



HVERAGERÐISBÆR

Hveragerðisbær - miðsvæði Austurmörk, Sunnumörk og Mánamörk DEILISKIPULAGSBREYTING



GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

30. nóvember 2017, m.s.br.

Efnisyfirlit:

SAMÞYKKT DEILISKIPULAGS	3
INNGANGUR	4
2 FORSENDUR OG MARKMIÐ	4
2.1 Stefna aðalskipulags og landnotkun	4
2.2 Forsendur – staðhættir	4
2.3 Náttúruvásvæði	5
2.4 Hljóðvist við Mánamörk	5
2.5 Markmið	6
3 Umhverfisáhrif	6
3.1 Fornleifar	6
4 ÚTFÆRSLA SKIPULAGSINS	7
4.1 Götur og stígar	7
4.2 Aukin íbúðabygging á Austurmörk 24 og Sunnumörk 1-3 (Tívolíreit)	8
5 SKILMÁLAR	12
5.1 Skilmálatafla á uppdrætti	12
5.2 Lóðarmörk og lóðarblöð	12
5.3 Húsagerðir	12
5.4 Byggingarreitir	12
5.5 Byggingarmagn	13
5.6 Hæð húsa	13
5.7 Aðkoma að lóðum og bílastæði	13
5.8 Frágangur lóða	14
5.9 Veitur og lagnir	14
5.10 Skilmálar fyrir hverja lóð og kvaðir	14
5.11 Mæli- og hæðarblöð	14

SAMÞYKKT DEILISKIPULAGS

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 10. júlí 2017 til 31. ágúst 2017, var samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðisbæjar þann 14. desember 2017.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dags. 30. nóv. 2017, breytt 18. des. 2017.

Málsmeðferð:

Á fundi skipulags- og mannvirkjanefndar þann 27. júní sl. var lagt til við bæjarstjórn að tillaga að breytingu á deiliskipulagi svæðisins gerð af Landform ehf dags. 7. júní sl. yrði auglýst samhliða tillögu að Aðalskipulagi Hveragerðis 2017-2029. Bæjarráð, í umboði bæjarstjórnar, samþykkti tillögu skipulags- og mannvirkjanefndar á fundi sínum dags. 6. júlí sl. Þann sama dag var deiliskipulagstillagan kynnt á íbúafundi og voru allir lóðarhafar lóða á svæðinu boðaðir á fundinn bréflaga.

Tillagan var auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá og með 10. júlí til 31. ágúst sl. Frestur til að gera athugasemdir við tillöguna var til 1. september sl. Ein athugasemd barst og var hún frá lóðarhafa og leigutaka lóðarinnar Sunnumörk 4, sbr. bréf dags. 31. ágúst 2017. Gerð var athugasemd við að breytingartillagan feli í sér íbúðabyggð, að hluta til, á nærliggjandi lóðum, sem kann síðar meir að valda þeim tjóni eða öðru raski á starfsemi lóðarinnar. Jafnframt var farið fram á að heimilaður verði byggingarréttur á íbúðarhúsnæði á lóðinni Sunnumörk 4. Bæjarstjórn samþykkti á fundi sínum 14. des. 2017 að leyfilegt hlutfall íbúða á lóðinni verði 30% í stað 0%, sem og aðrar breytingar á uppdrætti og greinargerð sem gerðar voru eftir auglýsingu á deiliskipulaginu.

Eftirfarandi breytingar voru gerðar eftir auglýsingu:

- 1) 18.10.2017. Vegna athugasemda lóðarhafa Sunnumörk 4, er heimild fyrir 30% íbúðarmagni bætt við skilmála og byggingarreitur á lóðinni stækkaður, þannig að mögulegt sé að hafa blandaða byggð á lóðinni.
- 2) 18.10.2017. Leiðrétting á ósamræmi milli skilmálatöflu og uppdráttar, varðandi Austurmörk 6–10.
- 3) 30.11.2017. Eftir auglýsingu var bætt úr framsetningu á byggingarheimildum, umfjöllun um náttúruvá, hljóðvist og veghelgunarsvæði Suðurlandsvegur. Skilmálatöflu er skipt upp eftir því hvort um er að ræða lóðir á M2 eða M3 samkvæmt aðalskipulagi.
- 4) 18.12.2017. Ritvilla um byggingarmagn íbúða á uppdrætti leiðrétt úr 11.700m² í 12.900m² og þar með samræmd uppgefningu tölu í greinargerð þessari.

INNGANGUR

Um er að ræða deiliskipulagsbreytingu fyrir miðsvæði austan við Breiðumörk; reit M2 sunnan við Austurmörk og reit M3 milli Sunnu- og Mánamerkur, skv. aðalskipulagi 2017-2029, alls um 11,4ha að stærð. Deiliskipulagsreiturinn afmarkast af Austurmörk til norðurs og austurs (áður Grænumörk til austurs), Mánamörk til suðurs og Breiðumörk til vesturs.

2 FORSENDUR OG MARKMIÐ

2.1 Stefna aðalskipulags og landnotkun

Í gildandi aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2005-2017 er reiturinn skilgreindur sem miðsvæði og er hann það einnig í tillögu að aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029. Deiliskipulagstillagan var auglýst samhliða tillögu að endurskoðuðu aðalskipulagi. Auk almennra skilmála fyrir miðsvæði sbr. gr.6.2.b í skipulagsreglugerð, er gert ráð fyrir töluvert mikilli blöndun byggðar, þ.e. verslun og þjónustu, íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga og hreinlegum atvinnulóðum.

Innan M2 segir í aðalskipulagi að þar megi vera blönduð byggð þjónustu, verslunar og íbúða. Hámarksbyggingarmagn 36.800 m². Hlutfall íbúðarhúsnæðis innan reitsins má vera allt að 30% og allt að 60% á óbyggðum lóðum austan við Austurmörk 20. Gera skal ráð fyrir dvalarsvæðum í tengslum við íbúðabyggð. Innan Austurmerkur 24 og Sunnumerkur 3 megi gera ráð fyrir 1-3 hæðum og í undantekningu 4 hæðir með inndreginni efstu hæð. Nýtingarhlutfall: 0,5-0,7.

Innan M3 segir í aðalskipulagi að þar megi vera 1-2 hæða blönduð byggð með þjónustu, verslun og íbúðum. Hlutfall íbúðarhúsnæðis má vera 30%. Syðst á reitnum, þar sem aðstæður leyfa má heimila hærri hús en 2 hæðir og skal þá gerð grein fyrir því í deiliskipulagi. Hámarksbyggingarmagn 28.000m² og nýtingarhlutfall: 0,5-0,7.

Götur innan reitsins flokkast í tengibrautir og safngötur í samræmi við aðalskipulag og eru Breiðamörk, Sunnumörk og Austurmörk skilgreindar sem tengibrautir. Samkvæmt aðalskipulaginu er Reykjamörk einnig skilgreind sem tengibraut og er gert ráð fyrir að hún verði framlengd að Sunnumörk.

Aðkoma að reitnum er frá Breiðumörk og Austurmörk/Grænumörk. Við færslu Suðurlandsveggar mun verða til nýtt svæði sunnan Mánamerkur, sem einnig er skilgreint sem miðsvæði í aðalskipulagi (M4) og því þarf síðar meir að gera ráð fyrir aðgengi að þeim lóðum frá Mánamörk.

2.2 Forsendur – staðhættir

Lóðir á vestari hluta svæðisins eru að mestu byggðar, ef Austurmörk 6 er frátalin. Þar er um að ræða atvinnustarfsemi minni fyrirtækja, svo sem bifreiða- og dekkjaverkstæði, trésmíðaverkstæði, verktakafyrirtæki, bensínstöðvar, áhaldahús og slökkvistöð bæjarins, en einnig skrifstofuhúsnæði. Stór verslunarmiðstöð er í suðvesturhorni reitsins og austan við hana, meðfram Mánamörk, er atvinnuhúsnæði.

Núverandi atvinnuhúsnæði eru að jafnaði nokkuð há (6-8m) einnar hæðar hús sem skiptast í nokkur bil með stórum bílskúrshurðum. Meðfram Breiðumörk eru steipt hús á tveimur hæðum þar sem m.a. eru skrifstofur. Á austurhluta reitsins eru nokkrar stórar, óbyggðar lóðir þar sem Tívolíhús hús stóð áður og samanstendur sá reitur af þremur lóðum. Umgengni og frágangi lóða er á nokkrum stöðum ábótavant.

Þrjár bensínstöðvar eru innan reitsins og eru tvær þeirra sjálfsafgreiðslustöðvar án bygginga á lóðum þar sem annarskonar starfsemi fer fram; við Sunnumörk 2 og 6. Bensínstöð við Austurmörk 22 er með verslunar- og þjónustuhúsi, bílaþvottaplani og öðru því sem tengist þess konar starfsemi.

Meðfram Sunnumörk og Austurmörk eru gangstéttir víða eingöngu öðru megin götu. Gangstéttir eru ýmist steyptar, hellulagðar eða malbikaðar. Á nokkrum stöðum er aðkoma að lóðum mjög ógreinileg þ.e. aðkoman samsvarar lengd lóðarmarka að götu og hefur þar af leiðandi ekki gangstétt meðfram lóðarmörkum.

Á þessum hluta miðbæjarins er komið að ákveðinni endurnýjun, þar sem áhersla er lögð á verslunar-, þjónustu- og íbúðauppyggingu en landfrekari og grófari atvinnustarfsemi er ætlað að flytja sig um set, á athafnasvæði eins og búið er að skipuleggja fyrir sunnan þjóðveg. Í vaxandi mæli hefur verið sóst eftir litlum íbúðum á efri hæðum athafnahúsa. Í Hveragerði hefur eftirspurn eftir litlum og millistórum íbúðum farið ört vaxandi og er helst gert ráð fyrir slíku húsnæði á miðsvæði og íbúðarsvæðum næst miðbænum.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir því að nyrðra húsið við Austurmörk 20 muni víkja en engin tímasetning fylgir þó þeirri skipulagsákvörðun. Ástæður fyrir þessu eru þær að samkvæmt aðalskipulagi Hveragerðisbæjar er gert ráð fyrir að Reykjamörk geti tengst inná Sunnumörk og með því muni létta verulega á umferð um Austurmörk o.fl. götur enda gert ráð fyrir að Sunnumörk verði öflug flutningsleið.

2.3 Náttúruvás svæði

Samkvæmt skýrslu ÍSOR¹ er að finna tvö heit svæði innan deiliskipulagsreitsins. Annað svæðið er við Breiðumörk og nær til lóðanna Austurmörk 2, 4 og 6. Hitt svæðið er á milli Austurmerkur og Sunnumerkur og nær til lóðanna Austurmörk 22 og 24 og Sunnumerkur 1. Innan deiliskipulagsreits eru þekktar 3 jarðsprungur og er þær að finna á lóðunum Sunnumörk 2 og Austurmörk 4 og 6 og 18a. Jarðsprunga í lóð Sunnumerkur 2 er í framhaldi af hverasprungunni² og var brugðist sérstaklega við henni í byggingu hússins.

Deiliskipulagssvæðið var áður fullbyggt ef frá eru taldar lóðirnar Austurmörk 6 og Mánamörk 1, 2 og 7. Jarðfræðilegar aðstæður eru því vel þekktar og hafa sprungur og jarðhitasvæði verið færð inná deiliskipulagsreit. Komi í ljós áður óþekktar jarðsprungur eða jarðhiti við uppgröft innan svæðisins skal byggingarfulltrúi kalla eftir umsögn Veðurstofu Íslands um aðstæður og skal tekið tillit til hennar við framhald framkvæmda. Mögulegt er að það kalli á breytingar á deiliskipulaginu sbr. gr. 5.3.2.18 í skipulagsreglugerð.

2.4 Hljóðvist við Mánamörk

Við fyrirhugaðra færslu Suðurlandsvegur, sunnan Mánamerkur, færirist vegurinn um 70-100m til suðurs. Vegagerðin hefur nú þegar hafið undirbúning framkvæmdarinnar og því er ekki talin ástæða til nákvæmrar greiningar á hljóðvist á þessu svæði. Á meðan að þjóðvegurinn er í núverandi legu skal bæjarstjórn tryggja í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurlands að hljóðstig við íbúðarhúsnæði verði undir mörkum í viðauka við reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

¹ Hveragerði, Hitamælingar í jarðvegi og sprungur - Unnið fyrir Hveragerðisbæ, Kristján Sæmundsson, Sigurður Kristinnsson, ÍSOR-2005/041

² Orðsending, varðar sprungu í lóð Sunnumörk 2, Hveragerði, Kristján Sæmundsson, 15. okt. 2003.

2.5 Markmið

Markmið með deiliskipulaginu er að skapa skilyrði fyrir:

- öfluga verslun og þjónustu, þar með talda gistinguþjónustu
- blöndun byggðar og aukinn hlut íbúða frá því sem nú er, aðallega austast á reitnum
- sveigjanleika og aukna möguleika á að breyta atvinnuhúsnæði í heild eða að hluta að íbúðum.
- Sunnumörk sem öfluga tengibraut þar sem hönnun og yfirbragð götu tekur mið af miðbæjarstarfsemi (trjágróður, hjólandi og gangandi umferð)
- uppbyggingu markaðstorgs á Tívolíreit, (Austurmörk 24 og Sunnumörk 1-3).
- öflugar göngutengingar og almenningsrými þar sem algild hönnun er höfð að leiðarljósi
- aðlaðandi og lágreista byggð (2-3 hæðir), sem fellur vel að núverandi yfirbragði bæjarins. Á Tívolíreit verði veitt takmörkuð heimild fyrir 4 hæða byggingu.

Með blöndun byggðar og aukinni áherslu á íbúðabyggð, ferðapjónustu og hótél/gistingu, er mikilvægt að hönnun gatna og frágangur lóða taki mið af því. Mikilvægt er að íbúðargerðir séu fjölbreyttar þannig að þær henti fjölbreyttum hópi fólks. Með fleiri íbúum og ferðamönnum er mikilvægt að umhverfið sé aðlaðandi, skjólgott og göngu- og hjólaleiðir greiðfærar.

3 Umhverfisáhrif

Ekki er um mengandi starfsemi að ræða innan reitsins heldur aðallega hreinlega atvinnustarfsemi og íbúðabyggð. Aukinn þéttleiki og byggingarmagn er helst talið líklegt til að hafa áhrif á umhverfið. Lóðarnýting batnar við uppbyggingu og þéttingu og bætir þannig nýtingu innviða og hagkvæmni. Aukin blöndun byggðar stuðlar einnig að sjálfbærni innan reitsins og bæjarins í heild sinni. Reiturinn liggur miðlægt og samlegðaráhrif innan reits við aðliggjandi svæði eru mikil. Yfirbragð byggðar breytist við þéttingu og aukna húshæð, en er þó í góðu samræmi við aðliggjandi byggð. Engin hús með varðveislugildi eru innan reitsins né í nánasta umhverfi, sem taka þarf tillit til.

Samkvæmt viðaukum í lögum nr.105/2006 m.s.br. um mat á umhverfisáhrifum fellur skipulagssvæðið ekki undir framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif.

3.1 Fornleifar

Engar fornminjar er að finna á reitnum skv. skráningu Fornleifastofnunar Íslands, skýrsla FS 137-00171 útg. 2001 og viðbótarskýrsla FS187-00172 útg. 2002. Vakin er athygli á 2. mgr. 24.gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, en þar segir:

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá er fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæmda vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

4 ÚTFÆRSLA SKIPULAGSINS

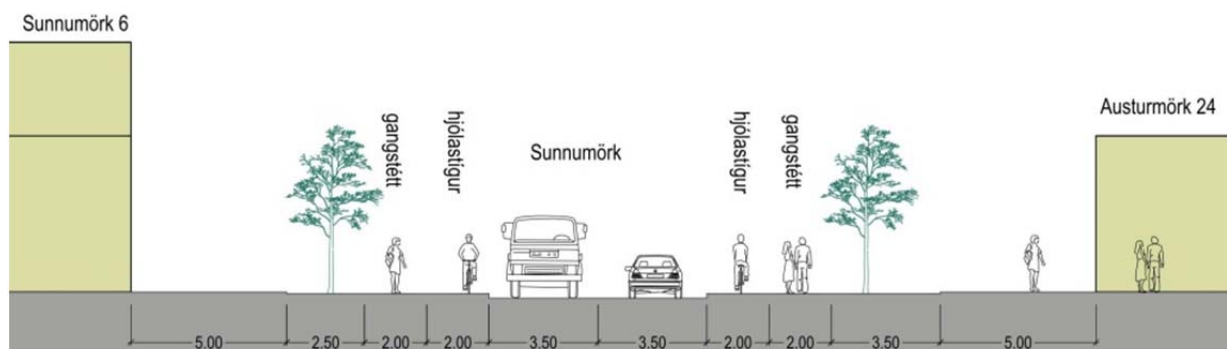
Heimild er veitt fyrir blöndun íbúðabyggðar við aðra starfsemi á flestum lóðum, nema annað sé tekið fram á uppdrætti eða í töflu 1.1 með skilmálum. Í samræmi við aðalskipulag er gert ráð fyrir herra hlutfalli íbúða á austurhluta deiliskipulagsreitsins, í tengslum við nærliggjandi íbúðabyggð austan og norðan Austurmerkur. Áhersla er lögð á starfsemi verslunar- og þjónustu á jarðhæðum meðfram Breiðumörk, Sunnumörk og við þann hluta Austurmerkur sem liggur austur-vestur.

Núverandi byggingarmagn á deiliskipulagsreitnum er 14.590m². Hámarksbyggingarheimild fyrir allan reitinn er um 44.400m² og þar af mega því vera samtals um 12.900m² (brúttó) íbúðarhúsnæði, sem svarar til um u.þ.b. 125-135 íbúða.

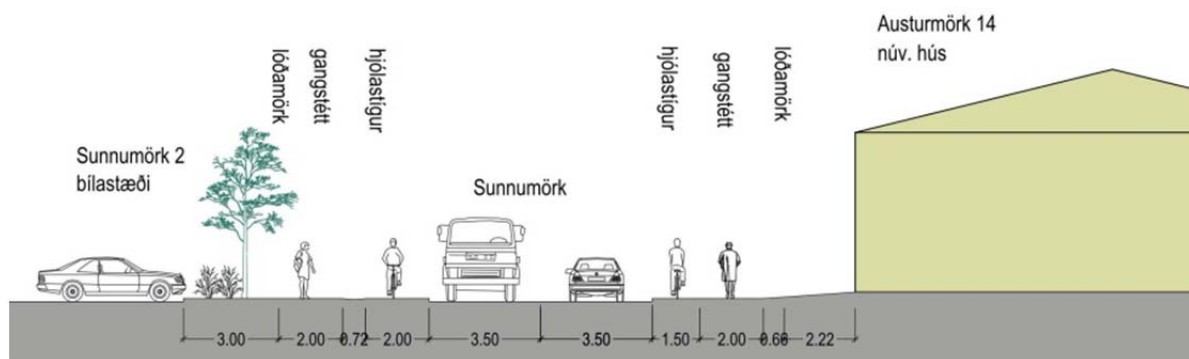
4.1 Götur og stígar

Gert er ráð fyrir breytingu á gatnamótum Austurmerkur og Grænumerkur, þannig að Austurmörk verði sveigð í boga inná Grænumörk (við það styttist Grænumörk og Austurmörkin heldur áfram að fyrirhuguðum undirgöngum Suðurlandsvegur). Við breytinguna mun Grænamörk myndi hornrétt T-gatnamót á Austurmörk.

Sunnumörk verður útfærð sem miðbæjargata, sem felst m.a. í því að aðskilja hjólandi umferð frá bílaumferð, með hjólastígum eða hjólareinum. Einnig skal gera ráð fyrir trjágróðri og graseyjum meðfram Sunnumörk. Á skýringarmyndum 1.1 og 1.2 má sjá hvernig hjólastígar geta rúmast á milli götu og gangstéttar við Sunnumörk. Gert er ráð fyrir 1,5-2,0m breiðum hjólastígum en lágmarksbreidd fyrir hjólastíg er 1,4m.



Skýringarmynd 1.1 - Snið A-A í gegnum Sunnumörk – dæmigert snið.



Skýringarmynd 1.2 - Snið B-B í gegnum Sunnumörk – dæmigert snið

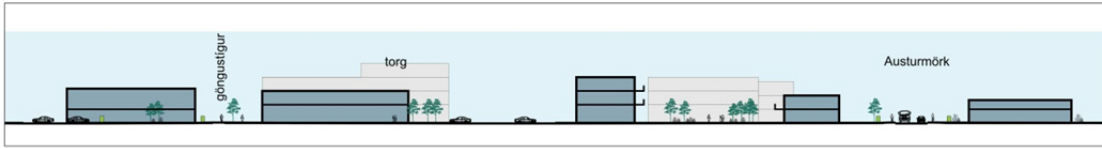
Gera skal ráð fyrir hringtorgi á gatnamótum Sunnumerkur og Austurmerkur (áður Grænumörk) og er það sýnt með brotinni línu. Í aðalskipulagi er jafnframt gert ráð fyrir því að Reykjamörk tengist Sunnumörk við Austurmörk 20. Sú tenging, ásamt hringtorgi, er sýnd á uppdrætti með brotinni línu. Af þeim sökum er hús á lóð Austurmerkur 20 skilgreint sem víkjandi bygging.

Gera skal ráð fyrir gangstéttum beggja megin meðfram Austurmörk, Sunnumörk og Breiðumörk. Vegna bílastæða við Breiðumörk fer gangstétt almennings sem kvöð inná lóðirnar Austurmörk 2-6 og það sama á við Mánamörk 3-5. Gert er ráð fyrir öflugum tengingum göngustíga á milli Austurmerkur og Sunnumerkur og það sama á við göngutengingu úr Brúnahverfi yfir á Tívolíreitinn og áfram til vesturs eftir Sunnumörk. Á fjórum stöðum er gert ráð fyrir gönguleið meðfram götu milli Sunnumerkur og Mánamerkur en auk þess skal hugað að tengingu áfram til suðurs meðfram Breiðumörk og Austurmörk við færslu Suðurlandsvegur.

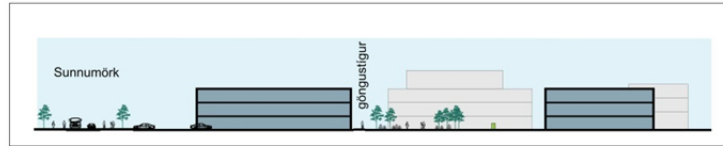
Götur og stígar skulu hannaðir útfrá viðmiðum um algilda hönnun sem m.a. felst í því að hanna niðurtektir við gatnamót með réttum halla og áherslusvæðum, litamunur skal vera á milli gangstétta og hjólastíga, leiðarlínur rétt útfærðar og þar sem því verður við komið skal snjóbræða bílastæði hreyfihamlaðra og gangstíga að aðalinngöngum húsbýgginga.

4.2 Aukin íbúðabyggð á Austurmörk 24 og Sunnumörk 1-3 (Tívolíreit)

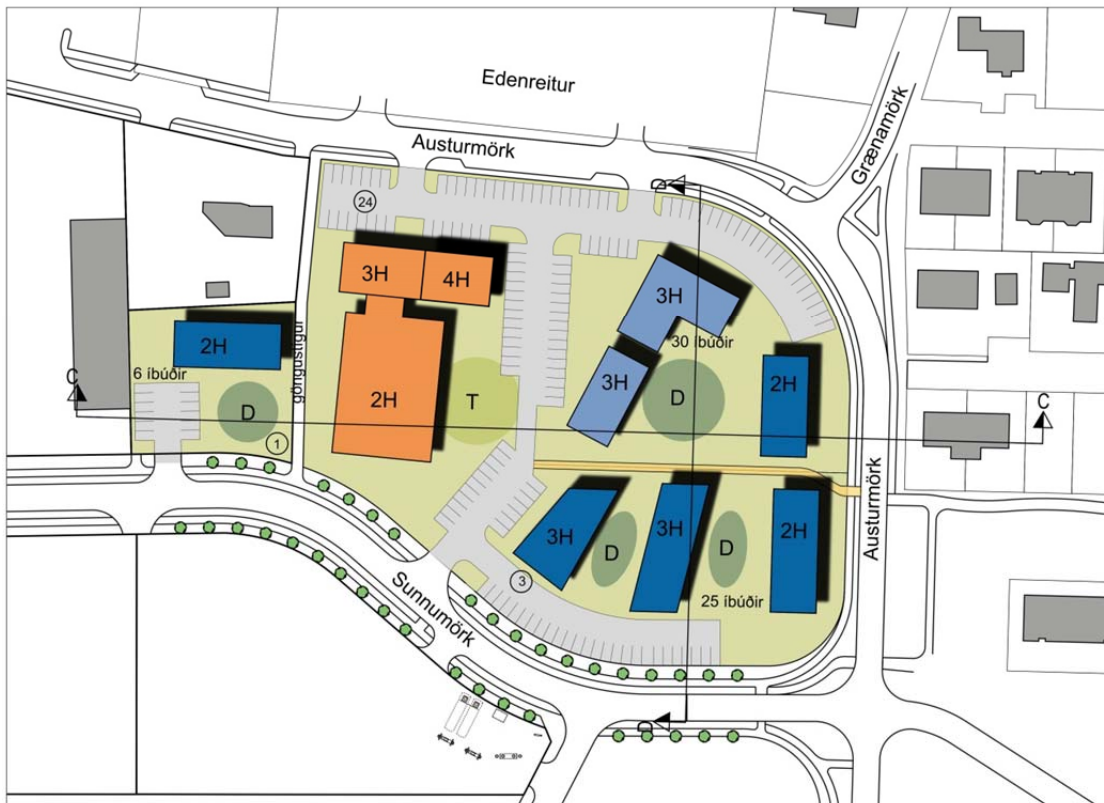
Gert er ráð fyrir aukinni íbúðabyggð innan svæðisins og sérstaklega á svokölluðum Tívolíreit. Á eftirfarandi þremur skýringarmyndum eru sýndir möguleikar á uppbyggingu innan reitsins, sem rúmast innan þeirra skilmála sem settir eru, en fleiri útfærslur eru einnig mögulegar. Gæta þarf að því að uppfylla skilyrði um bílastæði, dvalar- og torgsvæði auk skiptingu byggingarmagns innan reitsins. Innan Tívolíreitsins mun rúmast öflug uppbygging verslunar- og þjónustu í bland við íbúðabyggð. Skilmálar fyrir reitinn eru þess eðlis að töluverður sveigjanleiki er við útfærslu hans, sjá töflu 1.1 á uppdrætti.








Snið C-C

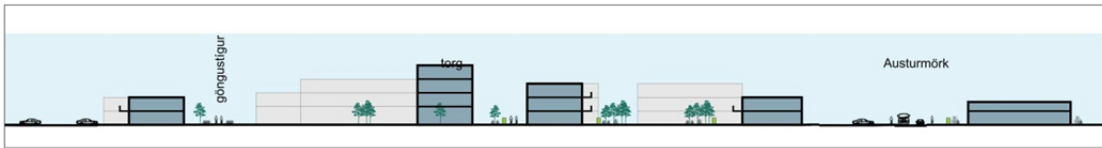


Snið D-D

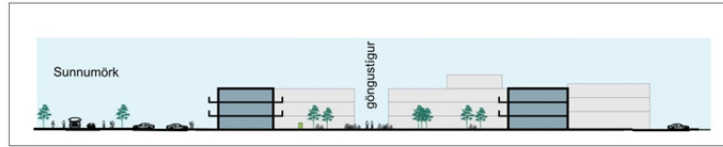


- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|  | Íbúðarhúsnæði |  | Dvalar- og leiksvæði |
|  | Íbúðarhúsnæði með þjónustu á neðstu hæð |  | Torg |
|  | Verslunar- og þjónustuhúsnæði | | |

Tívolireitur - skýringamynd 1.3



Snið C-C

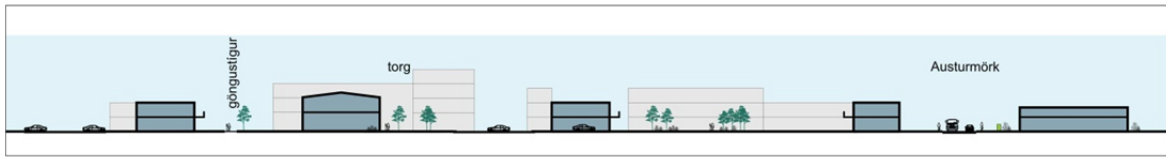


Snið D-D

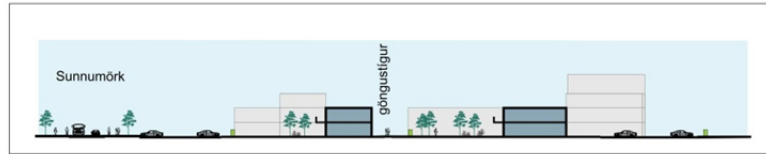


- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Íbúðarhúsnæði | 2H Fjöldi hæða |
| Íbúðarhúsnæði með þjónustu á neðstu hæð | Dvalar- og leiksvæði |
| Verzlunar- og þjónustuhúsnæði | Torg |

Tívolireitur - skýringamynd 1.4








Snið C-C



Snið D-D



Tívolíreitur - skýringamynd 1.5

- | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Íbúðarhúsnæði | 2H Fjöldi hæða |  Dvalar- og leiksvæði |
|  Íbúðarhúsnæði með þjónustu á neðstu hæð | |  Torg |
|  Verslunar- og þjónustuhúsnæði | | |

5 SKILMÁLAR

5.1 Skilmálatafla á uppdrætti

Á skilmálatöflu 1.1 á skipulagsuppdrætti dags. 30. nóv. 2017 kemur fram núverandi ástand lóða annars vegar og deiliskipulagsskilmálar hins vegar ásamt nýtingarhlutfalli einstakra lóða. Töflunni er skipt í samræmi við þær lóðir sem lenda innan reits M2 og reits M3 skv. aðalskipulagi Hveragerðis 2017-2029.

5.2 Lóðarmörk og lóðarblöð

Lóðarmörk í deiliskipulagi fylgja teiknigrunni sveitarfélagsins og lóðarblöðum að svo miklu leyti sem unnt er, en sums staðar hefur þurft að aðlaga lóðarmörk nýjum aðstæðum og kemur það fram í töflu 1.1. á uppdrætti. Á norðurmörkum lóða við Austurmörk 20 og 22 er gerð tillaga að breyttum lóðarmörkum (minnkun) til þess að skapa aukið rými fyrir gangstétt. Einnig er lóðarmörkum við Austurmörk 24 breytt að vestanverðu til þess að koma fyrir gangstíg á milli lóðanna. Endanleg útfærsla lóðarmarka kemur fram á mæliblöðum, þar sem gerð er grein fyrir hæðarsetningu bygginga, gatna o.fl.

5.3 Húsagerðir

Innan reitsins er aðallega gert ráð fyrir ýmis konar verslun, þjónustu, skrifstofum, gistiheimilum/hótelum (VÞ) atvinnuhúsnæði (A) og blöndu af þessu ásamt íbúðarhúsnæði (ÍB). Á uppdrætti og í skilmálatöflu 1.1 kemur fram hve stór hluti leyfilegs byggingarmagns má vera íbúðir á hverjum reit fyrir sig (M2 og M3). Aðallega er gert ráð fyrir íbúðum á efri hæðum bygginga en á Austurmörk 24 og Sunnumörk 1 og 3 (Tívolíreit) má einnig gera ráð fyrir íbúðum á 1. hæð.

Húsagerð er án sérstakra takmarkana annarra en þeirra sem byggingarreglugerð og skilmálar þessa deiliskipulags segja fyrir um. Mænisstefna, þakgerð og þakhalli er gefinn frjálts, þó með þeim takmörkunum sem hæð húsa (þakvirki) segir til um. Á lóðum þar sem leyfilegt er að byggja íbúðir skal hönnun húsnæðis og útsvæða taka mið af því og skal huga að birtu og hljóðgæðum í íbúðarhúsnæði sem og á leik- og dvalarsvæðum.

5.4 Byggingarreitir

Byggingarreitur lóða er sýndur á uppdrætti en byggingarmagnið ræðast af nýtingarhlutfalli sem gefið er upp fyrir hverja lóð (sjá töflu 1.1). Byggingar skulu staðsettar innan byggingareits sem markaður er innan lóðar og sýnir hann jafnframt lágmarksfjarlægð húsa frá lóðarmörkum. Heimilt er að hluti af lyftuhúsi nái upp fyrir skilgreinda hæð húsbýggingar, sem nemur nauðsynlegu öryggisrými lyftu. Byggingarreitir eru sýndir fyrir allar óbyggðar lóðir og öll núverandi mannvirki (fyrir utan víkjandi mannvirki) auk fyrirhugaðra viðbygginga.

Á lóðunum Austurmörk 24, Sunnumörk 3 og Austurmörk 6, er veitt heimild fyrir bílakjallara innan byggingarreits og ræðst stærð hans af nýtingarhlutfalli sem gefið er sérstaklega fyrir kjallara. Ekki er heimilt að nýta nýtingarhlutfall kjallara í aðra hluta bygginga. Sé heimild fyrir bílakjallara ekki nýtt, skal leysa alla bílastæðapörf á lóð.

Byggingarreitur um sjálfsafgreiðslustöðvar fellur niður verði stöðvarnar fjarlægðar og ekki er heimilt að byggja önnur mannvirki né hefja aðra starfsemi á þeim byggingarreit.

5.5 Byggingarmagn

Á deiliskipulagsupprætti og töflu 1.1. um skilmála, kemur fram nýtingarhlutfall hverrar lóðar fyrir sig og jafnframt leyfilegt byggingarmagn. Í töflunni kemur fram hvert núverandi byggingarmagn er á lóð skv. fasteignaskrá. Hlutfall íbúða af leyfilegu byggingarmagni á hverri lóð er tilgreint, en ekki er skylda að nýta það fyrir íbúðir. Á nokkrum lóðum eru íbúðir ekki leyfðar og kemur það einnig fram í töflunni. Á svokölluðum Tívolíreit (Sunnumörk 1-3 og Austurmörk 24) er heimilt að færa íbúðarheimildir á milli lóðanna. Þannig gætu eingöngu verið íbúðir á lóð Sunnumörk 3 en þá minnkar hlutfall íbúða á lóð Austurmörk 24 tilsvarendi á móti.

5.6 Hæð húsa

Hámarks hæðafjöldi húsa er gefinn upp á upprætti og í töflu 1.1. Hver hæð er skilgreind sem fjarlægð frá uppgefinni hæð gólfplötu að næstu gólfplötu. Heimilt er að hafa jarðhæð allt að 5m þar sem verslun og þjónusta er á jarðhæð en hæðir þar fyrir ofan skulu vera að hámarki 3m. Hæð fyrir þakvirki skal ekki fara yfir 2m og svalir eða þakkantur mega fara út yfir byggingarreit en aldrei þó meira en 2,6m.

Innan byggingarreita á lóðum Austurmarkar 24 og Sunnumarkar 3, mega hæðir húsa austast á reitnum ekki fara yfir 2 hæðir. Aðallega er gert ráð fyrir íbúðum á efri hæðum bygginga en einnig má gera ráð fyrir íbúðum á 1. hæð á lóðum Austurmarkar 24 og Sunnumarkar 1 og 3. Gert er ráð fyrir 1-3 hæða byggingum en þó með þeirri undantekningu að lítill hluti (turnbygging á Tívolíreit) fari uppí 4 hæðir sbr. kafla 3.4 og skilmálum um reit M2 í aðalskipulagi.

5.7 Aðkoma að lóðum og bílastæði

Aðkomur að lóðum eru sýndar á upprætti. Í sumum tilvikum eru þær á lóðarmörkum á milli lóða og er þá kvöð um sameiginlega aðkomu. Bílastæðum skal komið fyrir innan lóða og skal fjöldi þeirra og fyrirkomulag taka mið af þeirri starfsemi sem fyrirhuguð er á lóðinni. Bílastæði eru sýnd á upprætti, en við endanlega útfærslu þeirra skal bílastæðapörf reiknuð út skv. eftirfarandi:

- Fjöldi bílastæða fyrir íbúðir: 1,5 stæði fyrir hverja íbúð.
- Fjöldi bílastæða fyrir skrifstofu-, verslunar- og þjónustulóðir: 1 stæði fyrir hverja 65m² verslunar- og þjónustuhúsnæðis
- Fjöldi bílastæða fyrir atvinnulóðir: 1 stæði fyrir hverja 100m² atvinnuhúsnæðis
- Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. ákvæðum byggingareglugerðar nr. 112/2010 m.s.br.

Þar sem um blandaða landnotkun er að ræða skal reikna út bílastæði skv. hverri tegund landnotkunar fyrir sig og leggja saman til þess að fá fram heildar bílastæðapörf á lóð. Á bílastæðum skal gera ráð fyrir möguleikum á hleðslu rafbíla.

Auk bílastæða innan lóða er gert ráð fyrir almennum bílastæðum meðfram Mánamörk og hluti bílastæða við Austurmörk 2, 4 og 6 eru utan lóðarmarkna. Rústæði eru fyrirhuguð meðfram Austurmörk norðan við Tívolíreit. Samliggjandi lóðir mega samnýta bílastæði og aðkomu og sums staðar er kvöð um slíkt. Aðkoma að lóðum og byggingum skal skýrt afmörkuð þannig að hún sé greiðfær og greinileg þeim sem að henni koma og henti fyrirhugaðri umferð.

Lóðarhafi skal gera grein fyrir bílastæðum, rafhleðslustæðum, lýsingu á lóð, gróðri, umferðamerkingum á bundnu slitlagi og afmörkun gönguleiða frá bílastæði að byggingu á byggingarnefndarteikningum.

5.8 Frágangur lóða

Hver lóðarhafi skal sjá um frágang innan sinnar lóðar og skulu lóðarhafar tveggja aðliggjandi lóða koma sér saman um frágang á lóðarmörkum. Frágangur lóða skal vera snyrtilægur og taka mið af því að um miðsvæði er að ræða með blöndun byggðar og skal innan hvernar lóðar vera a.m.k. 3% gróðurþekja (tré og runnar). Þar sem hlutfall íbúða er yfir 30%, skal gera ráð fyrir leik- og dvalarsvæði á lóð (D) og er staðsetning á uppdrætti innan lóðar leiðbeinandi. Nokkrum húsbyggingum er heimilt að sameinast um gerð eins sameiginlegs leiksvæðis, hjólageymslur eða lítilla gróðurhúsa á lóð ef vilji er til slíks.

Lóðarhöfum er óheimilt að dreifa úr starfsemi sinni og geyma bíla, vélar, efni og annað á óbyggðum lóðum eða almennarými bæjarins. Lóðarhöfum þar sem atvinnustarfsemi fer fram, er skylt að hafa lóðir sínar snyrtilégar og þó sumt umfang starfseminnar sé óþrífalegt skulu slík svæði vera afgirt og gerð utanaðkomandi aðilum ókleyft að nálgast. Gera skal grein fyrir hjóla- og sorpgeymslum á lóðauppdráttum. Sorpgeymslur skulu vera vel afmarkaðar, með góðu aðgengi og skal vanda allan frágang við þær.

5.9 Veitur og lagnir

Hlíta skal almennum skilmálum veitna varðandi heimæðar og heimtaugar. Fráveita tengist fráveitukerfi Hveragerðisbæjar og skal aðskilja regnvatn og skólþ. Ekki er heimilt að losa olíu, leysiefni og önnur spilliefni í fráveitukerfið og skal koma fyrir tilheyrandi síum og olíuskiljum í tengslum við atvinnustarfsemi þar sem slík efni eru notuð.

5.10 Skilmálar fyrir hverja lóð og kvaðir

Í töflu 1.1 á uppdrætti koma fram sérstakir skilmálar fyrir hverja lóð og kvaðir á lóðarhafa, sé um þær að ræða.

5.11 Mæli- og hæðarblöð.

Í framhaldi af samþykktu deiliskipulagi skal gera mæliblöð sem sýna lóðarstærð, lóðarmörk, byggingarreit húss, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir á lóð ef einhverjar eru, málsetningar o.fl. Hnit á útmörkum lóðar skulu ákveðin í ISN-93. Öll hús sem byggð verða skulu falla að þeim byggingarreit sem markaður er í deiliskipulagi og eru þeir breytilegir eftir stærð lóða. Hæðarblöð sýna bindandi gangstéttarhæðir og götuhæðir við lóðarmörk (G-tölur), sem eru þá einnig lóðarhæðir á þessum mörkum, viðmiðunarhæðir á baklóðum (L-tölur) geta lóðarhafar samræmt innbyrðis og síðan skal gefa upp hæðartölur (GK) fyrir gólfhæð hvers húss. Á hæðarblöðum kemur einnig fram staðsetning og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum sem og kvaðir um inntök veitustofnana.