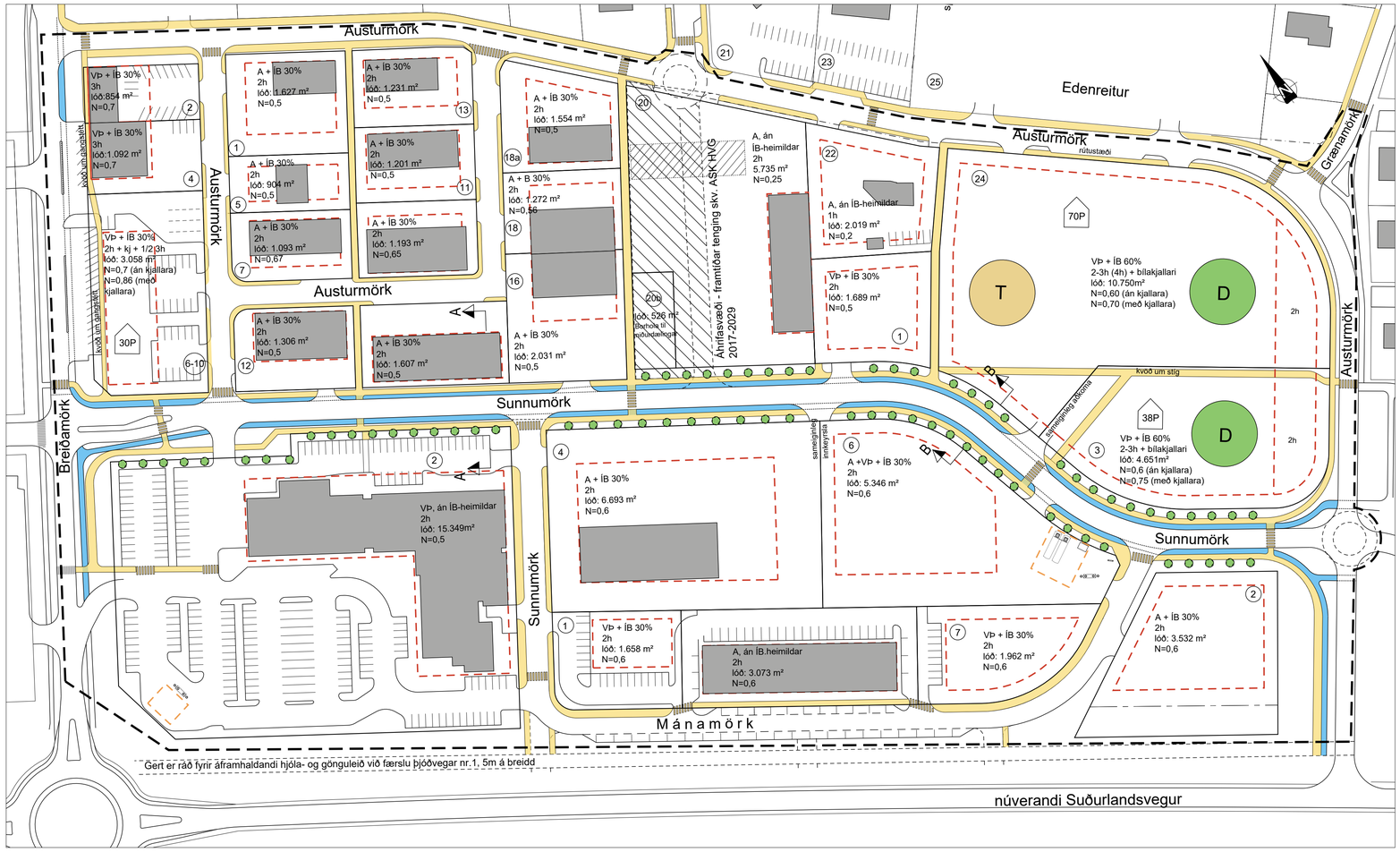
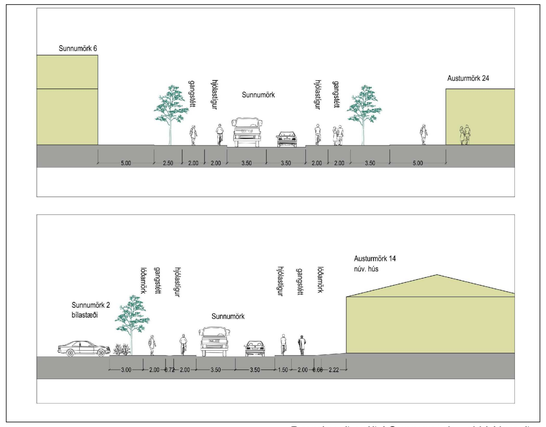
# HVERAGERÐISBÆR - DEILISKIPULAGSBREYTING - AUSTURMÖRK, SUNNUMÖRK OG MÁNAMÖRK



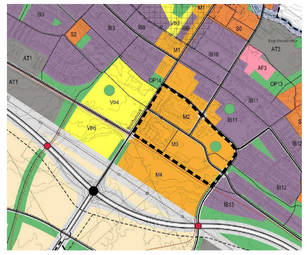

Deiliskipulag, mkv. 1:1.000




Dæmigerð snið í Sunnumörk - ekki í kvarða

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 12. okt. 2017.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann



Tillaga að aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029

## SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Lóðamörk sem falla úr gildi
- Núverandi hús
- Víkjandi hús
- Byggingarreitur á lóð, (hámark)
- Leyfilegur fjöldi bílastæða í bílakjallara
- 000 m2 — Flatarmál lóðar í fermetrum
- 2h — Hæðarfjöldi byggingar
- N=0,4 — Hámarksnýtingarhlutfall lóðar
- A — Atvinnuhúsnæði
- Vþ — Verslunar- og þjónustuhúsnæði
- ÍB — Íbúðarhúsnæði
- 00 — Húsnúmer
- Gata
- Gata - framtíðar skv. aðalskipulagi
- Bifreiðastæði innan lóðar - leiðbeinandi
- Gangbraut yfir umferðargötu
- D — Dvalarsvæði á lóð, staðsetning leiðbeinandi
- T — Torg á lóð, staðsetning leiðbeinandi
- Gangstétt - göngueið
- Hjólastígur / hjólarein
- Trjágróður meðfram götu - bindandi gróður

Uppdrættí þessum fylgir greinargerð, dags. 18. október 2017.

Breyt. B dags. 18.10. 2017 Sunnumörk 4, heimild fyrir 30% íbúðarmagni skv. athugasemd lóðarhafa. Samræming á uppdrætti og töflu varðandi Austurmörk 6-10.

Breyt. A dags. 27.06.2017 Íbúðum á lóð Austurmörk 24 fjölgað og ákvæði sett um bílastæði rafbíla

HEITI VERKS:
HVERAGERÐISBÆR
DEILISKIPULAGSBREYTING

HEITI TEIKNINGAR:
AUSTURMÖRK, SUNNUMÖRK OG MÁNAMÖRK

| VERKNR: | MKV: | TEIKNING NR: |
|---|---|---|
| 216-003 | 1:1.000 í A1 | |
| TEIKNAÐ AF: | HANNAÐ AF: | DAGS. TEIKN: |
| sg | OH/SG | 7. júní 2017 |
| YFIRL. / UNDIRSKRIFT: | | TEIKN. BREYTT: |
| | | 18. október 2017 |

LANDFORM ehf
LANDSLAGSARKITEKTAR FÍLA
AUSTURVEGI 6 - 800 SELFOSS sími: 482 4090
netfang: landform@landform.is veflang: www.landform.is

## Skilmálatafla 1.1

| | Núverandi ástand | | | Deiliskipulagsskilmálar | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **hús númer:** | stærð lóðar skv. fMR. | núv. hússtærð í m² skv. fMR. | | stærð lóðar | nýtingar hlutfall án kjallara | leyfilegt byggmagn m² | leyfilegt hlutfall íbúða á lóð % | leyfilegt byggingarmagn íbúða á lóð í m² | **Skilmálar og kvaðir:** |
| Austurmörk 1 (1-3) | 1.627,5 | 438,8 | | 1.627 | 0,50 | 814 | 30 | 244 | Atvinnulóð, 2 hæðir, íbúðir heimilaðar á efri hæð. |
| Austurmörk 2 | 960,0 | 398,0 | | 854 | 0,70 | 598 | 30 | 179 | Verslun og þjónusta, 3 hæðir, íbúðir heimilaðar á efri hæðum. Kvöð um gangstétt innan lóðarmarka, mót Breiðumörk |
| Austurmörk 4 | 1.092,0 | 549,4 | | 1.092 | 0,70 | 764 | 30 | 229 | Verslun og þjónusta, 3 hæðir, íbúðir heimilaðar á efri hæðum. Kvöð um gangstétt innan lóðarmarka, mót Breiðumörk |
| Austurmörk 5 | 903,7 | 191,3 | | 904 | 0,50 | 452 | 30 | 136 | Atvinnulóð, 2 hæðir, íbúðir heimilaðar á efri hæð. |
| Austurmörk 6 -10 | 3.057,7 | 0,0 | | 3.058 | 0,70 | 2.141 | 30 | 642 | Verslun og þjónusta, 2 hæðir, kjallari og 1/3 af 3. hæð. Kvöð um gangstétt innan lóðarmarka og sameiginlega aðkomu frá Breiðumörk. |
| Austurmörk 7 | 1.093,0 | 722,0 | | 1.093 | 0,67 | 732 | 30 | 220 | Atvinnulóð, 2 hæðir, íbúðir heimilaðar á efri hæð. |
| Austurmörk 9 | 1.192,0 | 773,9 | | 1.193 | 0,65 | 775 | 30 | 233 | Atvinnulóð, 2 hæðir, íbúðir heimilaðar á efri hæð. |
| Austurmörk 11 | 1.200,0 | 415,2 | | 1.201 | 0,50 | 601 | 30 | 180 | Atvinnulóð, 2 hæðir, íbúðir heimilaðar á efri hæð. |
| Austurmörk 12 | 1.306,0 | 582,3 | | 1.306 | 0,50 | 653 | 30 | 196 | Atvinnulóð, 2 hæðir, íbúðir heimilaðar á efri hæð. |
| Austurmörk 13 | 1.231,0 | 493,0 | | 1.231 | 0,50 | 616 | 30 | 185 | Atvinnulóð, 2 hæðir, íbúðir heimilaðar á efri hæð. |
| Austurmörk 14 | 1.607,0 | 792,0 | | 1.607 | 0,50 | 804 | 30 | 241 | Atvinnulóð, 2 hæðir, íbúðir heimilaðar á efri hæð. |
| Austurmörk 16 | 2.031,0 | 527,6 | | 2.031 | 0,50 | 1.016 | 30 | 305 | Atvinnulóð, 2 hæðir, íbúðir heimilaðar á efri hæð. |
| Austurmörk 18 | 1.275,0 | 704,0 | | 1.272 | 0,56 | 712 | 30 | 214 | Atvinnulóð, 2 hæðir, íbúðir heimilaðar á efri hæð. |
| Austurmörk 18a | 1.554,0 | 580,2 | | 1.554 | 0,50 | 777 | 30 | 233 | Atvinnulóð, 2 hæðir, íbúðir heimilaðar á efri hæð. |
| Austurmörk 20 | 5.836,0 | 1.249,0 | | 5.735 | 0,25 | 1.434 | 0 | 0 | Atvinnulóð. Tvö hús á lóð, annað (núverandi slökkvistöð) víkjandi fyrir nýrri tengibraut gegnum lóð skv. aðalsk. Breyta þarf lóðarstærð í fMR. |
| Austurmörk 20b | 526,3 | 0,0 | | 526 | 0,00 | 0 | 0 | 0 | Lóð borholu. |
| Austurmörk 22 | 2.100,0 | 157,0 | | 2.019 | 0,20 | 404 | 0 | 0 | Atvinnulóð, 1hæð. Bensínstöð á lóð, með tveimur aðkomum. Breyta þarf lóðarstærð í fMR. |
| Austurmörk 24 (Tívolíreitur) | 10.994,7 | 0,0 | | 10.750 | 0,60 | 6.450 | 60 | 3.870 | Verslun, þjónusta og íbúðir. 2-3 hæðir með heimild fyrir allt að 400m² á 4.hæð. Heimild fyir bílakjallara. Allt að 45 íbúðir á lóð og skulu þær vera fjölbreyttar að stærð. Heimilt að færa byggingarheimild íbúða milli lóða, innan Tívolíreits. Byggingarreitur nær yfir Austurmörk 24 og Sunnumörk 3 og skal hanna byggingar beggja lóða sem eina heild. Þrjár aðkomur eru að lóð og þar af ein með kvöð um sameiginlega aðkomu. Einnig er kvöð um lagnir og gönguleið. Innan lóðar skal vera torg allt að 600m² og dvalarsvæði 700m². Breyta þarf lóðarstærð í fMR. |
| Sunnumörk 1 (Tívolíreitur) | 1.689,0 | 0,0 | | 1.689 | 0,50 | 845 | 60 | 507 | Verslun, þjónusta og íbúðir. 2 hæðir, allt að 7 íbúðir á lóð. Heimilt að færa byggingarheimild íbúða milli lóða, innan Tívolíreits. |
| Sunnumörk 2 (Verslunarmiðstöð) | 15.340,0 | 3.369,4 | | 15.349 | 0,50 | 7.675 | 0 | 0 | Verslun og þjónusta, núverandi verslunarmiðstöð, 2h. Bensinstöð á lóð. Fjórar aðkomur að lóð. |
| Sunnumörk 3 (Tívolíreitur) | 4.952,0 | 0,0 | | 4.651 | 0,60 | 2.791 | 60 | 1.674 | Verslun, þjónusta og íbúðir. 2-3 hæðir, með heimild fyrir bílakjallara. Allt að 20 íbúðir. Heimilt að færa byggingarheimild íbúða milli lóða, innan Tívolíreits. Kvöð um sameiginlega aðkomu frá Sunnumörk. Dvalarsvæði 700 m². Kvöð um lagnir og gönguleið gegnum lóð. Breyta þarf lóðarstærð í FMR. |
| Sunnumörk 4 | 6.694,0 | 1.010,5 | | 6.693 | 0,60 | 4.016 | 30 | 1.205 | Atvinnulóð, 2 hæðir, íbúðir heimilaðar á efri hæð. Tvær aðkomur, þar af kvöð um eina sameiginlega. |
| Sunnumörk 6 | 5.347,0 | 60,6 | | 5.346 | 0,60 | 3.208 | 30 | 962 | Atvinnulóð, verslun og þjónusta með heimild fyrir íbúðum á efri hæð. Tvær aðkomur, þar af kvöð um eina sameiginlega. Bensinstöð á lóð. |
| Mánamörk 1 | 1.657,0 | 0,0 | | 1.658 | 0,60 | 995 | 30 | 298 | Verslun og þjónusta, 2 hæðir, íbúðir heimilaðar á efri hæð. 2 aðkomur, þar af kvöð um sameiginlega aðkomu frá Mánamörk. |
| Mánamörk 2 (Rarik lóð) | 3.532,0 | 0,0 | | 3.532 | 0,60 | 2.119 | 30 | 636 | Atvinnulóð, 2 hæðir, íbúðir heimilaðar á efri hæð. Kvöð um lagnir á lóð. |
| Mánamörk 3-5 | 3.070,0 | 1.575,4 | | 3.070 | 0,60 | 1.842 | 0 | 0 | Atvinnulóð. Kvöð um tvær sameiginlegar aðkomur og kvöð um gangstétt meðfram Mánamörk. |
| Mánamörk 7 | 2.076,0 | 0,0 | | 1.960 | 0,60 | 1.176 | 30 | 353 | Verslun og þjónusta, 2 hæðir með heimild fyrir íbúðir á efri hæð. Kvöð um sameiginlega aðkomu. Breyta þarf lóðarstærð í FMR. |
| **Samtals heild:** | | **14.590** | | | | **44.406** | | **12.941** | |

Hér birtist útdráttur úr greinargerð, sjá nánar greinargerð með deiliskipulagi.

**MÁLSMEÐFERÐ**

Deiliskipulagstillagan var kynnt á íbúafundi 6. júlí 2017 og auglýst samhliða tillögu að Aðalskipulagi Hveragerðis 2017-2029. Athugasemdafrestur var til 1. september og barst ein athugasemd frá lóðarhafa Sunnumerkur 4. Í kjölfarið var gerð ein breyting á uppdrætti og skilmálatöflu og heimild fyrir íbúðarbyggð færð í 30% af leyfilegu byggingarmagni auk þess sem byggingarreitur var rýmkaður.

**INNGANGUR**

Um er að ræða deiliskipulagsbreytingu fyrir miðsvæði austan við Breiðumörk; á reit M3 og á hluta af reit M2, 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. Eftirfarandi deiliskipulagsáætlanir og deiliskipulagsbreytingar sem gerðar hafa verið fyrir reitinn munu falla úr gildi við samþykkt nýs deiliskipulags:

1. Upphaflegt deiliskipulag sem var teiknað af Teiknistofunni Skólavörðustíg 28 fyrir reitinn, var samþykkt árið 1997 og hafa nokkrar breytingar verið gerðar á því síðan þá. Vestasti hluti reitsins er að mestu uppbyggður samkvæmt þessu deiliskipulagi.
2. Breyting á legu Sunnumarkar vegna tengingar austur fyrir Varmá, auglýst í B-deild nr. 315, 15.3.2005. Við það breyttist Tívolílóðin og aðrar óbyggðar lóðir austast á reitnum.
3. Breyting Austurmörk 6-10, auglýst í B-deild nr. 1017, 11. des 2006. Ekki var byggt samkvæmt þessari deiliskipulagsbreytingu.
4. Breyting Sunnumörk 6 vegna bensínstöðvar, auglýst í B-deild nr. 852, 26. sept 2007. Bensínstöðin var uppfærð samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni.

**FORSENDUR OG MARKMIÐ**

**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 verður 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. Leiðbeinandi nýtingarhlutfall er 0,5-0,7 og hæðir húsa eru á bilinu 1-3.

**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. Á þessum hluta miðbæjarins er komið að ákveðinni endurnýjun, þar sem áhersla er lögð á verslunar-, þjónustu- og íbúðauppbyggingu en landfrekari og grófari atvinnustarfsemi er ætlað að flytja sig um set, á athafnasvæði sem búið er að skipuleggja fyrir sunnan þjóðveg. Í vaxandi mæli hefur verið sótt eftir lítlum 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.

**Markmið**

Markmið með deiliskipulaginu er að skapa skilyrði fyrir öflugu miðsvæði með blöndun byggðar og margvíslega þjónustu.

**ÚTFÆRSLA SKIPULAGSINS**

Heimild er veitt fyrir blöndun íbúðarbyggðar við aðra starfsemi á flestum lóðum, nema annað sé tekið fram á uppdrætti eða í skilmálatöflu 1.1 með skilmálum. Gert er ráð fyrir hærra hlutfalli íbúða á austurhluta reitsins, í tengslum við nærliggjandi íbúðarbyggð 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 reitnum er 14.590m². Hámarksbyggingarheimild fyrir allan reitinn er 44.400m² og þar af má byggja samtals um 11.700² (brúttó) íbúðarhúsnæði, sem svarar til um u.þ.b 125-135 íbúða.

**Götur og stígar**

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 grasvejum meðfram Sunnumörk. Gera skal ráð fyrir gangstéttum beggja megin meðfram Austurmörk, Sunnumörk og Breiðumörk. Götur og stígar skulu hannaðir útfrá viðmiðum um algilda hönnun.

**Aukin íbúðarbyggð á Tívolíreit**

Gert er ráð fyrir aukinni íbúðarbyggð innan svæðisins og sérstaklega á svokölluðum Tívolíreit (Sunnumörk 1-3 og Austurmörk 24). 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 íbúðarbyggð. Skilmálar fyrir reitinn eru þess eðlis að töluverður sveigjanleiki er við útfærslu hans, sjá skilmálatöflu 1.1.

**SKILMÁLAR**

**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 lóðamörkum (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.

**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 kemur fram hve stór hluti leyfilegs byggingarmagns má vera íbúðir. Aðallega er gert ráð fyrir íbúðum á efri hæðum bygginga en á Tívolíreit má einnig gera ráð fyrir íbúðum á 1. hæð. Gert er ráð fyrir 1-3 hæða byggingum en þó með þeirri undantekningu að lítill hluti (turnbygging á Tívolíreit) fari uppí 4 hæðir.

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

**Byggingarreitir**

Hámarksbyggingarreitur 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 uppfyrir skilgreinda hæð húsbyggingar, sem nemur nauðsynlegu öryggisrými lyftu.

Byggingarreitir eru sýndir fyrir allar óbyggðar lóðir og öll núverandi mannvirki (fyrir utan víkjandi mannvirki) auk fyrirhugaðar viðbygginga.

Á lóðunum Austurmörk 24 og Sunnumörk 3 nær byggingarreiturinn yfir lóðarmörkin og skal hanna þær lóðir sem eina heild. Á þessum lóðum og Austurmörk 6, er heimild fyrir bílakjallara innan byggingarreits og ræðst stærð hans af nýtingarhlutfalli sem gefið er sérstaklega fyrir kjallara. Ekki er hægt að nýta nýtingarhlutfall kjallara í aðra hluta bygginga og nýtingarhlutfall lóðarinnar sjálfkrafa verði kjallari ekki byggður. Sé heimild fyrir bílakjallara ekki nýtt, skal leysa bílastæðaþörf á lóð.

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

**Byggingarmagn**

Á deiliskipulagsuppdrætti 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 töflu. Á svokölluðum Tívolíreit (Sunnumörk 1-3 og Austurmörk 24) er heimilt að færa íbúðarheimildir á milli lóðanna. Sem dæmi geta eingöngu verið íbúðir á lóð Sunnumörk 3 en þá minnkar hlutfall íbúða á lóð Austurmörk 24 tilsvarandi á móti.

**Hæð húsa**

Hámarks hæðafjöldi húsa er gefinn upp á uppdrætti 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.

**Aðkoma að lóðum og bílastæði**

Aðkomur að lóðum eru sýndar á uppdrætti. 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. Á sumum lóðum eru bílastæði sýnd á uppdrætti, en þar sem bílastæði eru ekki sýnd skal bílastæðaþörf 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 bílastæðaþörf 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 lóðarmarka. Rútustæði 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 fyrirhuguðri umferð. Lóðarhafi skal gera grein fyrir bílastæðum, lýsingu á lóð, gróðri, umferðarmerkingum á bundnu slitlagi og afmörkun gönguleiða frá bílastæði að byggingu á byggingarnefndarteikningum.

**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 snyrtilegur og taka mið af því að um miðsvæði er að ræða með blöndun byggðar og skal innan hverrar 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 sameiginleg leiksvæðis, hjólageymslur eða lítilla gróðurhúsa á lóð ef vilji er til sliks.

Lóðarhöfum er óheimilt að dreifa úr starfsemi sinni og geyma bíla, vélar, efni og annað á óbyggðum lóðum eða almannarými bæjarins. Lóðarhöfum þar sem atvinnustarfsemi fer fram, er skylt að hafa lóðir sínar snyrtilegar og þó sumt umfang starfsemninar sé óþrifalegt 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.

**Veitur og lagnir**

Hlíta skal almennum skilmálum veitna varðandi heimaæðar og heimtaugar. Fráveita tengist fráveitukerfi Hveragerðisbæjar og skal aðskilja regnvatn og skólp. 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.

**Skilmálar fyrir hverja lóð og kvaðir**

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