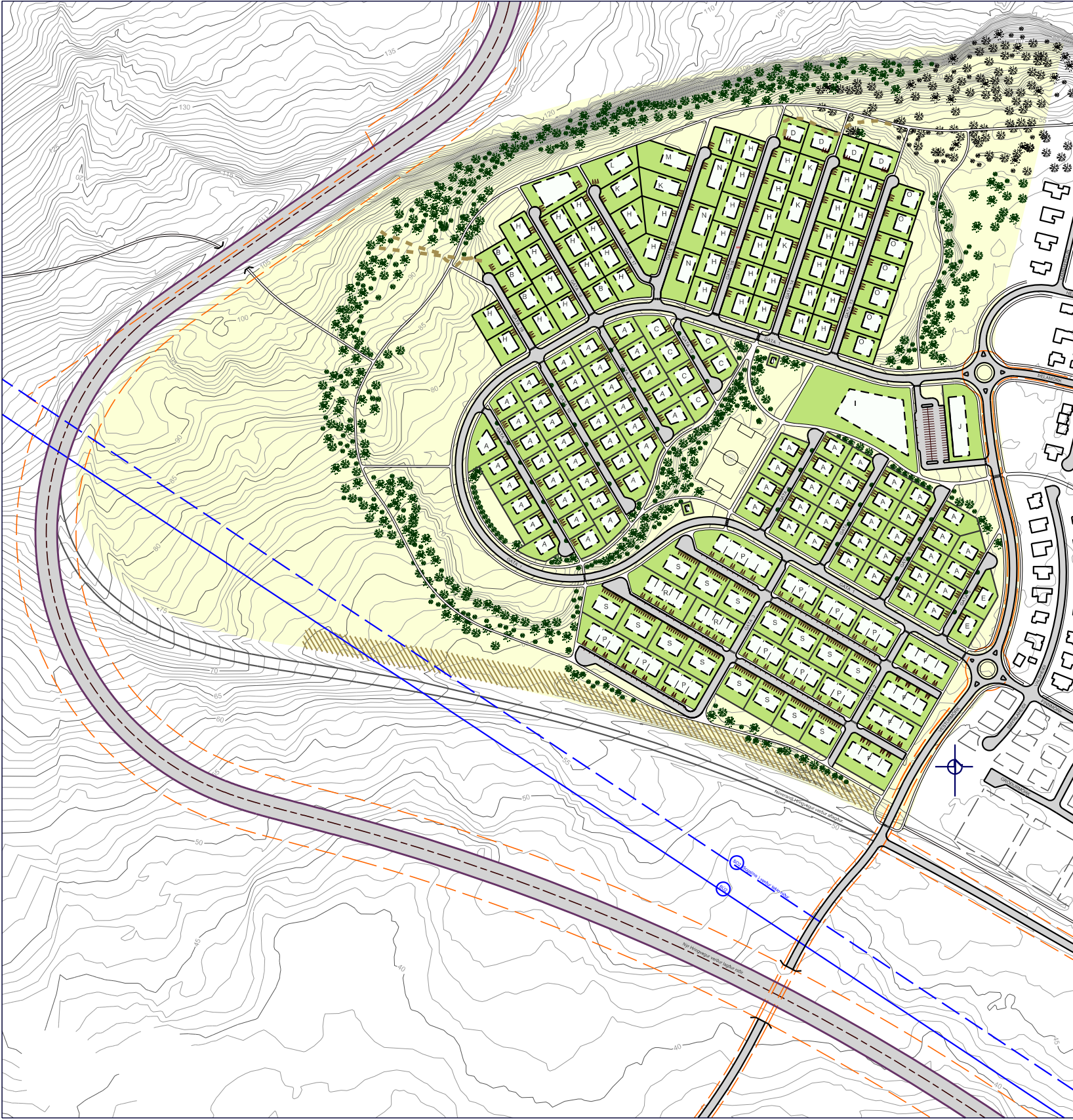
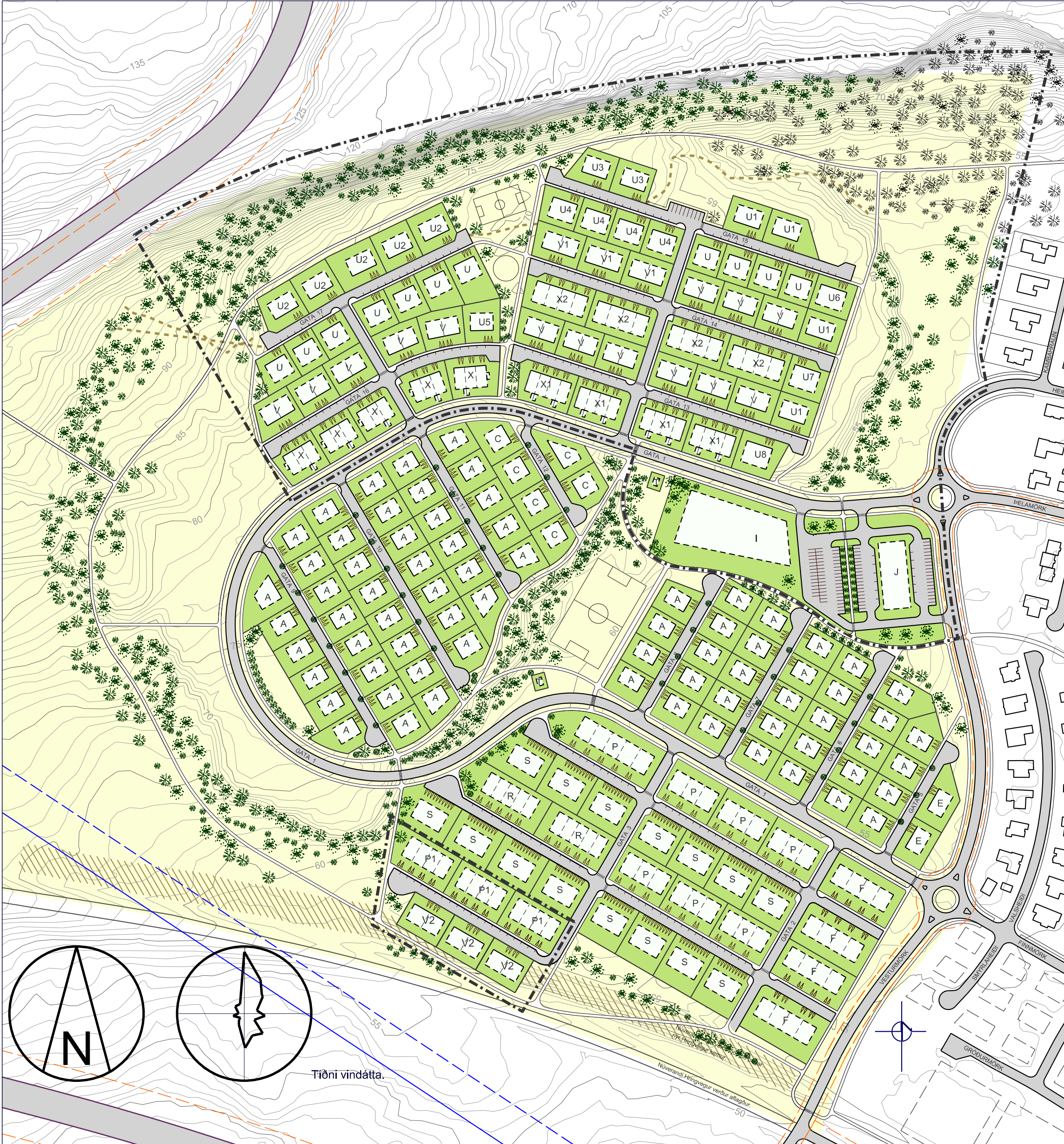


Kambaland í Hveragerði, breyting á deiliskipulagi



Kambaland í Hveragerði
núverandi deiliskipulag 1:5000



Kambaland í Hveragerði
breyting á deiliskipulagi 1:2500

Kambaland í Hveragerði, breyting á deiliskipulagi Greinargerð.

Kambaland, eldri deiliskipulagsáætlanir.

Deiliskipulag Kambalands var upphaflega samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðis 6.09.2007 og auglýst í b-deild Stjórnartíðinda 26.09.2007. Breyting á deiliskipulagi Kambalands var samþykkt í bæjarstjórn 11.02.2016 og auglýst í b-deild Stjórnartíðinda 7.06.2016. Það deiliskipulag var í samræmi við Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2005-2017, sem nú er fallið úr gildi.

Forsendur í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029.

Í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar er gert ráð fyrir að Hringvegur (Suðurlandsvegur) færist fjær byggð en nú er og samhliða færslu hans verði Sogslína 2 (SO2) tekin niður. Nækvæð áhrif vegarins á byggðina, bæði sjónræn áhrif og hljóðvist, munu minnka við færslu hans. Gert er ráð fyrir að núverandi hljóðvarnir suðvestan fyrirhugaðrar byggðar í Kambalandi muni vikja fyrir nýjum hljóðvörnum eftir færslu Hringvegur.

Kambaland er í nýju Aðalskipulagi merkt sem íbúðarreitur IB1. Reiturinn er um 30,4ha að flatarmáli og gert er ráð fyrir að meðalþéttleiki byggðar á reitnum verði um 12 íbúðir/ha. Í Kambalandi er auk íbúðarbyggðar gert ráð fyrir grænum hverfisssvæðum, þjónustusvæði fyrir leikskóla og lóð fyrir verslun og þjónustu. Reitur IB1 er nokkuð stærri en samsvarandi reitir í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2005-2017 (I16 og I17). Breytingartillaga þessi 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 nálæðgar við Suðurlandsveg og Búrfellslínu 2 (BÚ2). Staðsetning og gerð nýrra hljóðvarna verður útfærð nánar þegar ofangreint viðbótarsvæði verður deiliskipulagt.

Helstu markmið og breytingar á deiliskipulagi.

Bæjarstjórn samþykkti að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Kambalands með það að markmiði að þétta fyrirhugaða byggð á nyrsta og syðsta hluta deiliskipulagssvæðisins í samræmi við áherslur í Aðalskipulagi og mæta vaxandi eftirspurn eftir minni íbúðum.

Breytingar á deiliskipulaginu eru eingöngu á nyrsta og syðsta hlutanum ásamt lóðunum fyrir leikskóla og verslun- og þjónustu. Töluverðar breytingar á gatnakerfi eru gerðar í norðurhlutanum. Ríkjandi stefna íbúðargatna er í austur-vestur í stað suður-norður. Tengingum við safngötu er fækkað úr 6 í tvær. Einbýlishúsalóðum fækkar um 40 eða úr 70 lóðum í 30. Skilmálar fyrir einbýlishúsalóðir eru sambærilegir við núverandi skilmála hvað varðar vegg- og bakkhæðir, bilageymstur, bílastæði o.fl.. Parhús verða 17 hús með 34 íbúðum. Raðhús verða 13 hús með 47 íbúðum. Í 3 raðhúsum norðan megin á syðstu götu svæðisins er íbúðum á lóðunum fjölgað úr 3 í 4 íbúðir á lóð. Einnig er bætt við 3 parhúsalóðum með sex íbúðum sunnan megin við þessa götu. Með breytingunni fjölgar á norðurhluta svæðisins um 41 íbúðir. Á suðurhluta svæðisins fjölgar um 9 íbúðir. Leikskólalóð (I) hefur verið stækkuð og byggingarreitur færður og innkeyrslum breytt. Lóð fyrir verslun- og þjónustu (J) hefur verið breytt og byggingarreitur færður.

Í kafla "2.3 Núverandi aðstæður" er fjallað um forminjar og gerð grein fyrir gömlum vegum og þjóðleið innan deiliskipulagssvæðisins. Deiliskipulagsbreytingin felur ekki í sér breytt áform um friðun og merkingu forminja á svæðinu. Við framkvæmdir á svæðinu skal séð til þess að hluti af gömlu þjóðleiðinni við Ljóðalaut verði haldið til haga og að lautinni verði ekki raskað.

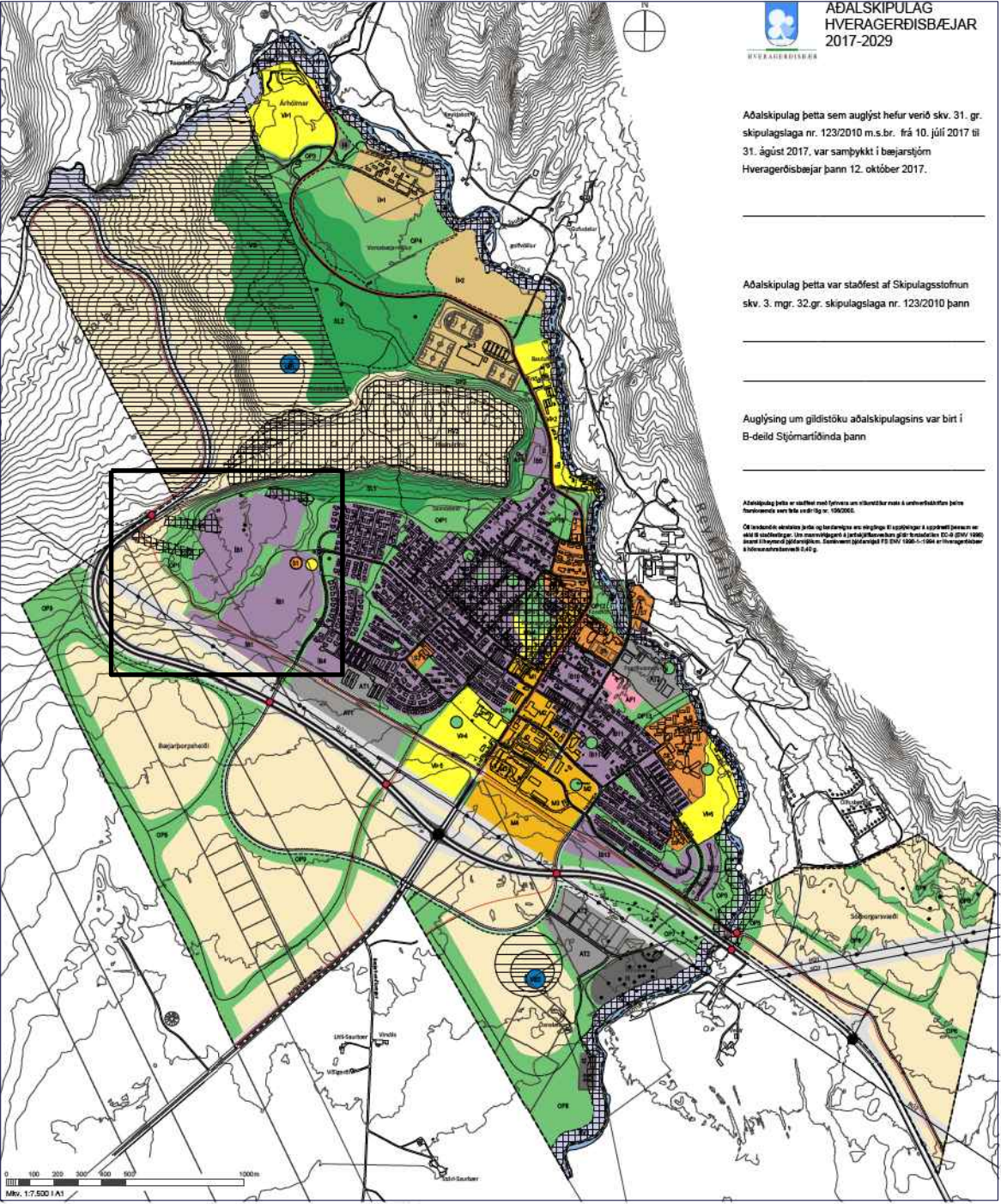
Aðrar breytingar eru ekki gerðar innan deiliskipulagssvæðisins.

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

Deiliskipulagsgögn.

Deiliskipulagsbreyting þessi er sett fram á uppdrætti og í hefti þar sem nánari grein er gerð fyrir deiliskipulagi Kambalands og skipulags- og byggingarskilmálum.

V	Parhús, 1 hæð.
V1	Parhús, 1 hæð.
X	Raðhús, 1 hæð.
X1	Raðhús, 1 hæð.
X2	Raðhús, 1 hæð.



Deiliskipulag Hveragerðis

A	Einbýlishús, ein hæð.		Mörk Deiliskipulags
B	Einbýlishús, ein hæð.		Mörk lóða
C	Einbýlishús, ein hæð.		Bindandi byggingarlína
D	Einbýlishús, ein hæð.		Byggingareitur.
E	Einbýlishús, ein hæð.		Bílastæði á lóð.
F	Raðhús, ein hæð.		Gata.
G	Parhús, ein hæð.		Gangbraut.
H	Einbýlishús, ein hæð.		Göngustígur.
I	Leik- og grunnskóli.		Trjágróður.
J	Atvinna / þjónusta		Hljóðvarnir.
K	Einbýlishús, ein hæð.		Forminjar, götur og slóðar.
L	Einbýlishús, ein hæð.		Sumarbústaður
M	Einbýlishús, ein hæð.		Mörk breytinga á núverandi deiliskipulagi.
N	Einbýlishús, ein hæð.		
O	Einbýlishús, ein hæð.		
P	Raðhús, ein hæð.		
P1	Raðhús, ein hæð.		
R	Raðhús, ein hæð.		
S	Fjölbýlishús, tvær hæð.		
T	Spennistöð.		
U	Einbýlishús, ein hæð.		
U1	Einbýlishús, 1 hæð.		
U2	Einbýlishús, 1-2 hæðir.		
U3	Einbýlishús, 1 hæð.		
U4	Einbýlishús, 1 hæð.		
U5	Einbýlishús, 1 hæð.		
U6	Einbýlishús, 1 hæð.		
U7	Einbýlishús, 1 hæð.		
U8	Einbýlishús, 1 hæð + kjallari.		



Breytt:
Mkv: 1:2500 / 1:5000
Mán: 01.09.2021
Telkn: is & gg
Skrá: Hrauntunga 01

Kambaland, Hveragerði

Breyting á deiliskipulagi

INGIMUNDUR SVEINSSON 210442 2869
JÓHANN EINARSSON 050252 7799

IS
Teiknistofa
Ingimundar
Sveinssonar
Barónsstíg 23
101 Reykjavík
Sími 5204900
Fax 5204901
tis @ tis.is
www. tis. is

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðis.:

Óveruleg breyting á deiliskipulagi, sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, samþykkt í bæjarstjórn þann 10. október 2019. Breytingin felur í sér tvær nýjar lóðir fyrir spennistöðvar á deiliskipulagssvæðinu. Greinargerð deiliskipulagsins er óbreytt.

Bæjarstjóri Hveragerðisbæjar