

Kambaland í Hveragerði, breyting á deiliskipulagi



Kambaland í Hveragerði
núverandi deiliskipulag 1:5000



Kambaland í Hveragerði
breyting á deiliskipulagi 1:2500

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 20. september 2021 til 1. nóvember 2021. Athugasemdarrestur var til 2. nóvember 2021.

Athugasemdir og umsagnir bárust frá frá landeiganda Hrauntunga 18 dags. 12. október 2021, Umhverfisstofnun dags. 1. október 2021, Sveitarfélaginu Ölfusi dags. 20. október 2021, Veðurstofu Íslands dags. 25. október 2021 og Vegagerðinni dags. 26. október 2021.

Tillagan var samþykkt í skipulagsnefnd þann 5. nóvember 2021 og í bæjarstjórn Hveragerðisbæjar þann 15. nóvember 2021.

[Signature]
Bæjarstjóri

Kambaland í Hveragerði, breyting á deiliskipulagi Greinargerð.

Kambaland, eldri deiliskipulagsáætlánir.

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 fjar byggð en nú er og samhlöða færslu hans verði Sogslína 2 (SO2) tekin niður. Nækvæð áhrif vegarins á byggðina, bæði sjónræn áhrif og hljóðvíst, munu minnka við færslu hans. Gert er ráð fyrir að núverandi hljóðvarnir suðvestan fyrirhugaðrar byggðar í Kambalandi muni víkja fyrir nýjum hljóðvörnum eftir færslu Hringvegur.

Kambaland er í nýju Aðalskipulagi merkt sem íbúðarreitur ÍB1. 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 hverfissvæðum, þjónustusvæði fyrir leikskóla og lóð fyrir verslun og þjónustu. Reitir ÍB1 er nokkuð stærri en samsvarandi reitir í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2005-2017 (Í16 og Í17). 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, skat gera athugasemdir og ráðstafanir varðandi hljóðvíst vegna nálægðar 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 þetta fyrirhugaða byggð á nýrsta og syðsta hluta deiliskipulagssvæðisins í samræmi við áherslur í Aðalskipulagi og mæta vaxandi eftirspurn eftir minni íbúðum.

Breytingar á deiliskipulaginu eru eingöngu á nýrsta 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 þakhæðir, bilageymslur, bílastæði ofl. 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 fjölga á norðurhluta svæðisins um 41 íbúðir. Á suðurhluta svæðisins fjölga um 9 íbúðir. Leikskóla (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 þjóðleð 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 þjóðleðinni við Ljóðalaust verði haldið til haga og að lautinni verði ekki raskað.

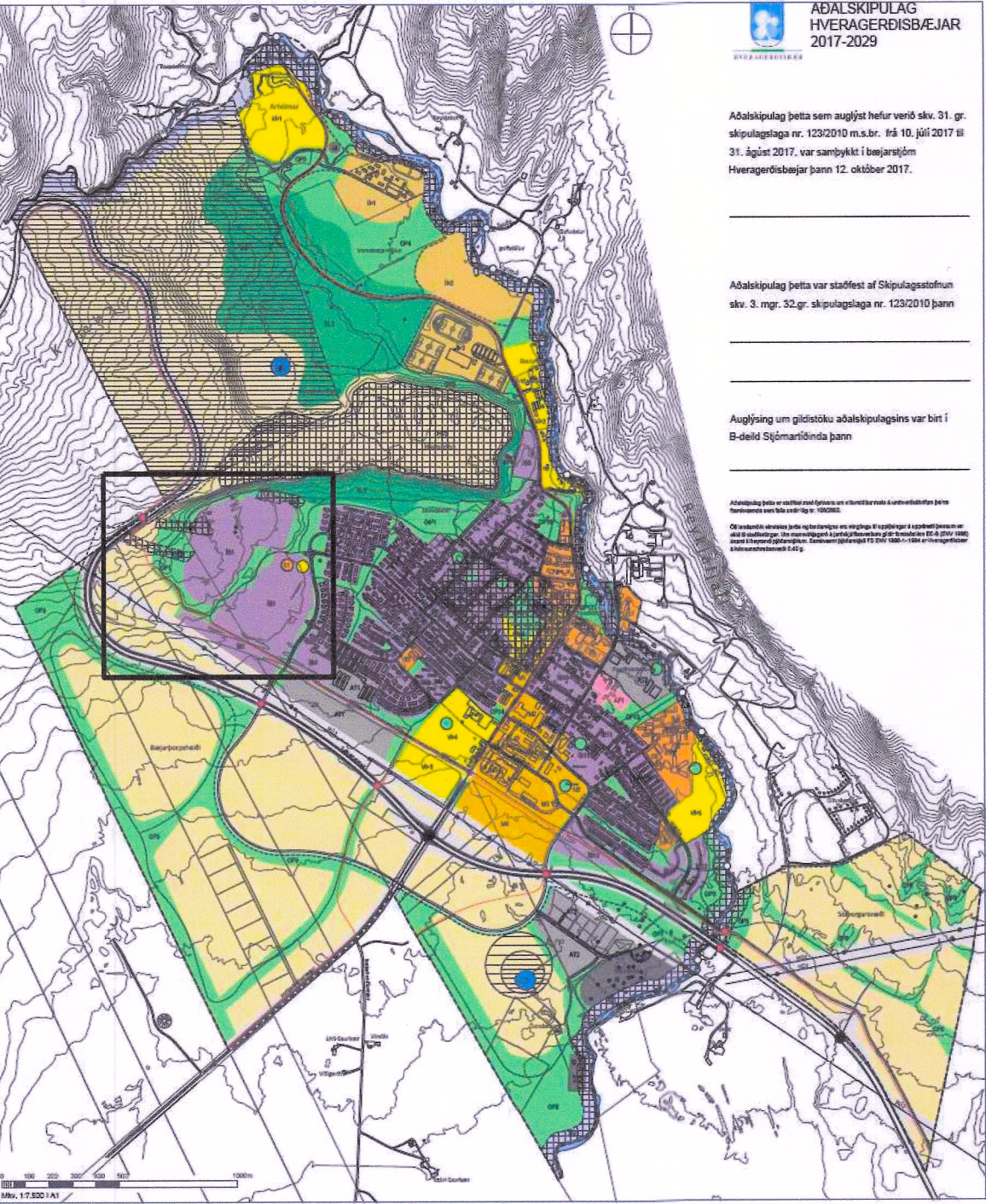
Aðrar breytingar eru ekki gerðar innan deiliskipulagssvæðisins.

Á uppdrætti er Hringvegur staðsettur í framtíðarvegstæði hans og tekið er fram að Sogslína 2 (SO2) verði tekin niður, Vesturmörk, sem liggur austan við Kambalandsvæðið 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.
B	Einbýlishús, ein hæð.
C	Einbýlishús, ein hæð.
D	Einbýlishús, ein hæð.
E	Einbýlishús, ein hæð.
F	Raðhús, ein hæð.
G	Parhús, ein hæð.
H	Einbýlishús, ein hæð.
I	Leik- og grunnskóli.
J	Atvinna / þjónusta
K	Einbýlishús, ein hæð.
L	Einbýlishús, ein hæð.
M	Einbýlishús, ein hæð.
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.

[Black outline]	Mörk Deiliskipulags
[Dark green]	Mörk lóða
[Light green]	Bindandi byggingarlína
[Dashed line]	Byggingareitur.
[Yellow triangle]	Bílastæði á lóð.
[Grey line]	Gata.
[Grey line]	Gangbraut.
[Grey line]	Göngustigur.
[Snowflake]	Trjágróður.
[Diagonal lines]	Hljóðvarnir.
[Dashed line]	Forminjar, götur og slóðar.
[Orange outline]	Sumarbústaður
[Dashed line]	Mörk breytinga á núverandi deiliskipulagi.



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
Barðnástíg 23
101 Reykjavík
Sími 5204900
Fax 5204901
tis @ tis.is
www. tis. is