

Deiliskipulag Heiðmörk 30-36 Hveragerði



Loftmynd 2025
1:1000

Greinargerð

Almennar upplýsingar

Umrit var skráðlagð fyrir reitinn Heiðmörk 30-36, Grundarstætt, áður en hún komst frá 17. nóvember 2025 19:15. Desember 2025.

Deiliskipulagið er unnið af ASK arkitektum ehf. og sett fram á skipulagssuppráttum og á skýringssuppráttum, greinargerð þessi er hluti af skipulagsskiptum deiliskipulagins.

Aðalskipulag

Semikvæmt Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2025-2037 er reitinnir skýgreindur sem bættingarreitir, nánar tiltekið Grundarreitir innan B8. Þar segir að heimil sé að þrjúga gæðaflokknum (íbúðarhæð 1 á 2 hæðum, Laðbeinir stöðbeinir)hluti fyrir deiliskipulag á reitnum verður 0,5 fyrir A-rými en 0,6 með B-rými (t.d. Svölir, sveigingar og hjólastæði, sameign).

Legja, almörkun og aðkoma

Deiliskipulagsvæðið er um 1,15 ha að flatarmál, eða 11.513 m². Í vestureið er væðifrámarkað af Bláskógum og á austur af Litlumörk. Í norður afmarkað væðifrá af Heiðmörk og á suður af Litlumörk. Svæðið er umhallað búðavæði að norðu og austur af Heiðmörk og Hveragerði sem lita er hluti af líti umhvermt Aðalskipulagi. Í norðaustri nágrenni við reitinn er Hveragerðisurinn sem er unnsétt búðastæði fyrir bláa jafnt sem ferðamenn. Það er einnig staft í Bredamörk en við þá gótu eru möbilarstærform skýgreind í Aðalskipulagi. Aðkoma á reitinn er frá Litlumörk, Heiðmörk og Bláskógum.

Skipulag í dag

Ekkert deiliskipulag er gildi fyrir reitinn.

Markmið skipulags

Helstu markmiðin með nýju deiliskipulagi eru:

- Að tryggja að uppbygging fali að norvestri byggð, byggjamyndir og skipulagi líkt og lagt upp er með í Arkitektstöðuvinnu í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2025-2037.
- Að skapa heilbrigð, hlýlegt svæði/hverfi með notagælu yfirborði.
- Að fjölbreytir væli búðastæðum.
- Að nýja svæði sé en vefndarstærðir lögur má. Í nágrenni við miðbæ, skóla og náttúru.
- Að nýja sérmenning og nýja svæðisins vefringu.
- Að móta byggð sem er til þess fallin að stuðla góðu mannlífi og samstöð öðrum hóp.
- Að tryggja góð tengsl við umhverfið með fyrirkomulagð stíga, gæta, innangang og með almennuáskurum.

Umhverfisáhrif

Deiliskipulag svæðisins kallar ekki á sérstakt umhverfislegt samkvæmt lögum nr. 105/2006 um umhverfismál áðrinna þar sem aðalskipulag gerir ráð fyrir búðabýggð í reitnum og nýtt skipulag mun ekk hafa áhrif á umgigginn svæði.

Samskið og umgagnaraðilar

Með kynningu skipulagsskipulagis hófst samskið um gætt skipulagins og var almenning, aðlagðandi Láðmörkum, rektararáðum á nálagum svæðum og öðrum hagnuðnaðilum gefinn kostur á að koma á farnari ábendingum og spjónumálum sem nýttist við áfarnaðandi skipulagsskiptum.

Í samsami við skipulagsskiptum var óskað eftir umgagnum frá eftirfarandi aðilum:

- Skipulagstefnum
- Umhverfisstofum
- Vegagerðinni
- Heilbrigðisstofur Stofurands
- Minjastofnun Íslands
- Vatnum ehf.
- Beitarinnir Árneshvelli
- Banki
- Mila
- Kynning og auglýsing deiliskipulagsskipta

Að ferugum ábendingum og athugasendum við skipulagsskiptum var unnið að gætt deiliskipulagsskipta. Tilgan er kynnt búðum og öðrum hagnuðnaðilum á áðrinum fundi eða á samni fultagsskipta, t.d. 3. og 4. gr. Aðalskipulags.

Að þess kynningu löðum er deiliskipulagsskiptan unnið með höfðum af framkvæmm ábendingum og athugasendum og lögð fyrir þægingstími til afgræðu til svæðinga.

Deiliskipulagsskiptan verður auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga. Auglýsingartími og athugasemdafrestur verður a.m.k. 6 vikur. Umgagnarbræðið verða sendir til viðgættu umgagnaraðila og áðrinningu gefinn kostur á að gera athugasemdir við tilgagna á auglýsingartíma.

Afgræðsla athugasemda

Að loknum auglýsingartíma verða innsendar athugasemdir og umgagnir tekiar til skóluvar og afgræðslu af skipulagi og umhverfisnefnd. Deiliskipulagsskiptan verður endurskiðuð eftir því sem tekið gæfur til áður en hún verður lögð fyrir þægingstími til samþykktar. Deiliskipulagð búðast gildi með auglýsingni í Bæði Stofnmyndir.

Náttúra og gróðurfar

Reiturinn er raskað svæði innan búðastæðis. Innan svæðis eru einhver tré í dag.

Ráðgjafi vindastr er orðnustær en veðurfar er yfirleitt milt, þó súðvastarir geta verið slæm. Útkoma er mikið og fylltakinn algengur.

Höskóðumun

Umrit var hlaðinninn á gróðurhönum Hveragerðisbæjar árið 2020. Höfundur skýringar eru Laðbeinir löðmálagáðmálari. Tilgangur verkefnisins var að skýringu og gera óskir á gróðurhönum Hveragerðisbæjar. Höskóðumun var unnið í samræði við Minjastofnun Íslands.

Norðustað höskóðumuninn var sá að hösin hafi þar málþing vefndislagis og að hösin veru í samlegni löðmál.

Formförmir

Ekkert hluti að málþing séu að finna í reitnum. Menningarmarkaður Minjastofnunar Íslands sýni meðal annars ekki formförmir að reitnum.

Ífram koma áður afgrættir formförmir á framkvæmdartíma, átr. 29. gr. laga um menningarmarkaðir er. Búð2012, verður þegar hafi samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmdar stöðvar til staðar. Skrá Minjastofnunar Íslands lita framkvæmu vefndagráðumuninn umskráðir svo skera megi um umritið og unnting formförmir. Stofnunin er skýpt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verk megi hafa áfram og með hvaða skilmálum. Öheimitt er að hafa framkvæmd áfram nema með skriflegri lýsni Minjastofnunar Íslands.

Skipulagsskipti/skiptingarupprættir

Nálægð byggð

Reiturinn fyrir miðbæ þar, vestan megi við Bredamörk og í öðru. Búðabýggð umkylur að búðum þess reitinn. Til norðvestur af svæðinu, vestan við búðabýggð og gróðurhöf á bakhlöðum við Heiðmörk, er Hveragerðisurinn. Reiturinn er góð gróðurfar við flestala þýðningu, um 500 metra göngilegt er að gróðurhönum og um 600 metra göngilegt að höskóðumun Óskalaði.

Útivist og dagbirtuskýring

Vöð skipulag reitinn er stórastærta hagskið að gætt þýðing og afgræðni af dagbirtu. Þar sem engingni er gætt við fyrir hveggja hvegg byggð og rétt mál er á milli húsa eru skuggalegt skærskotið og aðstæður góður til að tryggja fullgætt dagbirtu í vörumun. Í samsami við byggjarmögulegt skal hönum byggjama tryggja nægilegt dagbirtu og heilennar innviðarumhverfi.

Skipulagið styður þannig við að byggjama geti uppfyllt viðmið um dagbirtu, m.a. hvað varðar stærð og staðsetningu glugga og loft umhverfis, þar sem lítið hafa er á vörumun skugga frá nærliggjandi mannvörum.

Samskiptur

Samskiptingaveirðingarnir frá Vöð hafa rými deiliskipulagsskipta og málþingsta þessir var þessi „óttur“ í loknum reitinn geta auðveldlega annað þessir umrit sem áðast er að skipti vegna nýrra tilganginga á reitnum.“

Skilmálar

Almennir áttir

Skýringarstærðir eru settar fram fyrir þar hólagirnir eru á reitnum vöð.

Lóðahafar hafa samengingum skýðum að gæta og þess samengingna áðring gagnari Hveragerðisbæ á löðum sem heild og samengingum framkvæmdum á löðum.

Aðalskipulagsskiptir

Á aðalskipuláttum skal sýna skipulag og frágang löða í aðalskiðum, hæðarmótur á landi við hús og á löðarmörkum og annað sem máli skipti fyrir áðinnu, fyrirkomulag og gætt mannvörku. Löðarmörk eru sýni á skipulagssupprætti. Þessir upplýsingar eru til vefndamun, en nánar verður gætt grein fyrir löðarmörkum, málþingingum löður og löðastæðum á merkislagsskiptum.

Merkislagsskiptir

Merkislagsskiptir sýni lögur, stærð löða, löðarmörk, byggjarmörk húsa og kvæði af einhverjar eru. Merkislagsskiptir einnig málþingir löða og fjölda blástæða sem skal ekkir breytt nema með skýðum samþykki skipulagsskiptir. Bægingarmörk eru sýni á löðarmörkum og skulu byggjama standa innan þessir. Sjá nánar lýsingar einstakra högunna í sérskýðum og skýringarmýndum.

Merkislagsskiptir sýni hæð við löðarmörk (G.L.). Hæðarmótur (H) eru heildarmótur fyrir afbærna. Hámörkshæð á þaki fyrir minnastandi högunni koma fram í sérskýðum og skýringarmýndum.

Fjöldi skal ákveðin um kvæði á löð vegna afgræðni og/öðra laga sk. Vefndu löðarmót.

Lóðir og löðastæði

Í skilmálatafla koma allar stærðar fram.

Hæðir byggjama

Hólagirnir eru fjölbáðir á tvínum hæðum ásamt raskiðum á einni hæð. Búðagerð í reitnum eru fjölbreytar sem yta mun öðru skil samsetningu búða, á reitnum skal að reitnum eða frá farna á herbergja búðir, í herbergja búðir og í herbergja búðir. Hámörk búða á reitnum eru 14 búðir. Búðarmót drestir á nokkur fjölbáðir á einni til tvínum hæðum.

Húflafang skýring búða hafa eftirfarandi töflu til viðmið:

Herbergjafláði* Hústafl/Vitnómi. 2 herbergi 25%/10%. 3 herbergi 50%/10%. 4 herbergi 20%/10%. *Mástað við herbergi, ekki vefndirherbergi.

Gatnakærli og góður

Nóvandi góður sem umklinga reitinn hafa sér og ekki er gætt ráð fyrir nýjum göðum innan reitinn, það verða þó blástæði og aðkoma að þess.

Bláa- og hjólastæði

Á merkislagsskiptum eru afgræðingarnir er gætt upp vefndirarfláði blástæða sem hafa skal innan skipulagssvæðisins og demt um staðsetningu þessra og aðkoma. Blástæði skulu vera með bundna stílagu, úr grasstær eða álka áðring yfirborðis.

Gera skal ráð fyrir blástæðum fyrir lóð með hreyfihömlum í samsami við ákveðni fláðandi byggjarmögulegarnir um fjölda og fyrirkomulag þessra. Staðsetning þessra skal tryggja gótt afgræðni af innviðum byggjama og samengingum svæðum. Við hönum og frágang þessra skal leggja áherslu á önnuga og þægilega notkun fyrir aka notendur.

Fjöldi blástæða er sýni til héraðs.

Gera skal ráð fyrir í hjólastæðum fyrir hverja búð. Hjólastæðum skal skipt í lenging- og skammimótastæði, og sýna skal staðsetningu þessra á merkislagsskiptum.

Lengingmótastæði eru áttíðir fyrir hjóli sem eru gjóðir lengur en 4 skakastúndir. Þau skulu vera yfirborðið, önnug og þægilegt í notkun. Lengingmótastæði skulu almennir vera á B8 af heildarfjölda.

Skammimótastæði eru fyrir hjóli sem eru gjóðir skemmri tíma. Þau skulu vera vel sýnig og staðsett nann innangang byggjama. Rými byggjarmörk fyrir hjóla skipti í lóðu byggjarmörk eru sýni í innviðum. Þetta er í samsami við bláa- og hjólastæðum Hveragerðisbæjar.

Trygga skal gótt afgræðni og umferðarvegna við hjólastæði og blástæði.

Gera skal ráð fyrir miðbæum fyrir Heiðmörkshæð í samsami við ákveðni fláðandi byggjarmögulegarnir. Heimitt er að koma fyrir Heiðmörkshæð á blástæðum, hvern sem þau eru samsami eða samenging. Við hönum skal tryggja að rafllagar og annar búnaður séu undirbúin fyrir mögulega uppsetningu Heiðmörkshæðar.

Stígar og gönguleiðir

Innan svæðisins verða stígar sem lögga fyrir reitinn og milli húsa. Heimitt er að hafa einhverja þessir afðring til þess af tryggja brunnarinnu, umgöngu og annað tilfærð lítt af fátíng eða framkvæmd. Stígar skulu tengjast öðgætt þessir einu og kostur er og tryggja gótt afgræðni gangandi og hjólandi. Sami um lög og öðringu stíga verða á skýringssuppráttum en endanleg lög þessra áðring í samsami við hönum húsa, staðsetningu innangang, staðsetningar og löðarmörk.

Sorgmýringum

Hönum sorgmýringu og flókinn sorgi skal vera í samsami við byggjarmögulegt. Áskilget er að skóla mögulegar flókinnáðmálmur í samsami við byggjarmögulegt.

Smáþing á löðum

Smáþing eru áðring á löðum. Heimitt er að tryggja eitt 15 m² hljóskoti og eitt 10 m² gróðurhöf á þessum byggjarmögulegt í innviðum. Gróðurhöf skulu vera úr vörumun og vörumun öðrum sem stæðir vefndirarfláði. Hljóskoti gæta verði samþykkt gróðurhöf.

Frágangur á löð og löðarmörk

Hönum og frágangur löða skal leggja fyrir á aðalskipuláttum húsa. Yfirborðfrágangur löður, hæðarstærtingar og tegund gróður skal koma fram á teikningum. Löð skal lögga þegar hæðarmótur frá fram. Löðarmótur á löðarmörk skulu sýni og frágang skal frá löð gróður framkvæmdur úr merkislagsskiptum. Huga þarf að stíðum löðum að hús í hús. Frágangur á löðarmörkum samleggjandi löð er á öðrgl löðarmót og þess frágangslengd löðarmótur að koma sér samni um frágang. Gæta skal þess að hávann tré skýja ekki á öðrgl nágrenna. Ekkert er heimitt að gróðursetja upp á reitnum. Löðarmótur afgræðandi löða skulu koma sér samni um frágang á löðarmörkum í samsami við ákveðni byggjarmögulegarnir er. 11/2012. Gróður má ekki séu á fyrir löðarmörk þannig að greinar trulli eða hafi afgræðni gangandi vefndirarfláði.

Gróðursetning á löðum skal stuðla að gættu og afgræðandi umhverfi sem nýrja gætt úðringu og fellu við af yfirborði vefndisins. Við val á gróðu skal taka mál af staðbundnum afgræðum, vefndir og umhverfi. Lestat skal við af nýrja flóðringum gróður sem getur auðið skýli. Hægt er umhverfið og stuðla að vefndisins og flógu úðringu.

Yfirborðið verður setja á löð sem eittíð er að vaxi fljótt skal taka lítið til skýggjarnir á vefndisins og flógu úðringu. Gæta skal þess að gróðursetja upp á reitnum. Löðarmótur afgræðandi löða skulu koma sér samni um frágang á löðarmörkum í samsami við ákveðni byggjarmögulegarnir er. 11/2012. Gróður má ekki séu á fyrir löðarmörk þannig að greinar trulli eða hafi afgræðni gangandi vefndirarfláði.

Hveragerðisbæjar getur lagt á sérir vegna lagla í frágang löða eða löð vinnu úðringu á kostnaði löðarmót.

Vetur

Staðsetning og frágangur vörumntakla ákvarðast við nánari hönum reitinn og vera sýnigla á aðalskipuláttum húsa. Veturinn eru, hveggja og þessa allan kostnaði af vefndisnefndum að löðarmörkum. Hliti skal skýðum um frámendi svo og teikningum tengjandi hlöðum Vefndu öðr, Banki öðr og farskiptafyrirteikja vefndirar heimilur, heimilur og innviðarinnu.

Öðringmótir og hlóðringarinnu

Öðringmótir öðringmótinnu skulu hafa af löðarmótur við hönum öðringmót. Málþingmótir er að skapa heilbrigð, grætt og fjölbreytt umhverfi. Gróður breiður vaxi í jarðvegi, betri loftslagi og hveggja ákveðni á hveggja og vefndisins. Gæðgrápur yfirbörk, svo sem grasblóttur, græn þök, trjá- og runnaðir, geta verið hluti af löðarmót. Stuðla skal að náttúrulegum sjón og drögu af vefndisnefndu.

Sérstakir skilmálar

Almennir hönumarskilmálar

Byggjarmörk

Byggjama skulu vera innan byggjarmörk. Hólaggett geta fyrir 1 m úr fyrir byggjarmörk. Svölir mega, þar sem afbærður leyfa, fara 1 m úr fyrir byggjarmörk. Sérstak geta verið utan byggjarmörk og í samsami við byggjarmögulegt. Aðgang skal hús og löð að landi og hæðarmótinn þar sem við á.

Lóðarfrágangur

Lóðarfrágangur skal vera í samsami við ákveðni byggjarmögulegarnir og sýniglegr á aðalskipuláttum húsa.

Svölir skal að því að varðveita þau tré á reitnum sem hagar er.

Ekkert er heimitt að hafa aðstöðu hlóðringum, uppgrótt eðna eða geyma byggjarmörk utan löður á meðan framkvæmdum stendur, nema með leyfi þessirarinnu.

Aðkoma skulu flóðmót málþing á merkislagsskiptum.

Skilmálareitinnu eru löðarmótir.

Byggjarmagn

Heimilaf byggjarmagninn fyrir hverja löð kemur fram í skilmálatafla.

Gætt byggjama

Byggjama eru á 2 hæðum, hámörk öðrt þessra skulu vera 12 m. Búðir eru almenn með sérmenning, hvort sem þær eru staðsettar á 1. eða 2. hæð. Heimitt er að gera búðir á tvínum hæðum. Heimitt er að hafa önnu og stílagala upp í búðir utanrína. Lestat skal við að þessir upp byggjarmagnna og vinnu þannig gætt löngum vefndisins.

Byggjarmótur tryggja hvegg byggjama skulu hlóðast um 0,8-1,2m í hverju húsi þannig að úthóð verði ekki af lögur.

Glaggar skulu vera á góðum húsi.

Hæð byggjama

Í Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2025-2037 er kvæði á um á Grundarstætt sé heimil búðabýggð á 2 hæðum, með einni hæð næst Heiðmörk. Við öðringu deiliskipulagsins var það markmið uppfyllt með því að staðsetja ekk byggjarmörk næst Heiðmörk. Þess koma heildi mátt fyrir einnar hæðar húsaðir meðfram glóðum er þessi í stað byggðinn færð innar á reitinn, í meira sem nemur heildi húsaðir frá Heiðmörk. Með þessari öðringu er drögu úr áðring og byggjama byggjarmörk gagnari Heiðmörk og nærliggjandi byggð.

Hæðir húsa eru tilgreindar á skipulagssupprætti. Sérhæfing og eðna brúir á þökum koma fram á klemmingsi.

Hvalgerðir

Hólagirnir eru málþingmót með lágmarkshluta 14-20 gróður eða meira nema á tvínum hösum næst Heiðmörk þar eru þök flótt, byggjarmörkur A3 og B3.

Svölir

Svölir skulu hafa vel af heildarmýnd byggjama vefndir eðna og formgætt. Svölir mega fara úr fyrir binnandi byggjarmörk. Heimitt er að svölir geta farið að hönum 12% af fyr vefndi í byggjarmörk. Svölir eru ekki heimil á jarðbæðum eða að þær er meira en 2 metrar upp í svölur.

Sérstakir stærðir

Búðir í jarðhæð skulu hafa sérstakirærli næst búðinni. Sérstakirærli skulu ná að hámarki 5 metrar frá hövungu búðar þó aðrin nær löðarmörkunum 1 m. Heimitt er vera með skýggja í 1 m löð.

Svölvgagar sem áttarna sérstakirærli í jarðhæð skulu vera í samsami við glóðing reglur og löðbeiningar Hveragerðisbæjar. Sjónu skal skýggja í milli sérstakirærli á löðarmörkunum.

Heild skýggja milli búða skulu að hámarki vera 1,5m við hús og lengst vegginn frá húsi að hámarki 1 m. Veggir leikur að samengingum rými með sama hálva og þak. Heild skýggja við samengingum rými 1m. Svölvgagar skulu koma fram á aðalskipuláttum. Heimilaf hæð skýggjarmörk meðfram löð til suðurs að heilmörk er 1,5m. Öðring skal á milli skýggjarmörk og samengingum þessir verði útfærð með gróðu eða heilmörk.

Að öðru leyti skal lestat við að skapa samræmda kjóðir almörkun sérstakirærli. Vota skil til þessir öðringu í eðnaðskiptingarmörkum, þannig að trygg sé að samenging kjóðir haldist til framtíðar.

Hjólastæði og vagnagæymur

Gert er ráð fyrir að hjólastæði verði löðu í öðru byggjarmörk eru í innviðum, hanna þarf það góðu afgræðni fyrir hjólandi. Byggjarmörk skýggja skal löða er við byggjarmörk húsa á reitnum.

Gert er ráð fyrir vagnagæymum innviðum.

Gæði búða, byggjama og löður

Við hönum byggjama á reitnum skal lögð áhersla á góð gæði búða og byggjama, bæði hvað varðar skýggja rými, eðna og heilbrigðisfróðni. Búðir skulu vera með góð gróðurvæðing og tengingu við löðinn, svo sem svölir eða sérstakirærli. Lestat skal við að tryggja fjölbreytir og skapa þannig fjölbreytt og fléttu búðahverfi.

Ytra lítt byggjama skal vera vefndir og samræmt yfirborði byggjama í hvergerðni. Áskilget er að byggjarmörk eru endirgætt og vel vefndur. Huga skal að hlýggja og heilbrigðisfróðni þessir þar sem eðna og fló láða vel að umhverfinu og náttúrulegu landlagi svæðisins. Áskilget er að notuð séu náttúruleg eða jarðvegslíttir, svo sem málur jarðvegi, löður hlóðastu lítt eða lítt sem taka mál af líttu gróður og jarðvegi á svæðinu.

Skila skal gættum með áðastuprætti sem yfir að lövandi búða uppfylli byggjarmögulegarnuáðastu við lövandi.

Vanda skal til allra hönumar og frágang byggjama. Yfirborðisinn inn skipulagsskiptum takmarkað við eðnaðir yfirborðisinn.

• Spreyt yfirbörk

• Ráðing og láða

• Vandaleiðarmöguleginn s., pólmálteikningu eða lestar teikningar

• Trébláðmálkingar

Við hönum löða skal leggja áherslu á gróðursetu og afgræðandi umhverfi með góðum dvalar- og heilmörkun fyrir búna. Samenging löðmörk skulu hömúð þannig að þau skulu að samenging og lövandi, með fjölbreytir vörumun, gróðu og löðmörkun sem koma öðrum aðalskipuláttum. Gróðursetning skal taka mál af staðbundnum afgræðum og vefndirarfláði og áskilget er að nýrja hvalgerðir plöntur og tré sem þola vel löðmál teikning.