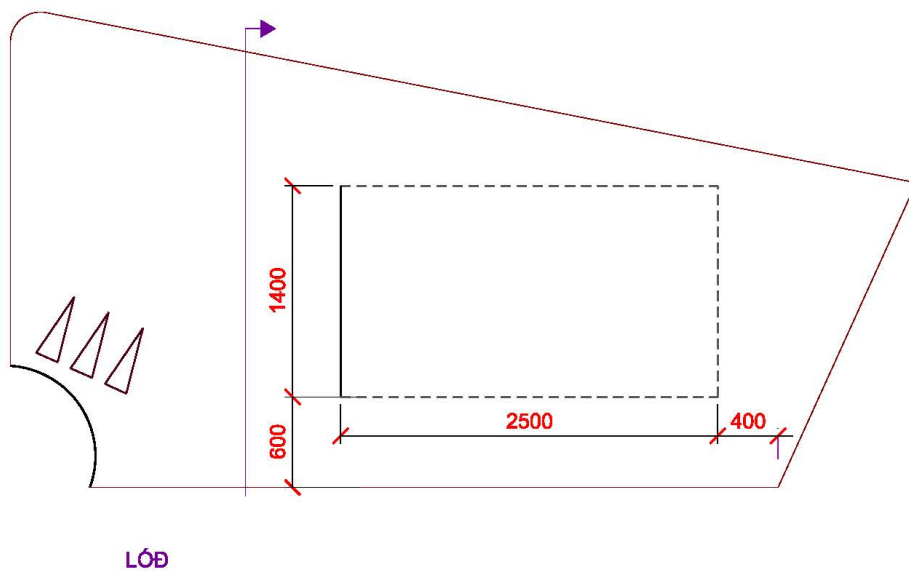
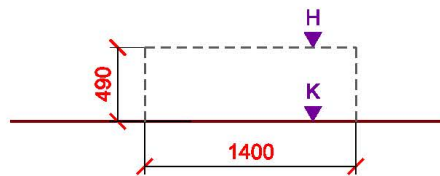


DÆMIGERÐ LÓÐ

L

SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR EINB'YLISHÚSS K

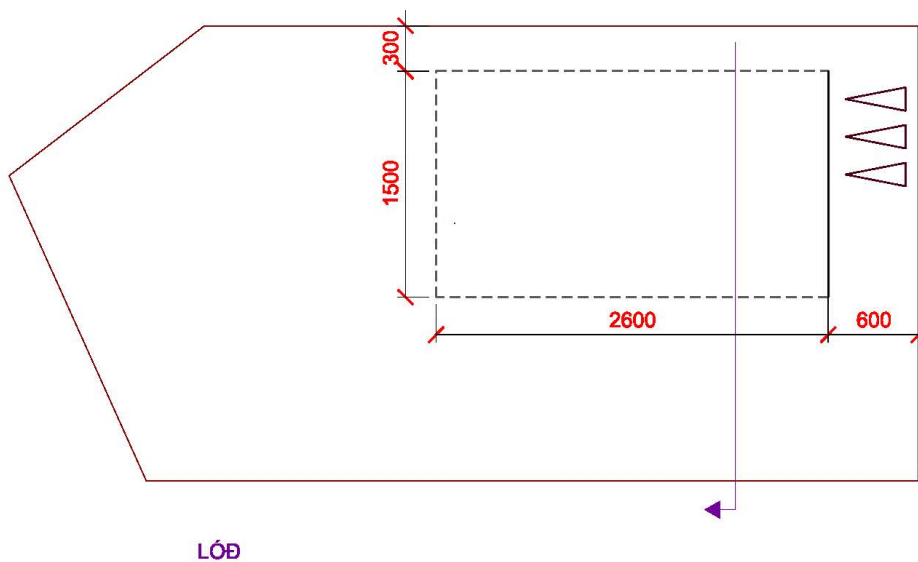
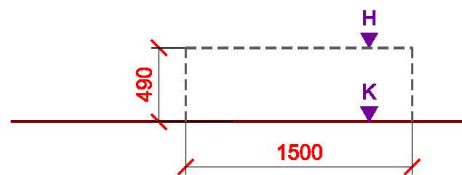
- : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▽ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
ÖLL MÁL ERU SM



M

SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR EINH'YLISHÚSS M

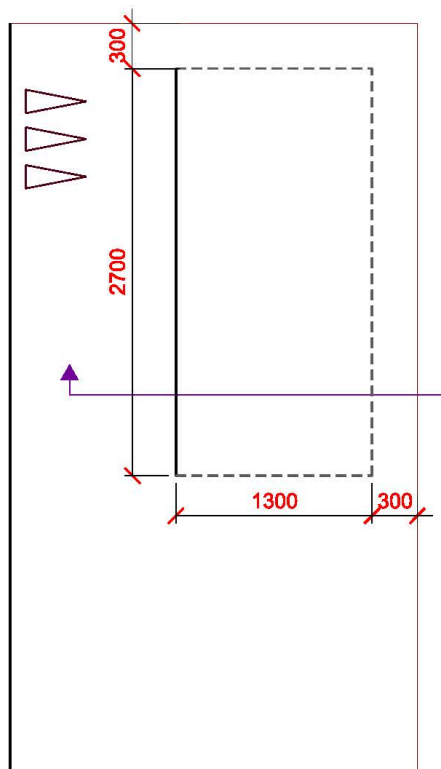
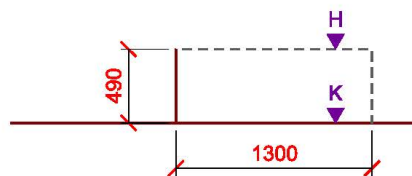
- : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▽ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
ÖLL MÁL ERU SM



N

SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR EINH'YLISHÚSA N

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

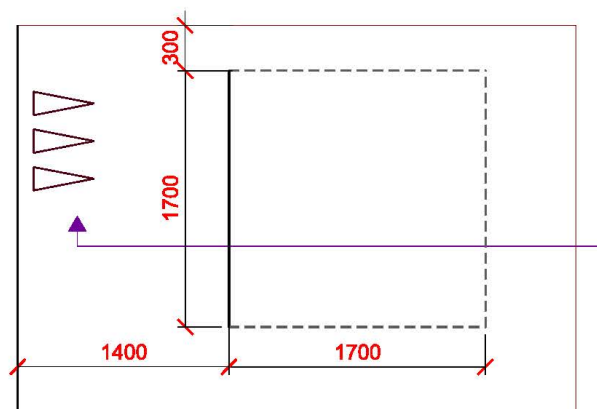
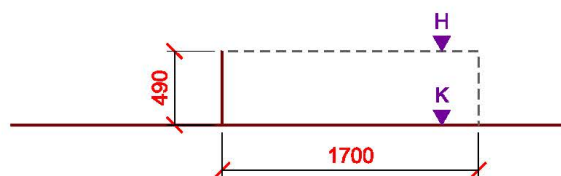


DÆMIGERÐ LÓÐ



SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR EINB'YLISHÚSA O

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

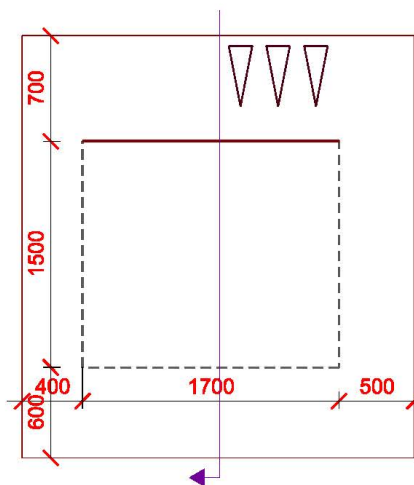
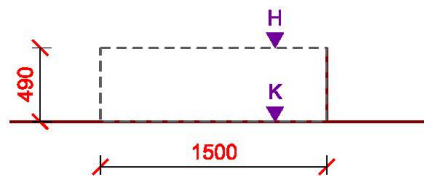


DÆMIGERÐ LÓÐ

U

SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR EINBÝLISHÚSA U

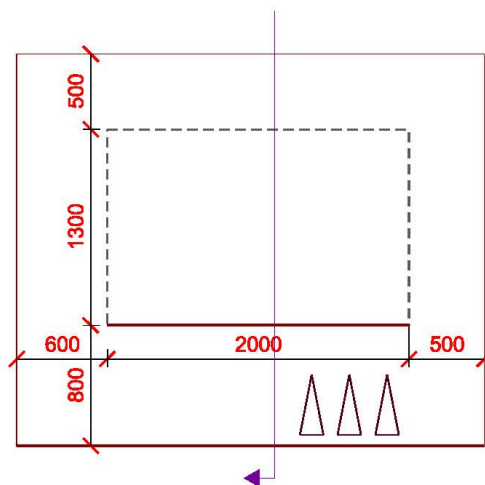
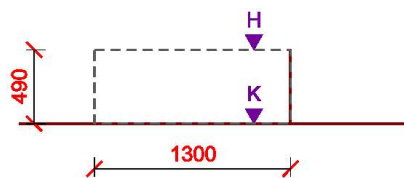
- : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▽ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

U1 SKILMÁLATEIKNING 1:500 BYGGINGARLÍNUR EINBÝLISHÚSA U1

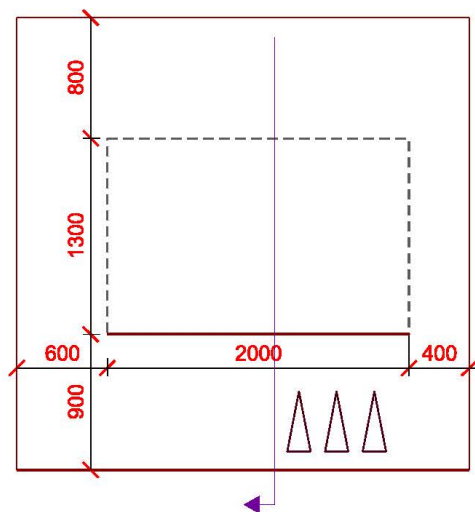
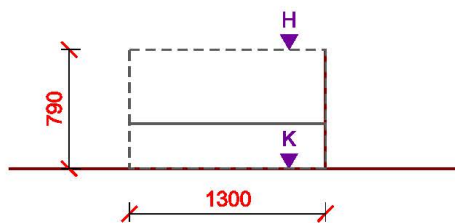
- : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▷ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

U2 SKILMÁLATEIKNING 1:500 BYGGINGARLÍNUR EINBÝLISHÚSA U2

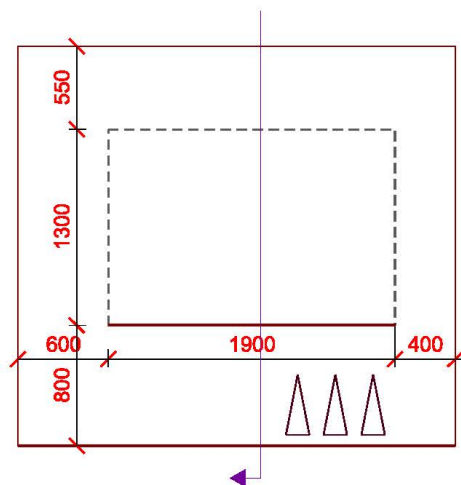
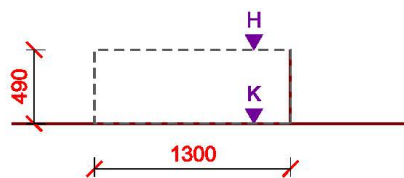
- : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▽ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

U3 SKILMÁLATEIKNING 1:500 BYGGINGARLÍNUR EINBÝLISHÚSA U3

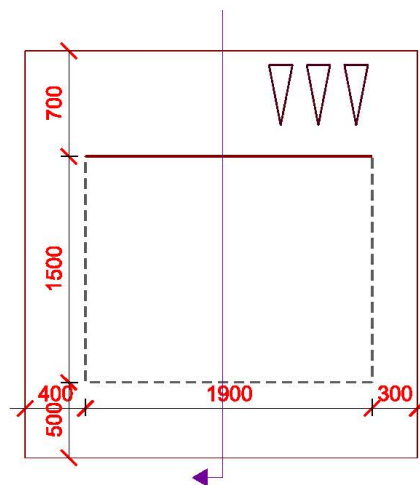
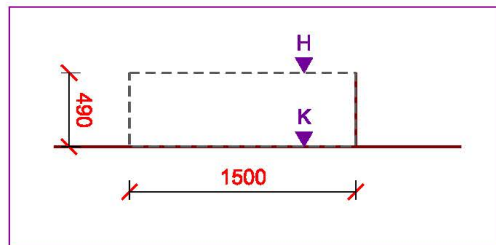
- : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▷ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

U4 SKILMÁLATEIKNING 1:500 BYGGINGARLÍNUR EINBÝLISHÚSA U4

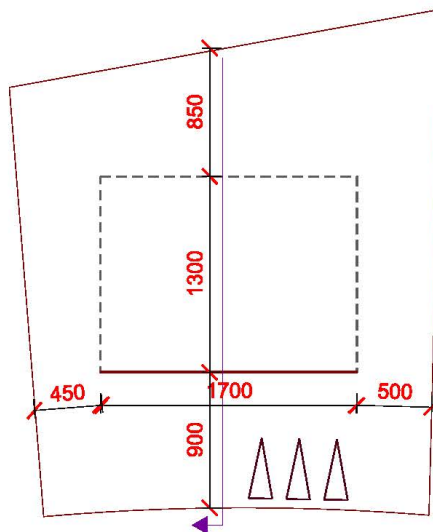
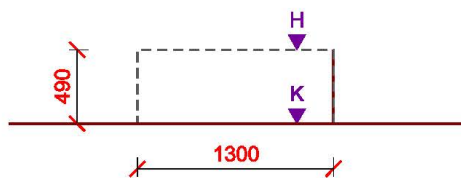
- : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▽ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

U5

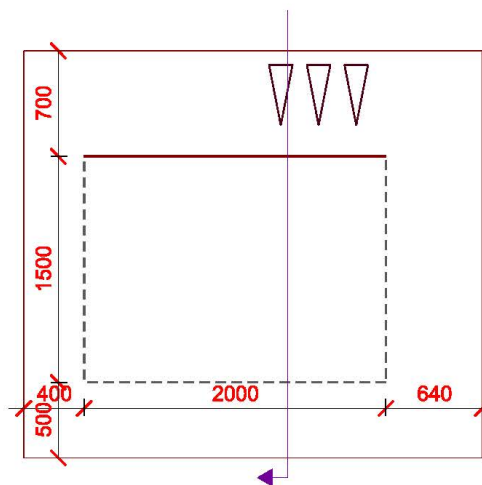
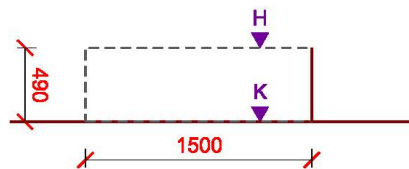
- : BYGGINGAREITUR
 K : KÓTI AÐALHÆÐAR
 H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
 ▴ : BÍLASTÆÐI
 _____ : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
 (HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
 ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

U6 SKILMÁLATEIKNING 1:500 BYGGINGARLÍNUR EINBÝLISHÚSA U6

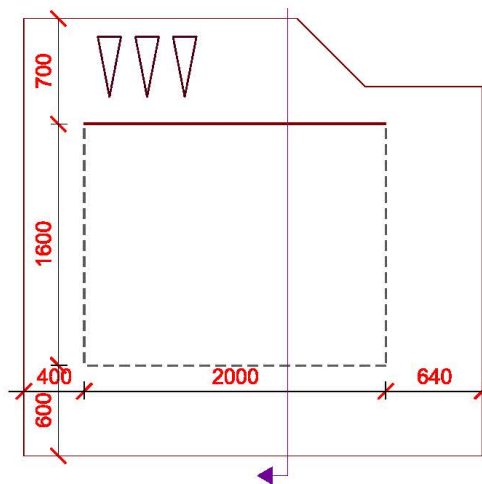
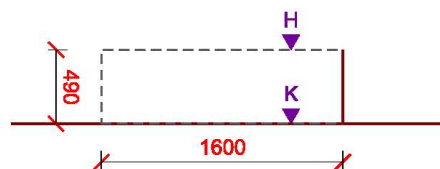
- : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▽ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

U7 SKILMÁLATEIKNING 1:500 BYGGINGARLÍNUR EINBÝLISHÚSA U7

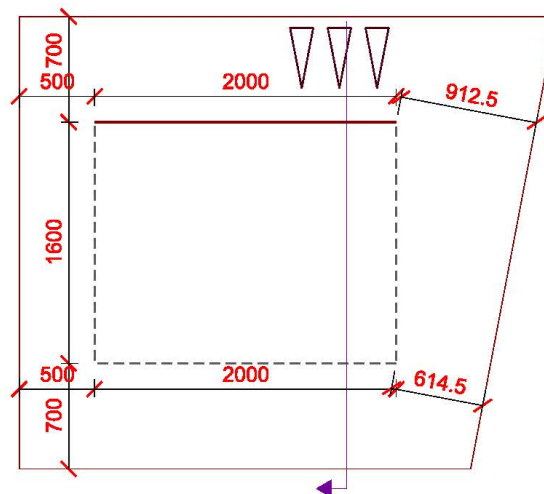
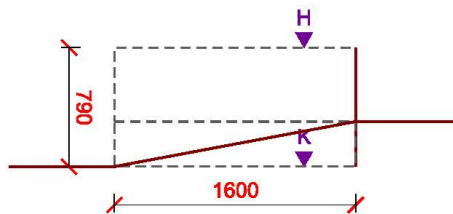
- : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- ▽ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

U8

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

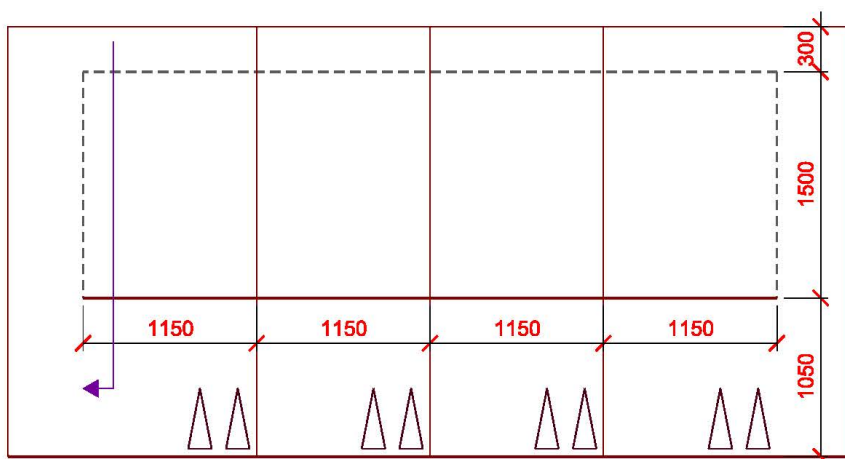
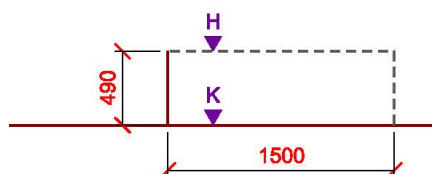


DÆMIGERÐ LÓÐ

F

SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR RAÐSHÚSA F

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

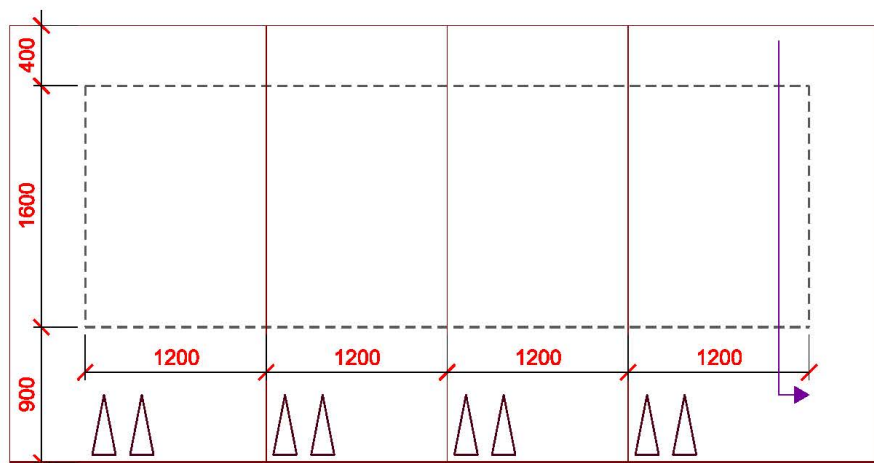
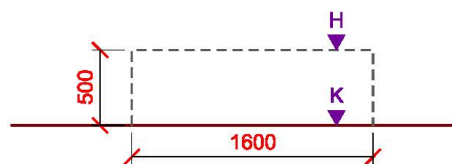


DÆMIGERÐ LÓÐ

P

SKÝRINGATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR RAÐHÚSA P

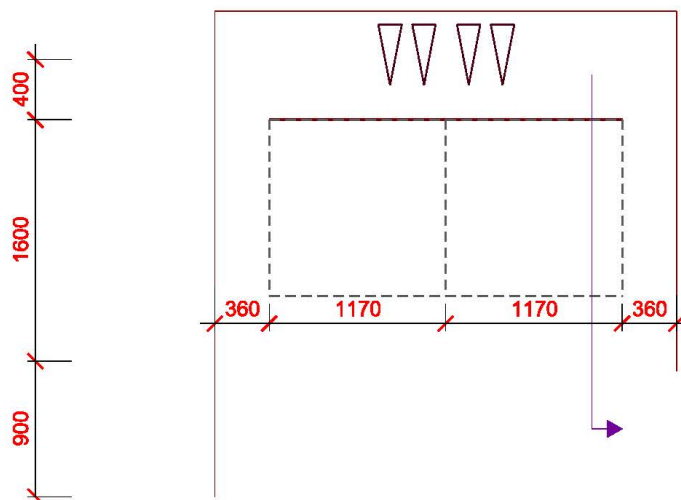
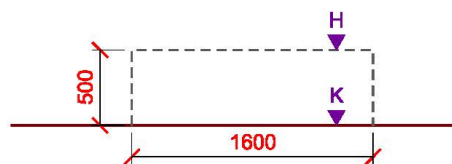
- : BYGGINGAREITUR
K : KÓTI AÐALHÆÐAR
H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
▷ : BÍLASTÆÐI
ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

P1 SKÝRINGATEIKNING 1:500 BYGGINGARLÍNUR RAÐHÚSA P

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

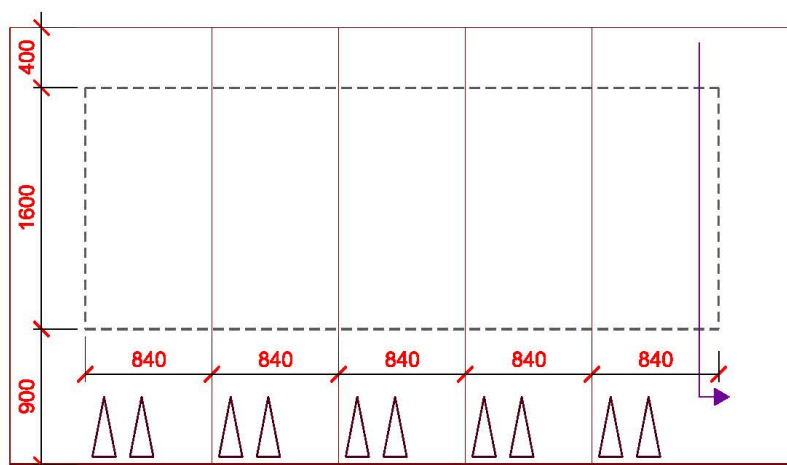
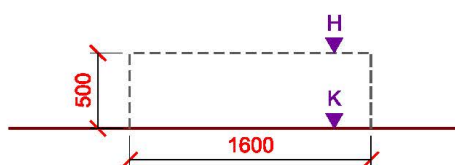


DÆMIGERÐ LÓÐ

R

SKÝRINGATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR RAÐHÚSA P

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

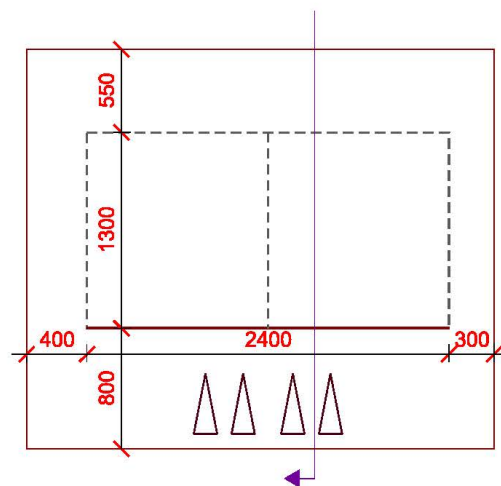
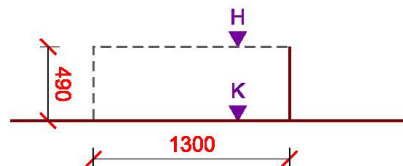


DÆMIGERÐ LÓÐ

V

SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR PARHÚSA V

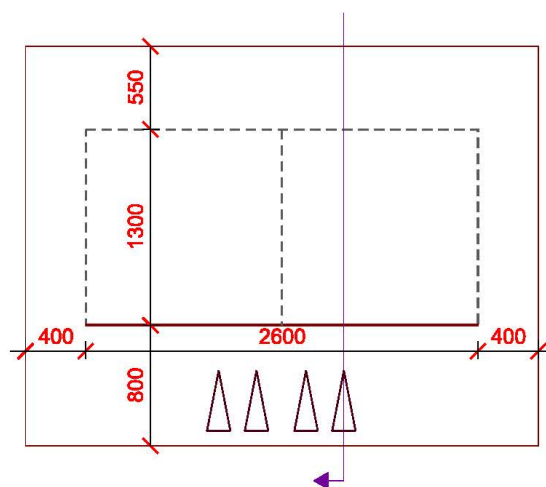
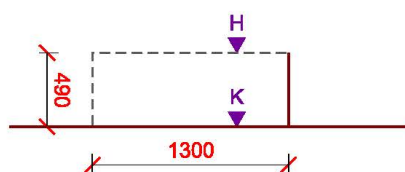
- : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- △ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

V1 SKILMÁLATEIKNING 1:500 BYGGINGARLÍNUR PARHÚSA V1

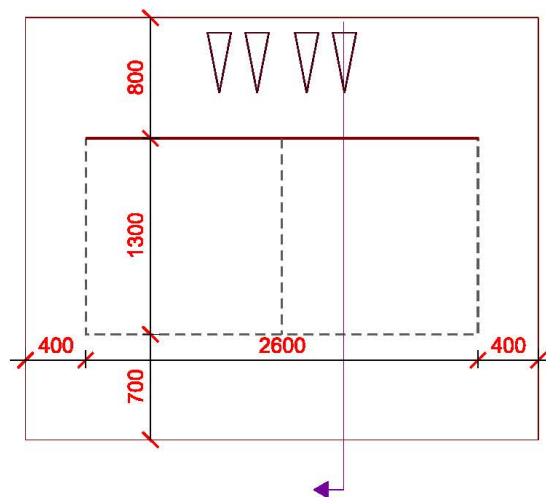
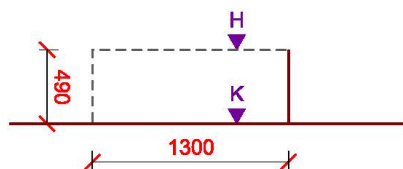
- : BYGGINGAREITUR
- K : KÓTI AÐALHÆÐAR
- H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
- △ : BÍLASTÆÐI
- : BINDANDI BYGGINGARLÍNA
(HLUTI HÚSS ÞARF AÐ SNERTA LÍNU)
ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

V2 SKILMÁLATEIKNING 1:500 BYGGINGARLÍNUR PARHÚSA V1

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

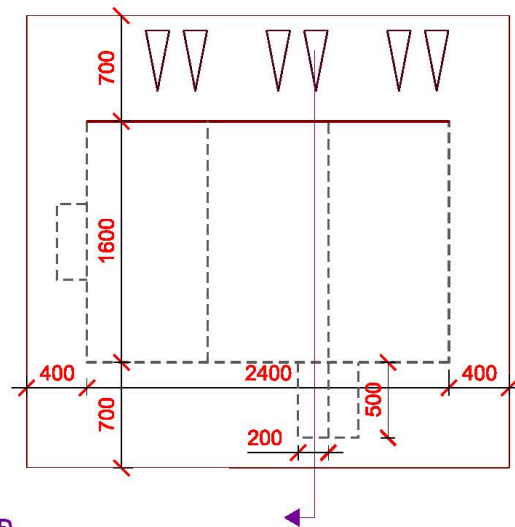
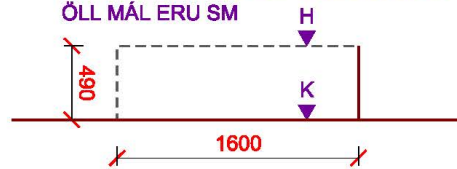


DÆMIGERÐ LÓÐ

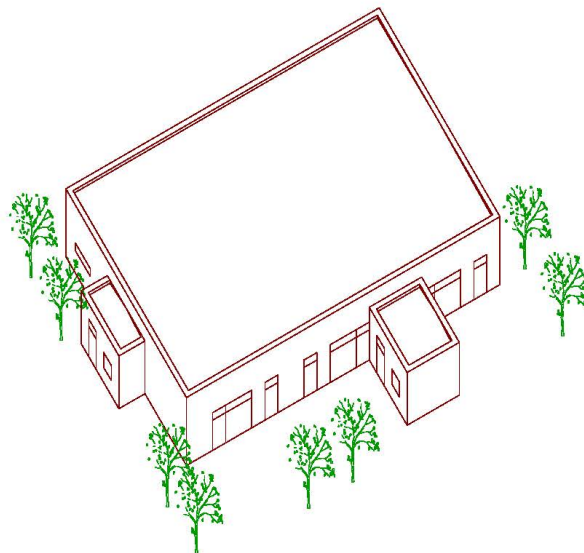


SKILMÁLATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR RAÐHÚSA X

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



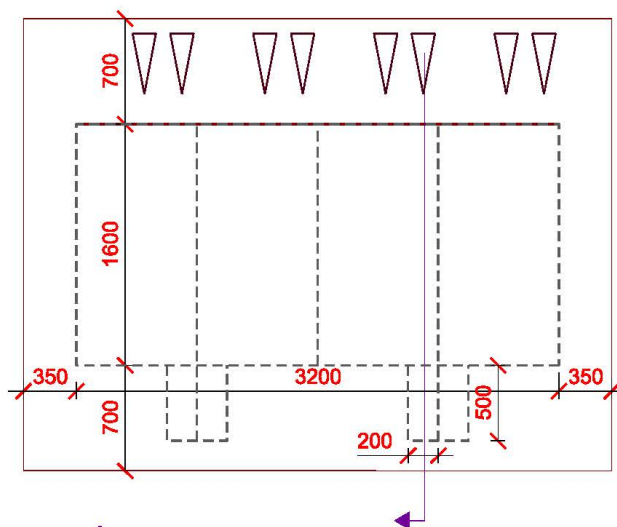
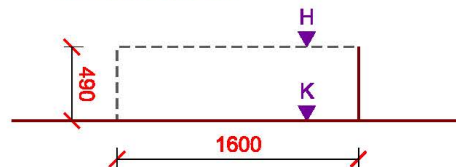
DÆMIGERÐ LÓÐ



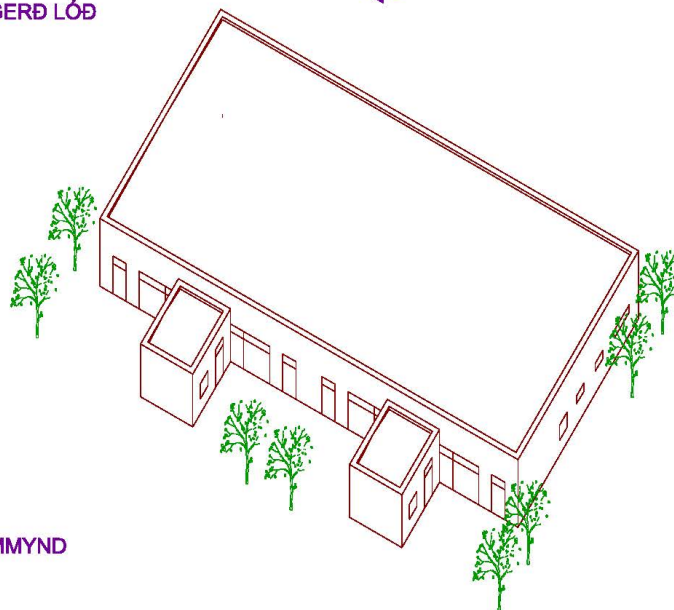
RÚMMYND

X1 SKILMÁLATEIKNING 1:500 BYGGINGARLÍNUR RAÐHÚSA X1

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



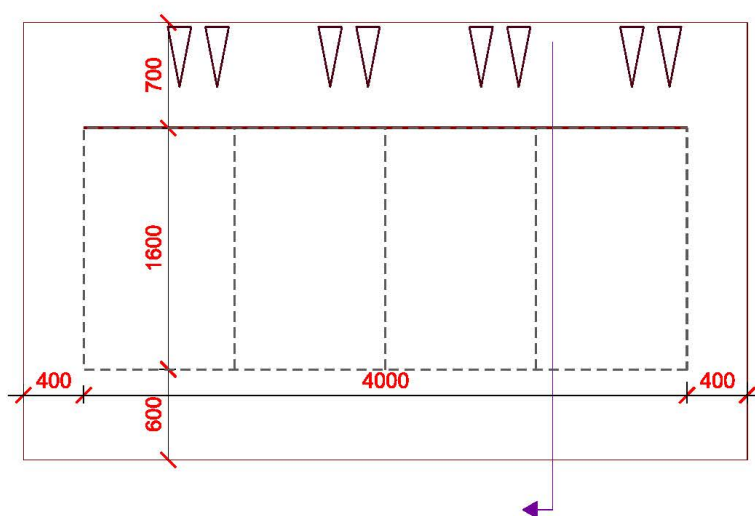
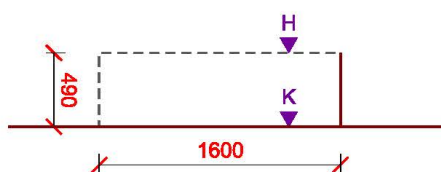
DÆMIGERÐ LÖÐ



RÚMMYND

X2 SKILMÁLATEIKNING 1:500 BYGGINGARLÍNUR RAÐHÚSA X2

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

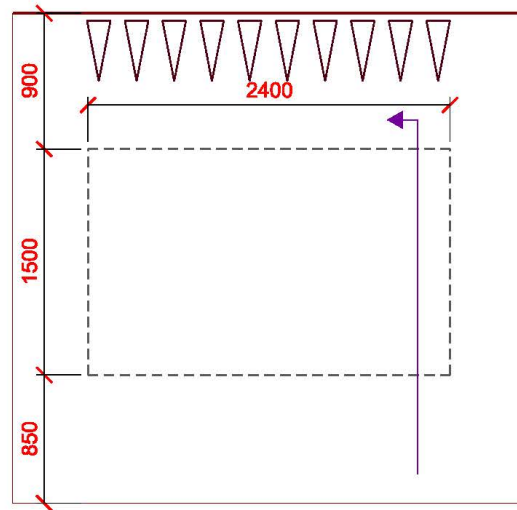
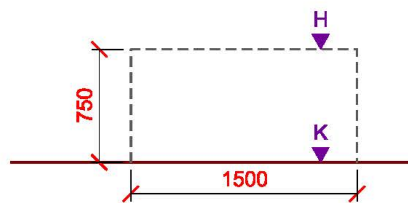


DÆMIGERÐ LÓÐ

S

SKÝRINGATEIKNING 1:500
BYGGINGARLÍNUR FJÖLBÝLISHÚSA S

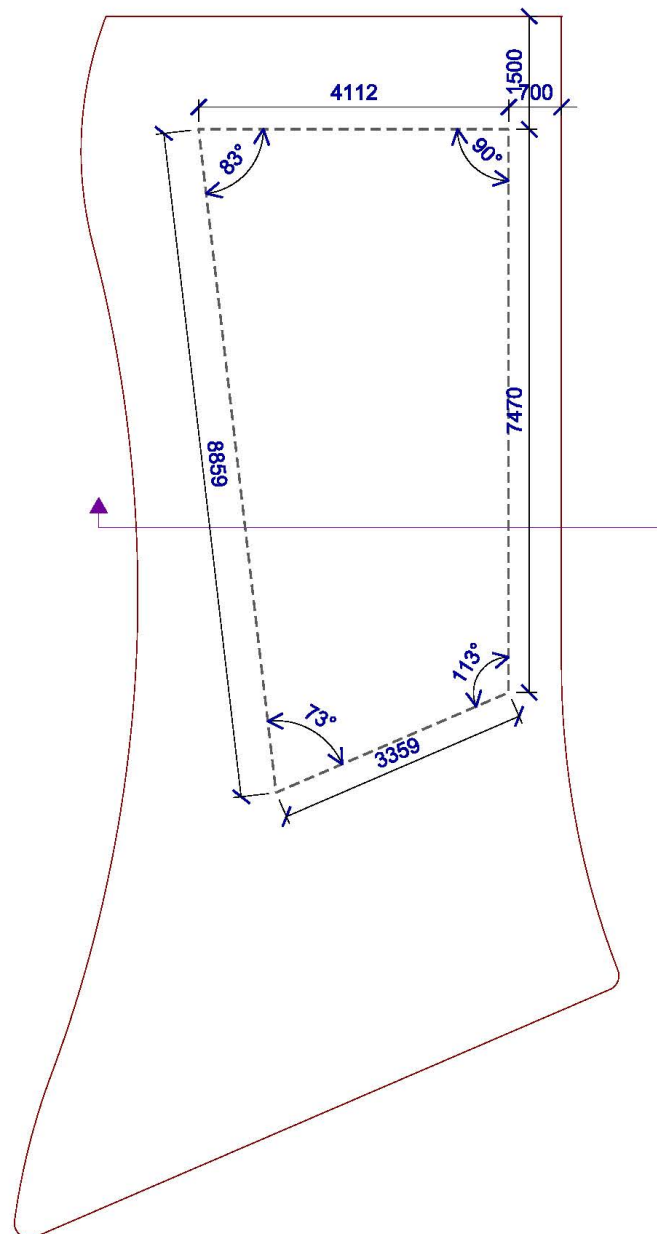
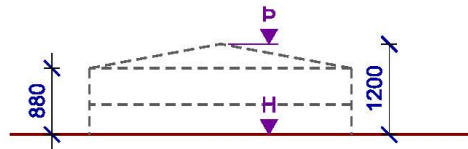
- : BYGGINGAREITUR
K : KÓTI AÐALHÆÐAR
H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI
▽ : BÍLASTÆÐI
ÖLL MÁL ERU SM



DÆMIGERÐ LÓÐ

SKILMÁLATEIKNING 1:1000
BYGGINGARLÍNUR LEIKSKÓLA I

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

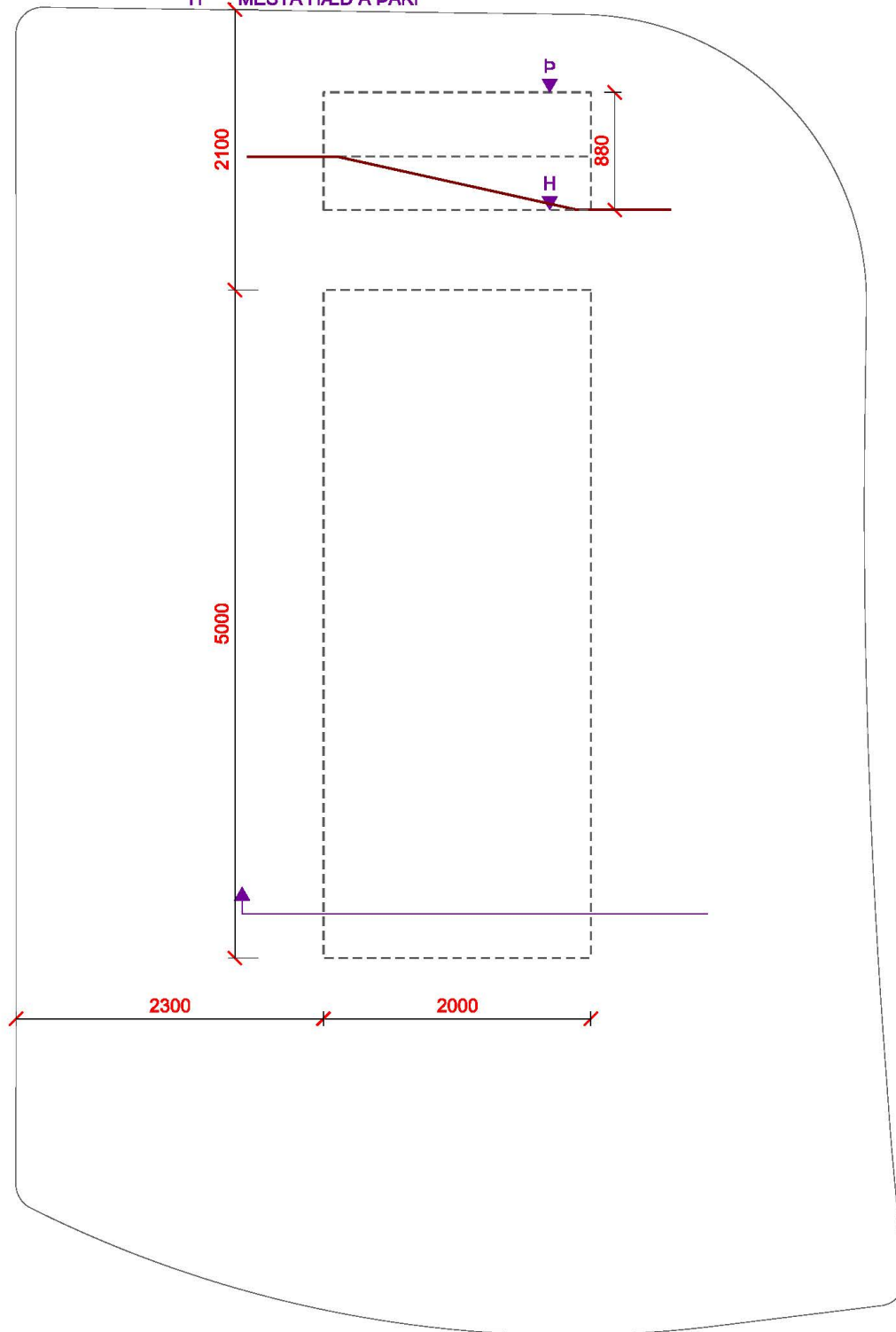


J

SKILMÁLATEIKNING 1:500

BYGGINGARLÍNUR VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚSS J

----- : BYGGINGAREITUR
K : KÓTI AÐALHÆÐAR
H : MESTA HÆÐ Á ÞAKI



4. 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 ____ til mánudagsins ____ 2021.

Athugasemdafrestur var til ____ 2021.

Engar athugasemdir bárust.

Tillagan var samþykkt í skipulagsnefnd þann ____ 2021 og í bæjarráði Hveragerðisbæjar í umboði bæjarstjórnar þann ____ 2021.

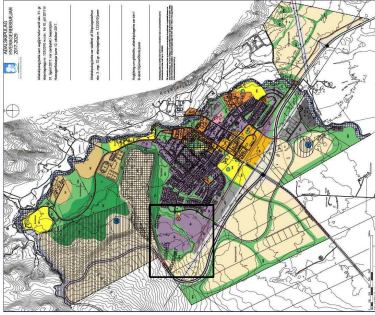
Bæjarstjórinn í Hveragerði

Deiliskipulagsbreytingin öðlaðist gildi við auglýsingu um samþykkt þess í
B-deild Stjórnartíðinda _____ 2021.

5. Uppdrættir

5.1 Deiliskipulagsuppdráttur, gildistaka 10. október 2019

5.2 Deiliskipulagsuppdráttur, breyting samþykkt 2021

[illegible]

A	Engjelske, en høst.	MAK, Det skole-lage
B	Engjelske, en høst.	Mon Kite
C	Engjelske, en høst.	Blandt tryk og tegning
D	Engjelske, en høst.	Hydrogenator.
E	Engjelske, en høst.	Blussard & Sot.
F	Rakke, en høst.	Gata.
G	Petrol, en høst.	Gangst.
H	Engjelske, en høst.	Gangst.
I	Lake og grammid.	Tryk og tegning.
J	Adressa i Jönköping	Hydrogenator.
K	Engjelske, en høst.	Formaler, gitar og skole.
L	Engjelske, en høst.	Formaler, gitar og skole.
M	Engjelske, en høst.	Formaler, gitar og skole.
N	Engjelske, en høst.	Formaler, gitar og skole.
O	Engjelske, en høst.	Formaler, gitar og skole.
P	Rakke, en høst.	Formaler, gitar og skole.
Q	Rakke, en høst.	Formaler, gitar og skole.
R	Hydrogenator, en høst.	Formaler, gitar og skole.
S	Hydrogenator, en høst.	Formaler, gitar og skole.
T	Hydrogenator, en høst.	Formaler, gitar og skole.



Breyti: 20191101 GG Nýjar löb t. spennistövar
Mkr: 1.2000
Mán: 08. maí 2018
Tollur: la & je
Stór: Haukunga 01

Kambaland, Hveragerði
Breyting á deiliskipulagi

/S

**Tekniska
Ingenjör
Sveinspar
Gränslig ES
101 Reykjavík
Sími 5204900
Fax 5204901
tís @ tis.is
www.tis.is**

HÖLMUNDUR JENSENSEN 210442 2869
JÓHANN EINARSSON 060552 7799

01

