

Heiðmörk 30-36

Hveragerði

Deiliskipulag, greinargerð

Lögð fram sbr. 1.mgr. 40. Gr. Skipulagslaga nr. 123/2010

Mars 2026



ASK ARKITEKTAR

Efnisyfirlit

Almennar upplýsingar	3
Aðalskipulag	3
Lega, afmörkun og aðkoma	4
Skipulag í dag.....	4
Markmið skipulags.....	4
Umhverfisáhrif	4
Samráð og umsagnaraðilar.....	4
Náttúra og gróðurfar	5
Húsakönnun	5
Fornminjar	6
Skipulagsgögn/skýringarupprættir	6
Nálægð byggð.....	6
Ljósvist og dagsbirtuskilyrði.....	6
Samgöngur.....	6
Skilmálar	7
Almenn atriði.....	7
Aðalupprættir	7
Merkjalýsing	7
Lóðir og lóðastærðir	7
Húsgerðir og fjöldi íbúða	8
Gatnakerfi og götur.....	8
Bíla- og hjólastæði	8
Stígar og gönguleiðir	9
Sorpgeymslur	9
Smáhýsi á lóðum	9
Frágangur á lóð og lóðarmörkum	9
Veitur	9
Ofanvatn og blágrænar lausnir.....	10
Sérstakir skilmálar	10
Almennir hönnunarskilmálar	10

Byggingarreitir	10
Lóðarfrágangur	10
Byggingarmagn	10
Gerð bygginga.....	10
Hæð bygginga.....	11
Þakgerðir	11
Svalir	11
Sérafnótareitir	11
Hjólaskýli og vagnageymslur.....	12

Breytingar sem gerðar voru eftir auglýsingu:

- Íbúðum fækkar úr 80 í 74.
- Hús næst Bláskógum (reitur A4) og Litlumörk (reitur B5) voru lækkuð um eina hæð. Eru 1 hæð á nýjum uppdrætti, byggingarreitur lengdist og 16 bílastæði detta út.
- Þakform á húsum á reit A3 og B3 var breytt í flöt þök, voru áður mænispök.
- Byggingarreitur B2 breyttist, er 10 íbúðareitur en var áður 8 íbúða.
- Byggingarreitir í garðrými verða tveir, einn á hvorri lóð. Voru áður þrír.

Greinargerð

Almennar upplýsingar

Unnin var skipulagslýsing fyrir reitinn Heiðmörk 30-36, Grundarreit, og var hún kynnt frá 17. nóvember 2025 til 15. desember 2025.

Deiliskipulagið er unnið af ASK arkitektum ehf. og sett fram á skipulagsuppdráttum og á skýringaruppdráttum, greinargerð þessi er hluti af skipulagsgögnum deiliskipulagsins.

Aðalskipulag

Samkvæmt Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2025-2037 er reiturinn skilgreindur sem þéttingarreitur, nánar tiltekið Grundarreitur innan ÍB8. Þar segir að heimilt sé að breyta garðyrkjulóðum í íbúðabyggð á 1-2 hæðum. Leiðbeinandi nýtingarhlutfall fyrir deiliskipulag á reitnum verður 0,5 fyrir A-rými en 0,6 með B-rýmum (td. Svalir, svalgangar og hjólageymslur, sameign).

Lega, afmörkun og aðkoma

Deiliskipulagssvæðið er um 1,15 ha að flatarmáli, eða 11.513 m². Í vestur er svæðið afmarkað af Bláskógum og í austur af Litlumörk. Í norður afmarkast svæðið af Heiðmörk og í suður af Þelamörk. Svæðið er umlukið íbúðasvæði að mestu en austur af svæðinu er Flórureitur sem líka er hluti af ÍB8 samkvæmt aðalskipulagi. Í næsta nágrenni við reitinn er Hveragarðurinn sem er vinsælt útivistarsvæði fyrir íbúa jafnt sem ferðamenn. Það er einnig stutt í Breiðamörk en við þá götu eru miðbæjarstarfsemi skilgreind í aðalskipulagi. Aðkoma á reitinn er frá Litlumörk, Heiðmörk og Bláskógum.

Skipulag í dag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn.

Markmið skipulags

Helstu markmiðin með nýju deiliskipulagi eru:

- Að tryggja að uppbygging falli að núverandi byggð, byggðarmynstri og skipulagi líkt og lagt upp er með í Arkitektúrstefnunni í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2025-2037.
- Að skapa heilsteyp, hlýlegt svæði/hverfi með notalegu yfirbragði.
- Að fjölbreytni sé í íbúðastærðum
- Að nýta svæðið vel en verðmæti svæðisins liggur ma. Í nálægð við miðbæ, skóla og náttúru.
- Að sýna sérkennum og sögu svæðisins virðingu.
- Að móta byggð sem er til þess fallin að stuðla að góðu mannlífi og sambúð ólíkra hópa.
- Að tryggja góð tengsl við umhverfið með fyrirkomulagi stíga, gatna, inngarða og með ofanvatnslausnum.

Umhverfisáhrif

Deiliskipulag svæðisins kallar ekki á sérstakt umhverfismat samkvæmt lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða þar sem aðalskipulag gerir ráð fyrir íbúðabyggð á reitnum og nýtt skipulag mun ekki hafa áhrif á umliggjandi svæði.

Samráð og umsagnaraðilar

Með kynningu skipulagslýsingar hófst samráð um gerð skipulagsins og var almenningi, aðliggjandi lóðarhöfum, rekstraraðilum á nálægum svæðum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma á framfæri ábendingum og sjónarmiðum sem nýttust við áframhaldandi skipulagsvinnu.

Í samræmi við skipulagslýsingu var óskað eftir umsögnum frá eftirfarandi aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðinni

- Heilbrigðiseftirliti Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Veitum ohf.
- Brunavarnir Árnessýslu
- Rarik
- Míla

Kynning og auglýsing deiliskipulagstillögu

Að fengnum ábendingum og athugasemdum við skipulagslýsingu var unnið að gerð deiliskipulagstillögu. Tillagan er kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt, sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga.

Að þeirri kynningu lokinni er deiliskipulagstillagan unnin með hliðsjón af framkomnum ábendingum og athugasemdum og lögð fyrir bæjarstjórn til afgreiðslu til auglýsingar.

Deiliskipulagstillagan verður auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga. Auglýsingartími og athugasemdafrestur verður a.m.k. 6 vikur. Umsagnarbeiðnir verða sendar til viðeigandi umsagnaraðila og almenningi gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna á auglýsingartíma.

Afgreiðsla athugasemda

Að loknum auglýsingartíma verða innsendar athugasemdir og umsagnir teknar til skoðunar og afgreiddar af skipulags- og umhverfisnefnd. Deiliskipulagstillagan verður endurskoðuð eftir því sem tilefni gefur til áður en hún verður lögð fyrir bæjarstjórn til samþykktar. Deiliskipulagið öðlast gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Náttúra og gróðurfar

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

Ríkjandi vindátt er úr norðaustri en veðurfar er yfirleitt milt, þó suðvestanátt geti verið slæm. Úrkoma er mikil og fjallaskúrir algengir.

Húsakönnun

Unnin var húsakönnun á gróðurhúsum Hveragerðisbæjar árið 2020, höfundar skýrslunnar eru Landform landslagsarkitektar. Tilgangur verkefnisins var að skrásetja og gera úttekt á gróðurhúsum hveragerðisbæjar. Húsakönnunin var unnin í samráði við Minjastofnun Íslands.

Niðurstað húsakönnunarinnar var sú að húsin hafi þar miðlungs varðveislugildi og að húsin væru í sæmilegu ástandi.

Fornminjar

Ekki er talið að minjar séu að finna á reitnum. Menningarminjakort Minjastofnunar Íslands sýnir meðal annars ekki fornminjar á reitnum.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verk megi halda áfram og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Skipulagsgögn/skýringaruppdraettir

Deiliskipulagið er sett fram á uppdráttum ásamt greinagerð þessari með tilheyrandi skýringarmyndum.

Nálægð byggð

Reiturinn er fyrir miðjum bæ, vestan megin við Breiðamörk og Flóru. Íbúðarbyggð umlykur að öðru leyti reitinn. Til norðausturs af svæðinu, handan við íbúðabyggð og gróðurhús á baklóðum við Heiðmörk, er Hveragarðurinn. Reiturinn er í góðu göngufæri við flestalla þjónustu, um 500 metra gönguleið er að grunnskólanum og um 400 metra gönguleið að leikskólanum Óskalandi.

Ljósvist og dagsbirtuskilyrði

Við skipulag reitsins er sérstaklega hugað að góðri ljósvist og aðgengi að dagsljósi. Þar sem eingöngu er gert ráð fyrir tveggja hæða byggð og rúmt bíl er á milli húsa eru skuggaáhrif takmörkuð og aðstæður góðar til að tryggja fullnægjandi dagsbirtu í vistarverum. Í samræmi við byggingarreglugerð skal hönnun bygginga tryggja nægilegt dagsljós og heilnæmt innivistarumhverfi.

Skipulagið styður þannig við að byggingar geti uppfyllt viðmið um dagslýsingu, m.a. hvað varðar stærð og staðsetningu glugga og áhrif umhverfis, þar sem lítil hætta er á verulegum skugga frá nærliggjandi mannvirkjum.

Samgöngur

Samgönguverkfræðingar frá VSB hafa rýnt deiliskipulagstillöguna og niðurstaða þeirra var þessi: „Götur í kringum reitinn geta auðveldlega annað þeirri umferð sem áætlað er að skapist vegna nýrrar landnýtingar á reitnum.“

Skilmálar

Almenn atriði

Skipulagsskilmálar eru settir fram fyrir þær húsagerði sem á reitnum verða.

Lóðarhafar hafa sameiginlegum skyldum að gegna og bera sameiginlega ábyrgð gagnvart Hveragerðisbæ á lóðum sem heild og sameiginlegum framkvæmdum á lóðunum.

Aðaluppdrættir

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag og frágang lóða í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum og annað sem máli skiptir fyrir aðkomu, fyrirkomulag og útlit mannvirkja. Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar verður gerð grein fyrir lóðamörkum, málsetningum lóðar og lóðarstærðum á merkjalýsingum.

Merkjalýsing

Merkjalýsing sýnir lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa og kvaðir ef einhverjar eru. Merkjalyfing sýnir einnig innkeyrslur lóða og fjölda bílastæða sem skal ekki breytt nema með sérstöku samþykki skipulagsnefndar. Byggingarreitir eru sýndir á lóðarblöðum og skulu byggingar standa innan þeirra. Sjá nánari lýsingar einstakra húsgerða í sérákvæðum og skýringarmyndum.

Merkjalýsing sýnir hæðir við lóðamörk (G/L). Hæðartölur (H) eru leiðbeinandi fyrir aðalhæð. Hámarkshæð á þaki fyrir mismunandi húsgerðir koma fram í sérákvæðum og skýringamyndum.

Fylgja skal ákvæði um kvöð á lóð vegna aðgengis og/eða lagna skv. útgefnu lóðarblaði.

Lóðir og lóðastærðir

Í skilmálatöflu koma allar stærðir fram.

Skilmálatæfla

Lóð	Tegund	Stærð lóðar m ²	Hæðir húsa	A rými ofanjarðar	B-rými: *	Samtals A+B ofanjarðar m ²	Bygg.magn neðanjarðar	NHL lóðar A+B rými	Fjöldi íbúða hámark:	Fjöldi bílastæða	Fjöldi hjólastæða
A	Íbúðahús (4)	4,753	2H	2,350	175	2,525		0.5	32	48	64
	A1		2H						10		
	A2		2H						8		
	A3		2H						10		
	A4		1H						4		
B	Íbúðahús (5)	6,760	2H	3,050	225	3,275		0.5	42	63	84
	B1		2H						8		
	B2		2H						10		
	B3		2H						10		
	B4		2H						10		
	B5		1H						4		
Skipulagssvæði alls		11,513		5,400	400	5,800		0.5	74	111	148
* Svalir og stigapallar											

Húsgerðir og fjöldi íbúða

Húsagerðir eru fjölbýlishús á tveimur hæðum ásamt raðhúsum á einni hæð. Íbúðagerðir á reitnum eru fjölbreyttar sem ýta mun undir ólíka samsetningu íbúa, á reitnum skal að minnsta kosti að finna 2 herbergja íbúðir, 3 herbergja íbúðir og 4 herbergja íbúðir. Hámark íbúða á reitnum eru 74 íbúðir. Íbúðirnar dreifast á nokkur fjölbýlishús á einni til tveimur hæðum.

Hlutfallsleg skipting íbúða hafa eftirfarandi töflu til viðmiðs:

Herbergjafjöldi*	Hlutfall	Vikmörk
2 herbergi	25%	10%
3 herbergi	50%	10%
4 herbergi	25%	10%

*Miðast við herbergi, ekki svefnherbergi

Gatnakerfi og götur

Núverandi götur sem umlykja reitinn halda sér og ekki er gert ráð fyrir nýjum götum innan reitsins, það verða þó bílastæði og aðkoma að þeim.

Bíla- og hjólastæði

Á merkjalýsingum og skilmálateikningu er gefið upp viðmiðunarfjöldi bílastæða sem leysa skal innan skipulagssvæðisins og dæmi um staðsetningu þeirra og aðkomu. Bílastæði skulu vera með bundnu slitlægi, úr grasstein eða álíka akfæru yfirborðsefni.

Gera skal ráð fyrir bílastæðum fyrir fólk með hreyfihömlun í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um fjölda og fyrirkomulag þeirra. Staðsetning þeirra skal tryggja gott aðgengi að inngöngum bygginga og sameiginlegum svæðum. Við hönnun og frágang þeirra skal leggja áherslu á örugga og þægilega notkun fyrir alla notendur.

Fjöldi bílastæða er um 1,6 á hverja íbúð.

Gera skal ráð fyrir 2 hjólastæðum fyrir hverja íbúð. Hjólastæðum skal skipt í langtíma- og skammtíma- og sýna skal staðsetningu þeirra á deiliskipulagssupprætti.

Langtíma- og skammtíma- stæði eru ætluð fyrir hjól sem eru geymd lengur en 4 klukkustundir. Þau skulu vera yfirbyggð, örugg og þægileg í notkun. Langtíma- og skammtíma- stæði skulu almennt vera um 80% af heildarfjölda.

Skammtíma- og skammtíma- stæði eru fyrir hjól sem eru geymd í skemmri tíma. Þau skulu vera vel sýnileg og staðsett nærri inngangi bygginga. Rúmir byggingarreitir fyrir hjólaskýli úr léttu byggingarefni eru sýndir í inngörðum. Þetta er í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Hveragerðisbæjar.

Tryggja skal gott aðgengi og umferðaröryggi við hjólastæði og bílastæði.

Gera skal ráð fyrir innviðum fyrir hleðslustæði í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar. Heimilt er að koma fyrir hleðslustöðvum á bílastæðum, hvort sem þau eru sérmerkt eða sameiginleg. Við hönnun skal tryggja að raflagnir og annar búnaður séu undirbúnir fyrir mögulega uppsetningu hleðslubúnaðar.

Stígar og gönguleiðir

Innan svæðisins verða stígar sem liggja yfir reitinn og milli húsa, heimilt er að hafa einhverja þeirra akfæra til þess að tryggja brunavarnir, sorphirðu og annað tilfallandi líkt og flutning eða framkvæmdir. Stígar skulu tengjast stígakerfi bæjarins eins og kostur er og tryggja gott aðgengi gangandi og hjólandi. Dæmi um legu og útfærslu stíga verða á skýringaruppráttum en endanleg lega þeirra ákveðin í samræmi við hönnun húsa, staðsetningu innganga, sérnafnotafleti og lóðarhönnun.

Sorpgeymslur

Hönnun sorpgeymslna og flokkun sorps skal vera í samræmi við byggingarreglugerð. Æskilegt er að skoða mögulegar djúpgámalausnir í samráði við Hveragerðisbæ.

Smáhýsi á lóðum

Smáhýsi eru óheimil á lóðum. Heimilt er að byggja eitt 15 m² hjólaskýli og eitt 10 m² gróðurhús á þremur byggingarreitum í inngörðum. Gróðurhús skulu vera úr varanlegum og vönduðum efnum sem standast veðurastæður. Hjólaskýli geta verið sambyggð gróðurhúsi.

Frágangur á lóð og lóðarmörkum

Hönnun og frágangur lóða skal liggja fyrir á aðaluppráttum húsa. Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar og tegund gróðurs skal koma fram á teikningum. Lóð skal fullgerð þegar lokaúttekt fer fram. Lóðarhæðir á lóðarmörkum skulu sýndar og ganga skal frá lóð í gefnum hæðapunktum skv. mekjalýsingu. Huga þarf að stöllum lóðar sé hún í halla. Frágangur á lóðarmörkum samliggjandi lóða er á ábyrgð lóðarhafa og ber hlutaðeigandi lóðarhöfum að koma sér saman um frágang. Gæta skal þess að hávaxin tré skyggi ekki á útsýni nágretta. Ekki er heimilt að gróðursetja aspir á reitnum. Lóðarhafar aðliggjandi lóða skulu koma sér saman um frágang á lóðarmörkum í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gróður má ekki ná út fyrir lóðarmörk þannig að greinar trufla eða hefti aðgengi gangandi vegfarenda.

Gróðursetning á lóðum skal stuðla að grænu og aðlaðandi umhverfi sem eykur gæði útirýma og fellur vel að yfirbragði svæðisins. Við val á gróðri skal taka mið af staðbundnum aðstæðum, veðurfari og umhverfi. Leitast skal við að nýta fjölbreyttan gróður sem getur aukið skjól, fegrað umhverfið og stuðlað að vistvænu og líflegu útirými. Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjálts skal taka tillit til skuggavarps á viðkomandi lóð og nágrennalóðum. Gera skal ráð fyrir 1m breiðri gróðurrönd við Heiðmörk meðfram lóðarmörkum fyrir tré eða runnagróður.

Hveragerðisbær getur lagt á sektir vegna ágalla í frágangi lóða eða látið vinna úrbætur á kostnað lóðarhafa.

Veitur

Staðsetning og frágangur vatnsinntaka ákvarðast við nánari hönnun reitsins og vera sýnileg á aðaluppráttum húsa. Veitur eiga, leggja og bera allan kostnað af veituheimæðum að

lóðarmörkum. Hlíta skal skilmálum um frárennsli svo og tæknilegum tengiskilmálum Veitna ohf., Rarik ohf. og fjarskiptafyrirtækja varðandi heimæðar, heimtaugar og inntaksrými.

Ofanvatn og blágrænar lausnir

Blágrænar ofanvatnslausnir skulu hafðar að leiðarljósi við hönnun útisvæða. Markmiðið er að skapa heilbrigt, grænt og fjölbreytt umhverfi. Gróður bindur vatn í jarðvegi, bætir loftgæði og hefur jákvæð áhrif á heilsu og vellíðan. Gegndræp yfirborð, svo sem grashellur, græn þök, trjá- og runnabeð, geta verið hluti af lausninni. Stuðla skal að náttúrulegri síun og draga úr álagi á veitumannvirki.

Sérstakir skilmálar

Almennir hönnunarskilmálar

Byggingarreitir

Byggingar skulu vera innan byggingarreita. Þakskegg geta farið 1 m út fyrir byggingarreit. Svalir mega, þar sem aðstæður leyfa, fara 1 m út fyrir byggingarreit. Sorpskýli geta verið utan byggingareitar og í samræmi við byggingarreglugerð. Aðlaga skal hús og lóð að landi og hæðarmismun þar sem við á.

Lóðarfrágangur

Lóðarfrágangur skal vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og sýnilegur á aðaluppdráttum húsa.

Stefnt skal að því að varðveita þau tré á reitnum sem hægt er.

Ekki er heimilt að hafa aðstöðu húsbyggenda, uppgröft efnis eða geyma byggingarefni utan lóðar á meðan framkvæmdum standur, nema með leyfi bæjaryfirvalda.

Aðkomukóta gólfplötu má sjá á merkjalýsingu.

Skilmála/kennisnið eru leiðbeinandi.

Byggingarmagn

Heimilað byggingarmagns fyrir hverja lóð kemur fram í skilmálatöflu.

Gerð bygginga

Byggingar eru á 1-2 hæðum, hámarks dýpt þeirra skulu vera 12 m. Íbúðir eru almennt með sérinngang, hvort sem þær eru staðsettar á 1. eða 2. hæð. Heimilt er að gera íbúðir á tveimur hæðum. Heimilt er að hafa stiga og stigapalla upp í íbúðir utandyra. Leitast skal við að brjóta upp byggingarmassa og vinna þannig gegn löngum vegghliðum.

Byggingarhlutar tveggja hæða bygginga skulu hliðrast um 0,8-1,2m í hverju húsi þannig að úthliðar verði ekki of langar.

Gluggar skulu vera á göflum húsa.

Hæð bygginga

Í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2025-2037 er kveðið á um að á Grundarreit sé heimil íbúðarbyggð á 1-2 hæðum, með einni hæð næst Heiðmörk. Við útfærslu deiliskipulagsins var það markmið uppfyllt með því að staðsetja ekki húsbyggingar næst Heiðmörk. Þótt koma hefði mátt fyrir einnar hæðar húsaröð meðfram götunni er þess í stað byggðin færð innar á reitinn, í meira en sem nemur heilli húsaröð frá Heiðmörk. Með þessari útfærslu er dregið úr ásýnd og áhrifum byggðarinnar gagnvart Heiðmörk og nærliggjandi byggð.

Hæðir húsa eru tilgreindar á skipulagsuppdraetti. Salarhæðir og efstu brúnir á þökum koma fram á kennisniði.

Þakgerðir

Þakgerðir eru mænispök með lágmarkshalla 14-20 gráður eða meira nema á tveimur húsum næst Heiðmörk þar eru þökin flöt, byggingarreitur A4 og B5.

Svalir

Svalir skulu falla vel að heildarmynd bygginga varðandi efnisval og formgerð. Svalir mega fara út fyrir bindandi byggingarlínu. Heimilt er að svalir geta farið að hámarki 10% út fyrir viðmið á nýtingarhlutfalli. Svalir eru ekki heimilar á jarðhæðum eða ef það er minna en 2 metrar upp í svalirnar.

Sérafnótareitir

Íbúðir á jarðhæð skulu hafa sérafnótareiti næst íbúðinni. Sérafnótareitir skulu ná að hámarki 5 metrar frá húsvegg íbúðar þó aldrei nær lóðarmörkum en 1 m. Heimilt að vera með skjólveggi á milli íbúða,

Skjólveggir sem afmarka sérafnótafleti á jarðhæð skulu vera í samræmi við gildandi reglur og leiðbeiningar Hveragerðisbæjar. Sýna skal skjólveggi á milli sérafnótareita á lóðaruppdrautum.

Hæð skjólveggja milli íbúða skal að hámarki vera 1,8m við hús og lengd veggisins frá húsi að hámarki 3 m. Veggur lækkar að sameiginlegu rými með sama halla og þak. Hæð skjólveggs við sameiginlegt rými 1m. Skjólveggir skulu koma fram á aðalteikningu. Heimiluð hæð skjólveggjar meðfram lóð til suðurs að þelamörk er 1,5m. Önnur skil á milli séreignarhluta og sameiginlegs garðs verði útfærð með gróðri eða bekkjum.

Að öðru leyti skal leitast við að skapa samræmda ásýnd í afmörkun sérafnótafleta. Vísa skal til þeirrar útfærslu í eignaskiptayfirlýsingum, þannig að tryggt sé að sameiginleg ásýnd haldist til framtíðar.

Hjólaskýli og vagnageymslur

Get er ráð fyrir að hjólaskýli verði köld úr léttu byggingarefni eru í inngörðum, hanna þarf þau með góðu aðgengi fyrir hjólandi. Byggingarefni skýlanna skal tóna vel við byggingarefni húsa á reitnum.

Gert er ráð fyrir vagnageymslum innanhúss.

Gæði íbúða, bygginga og lóðar

Við hönnun bygginga á reitnum skal lögð áhersla á góð gæði íbúða og bygginga, bæði hvað varðar skipulag rýma, efnisval og heildaryfirbragð. Íbúðir skulu vera með góð dagsbirtuskilyrði og tengingu við útirými, svo sem svalir eða sérafnotareiti. Leitast skal við að tryggja fjölbreytni í íbúðagerðum og skapa þannig fjölbreytt og líflegt íbúðahverfi.

Ytra útlit bygginga skal vera vandað og samræmast yfirbragði byggðar í Hveragerði. Æskilegt er að byggingarefni séu endingargóð og vel veðurpolin. Huga skal að hlýlegu og heilsteyptu yfirbragði þar sem efnisval og litir falla vel að umhverfinu og náttúrulegu landslagi svæðisins. Æskilegt er að notuð séu náttúruleg eða jarðtengd litbrigði, svo sem mildir jarðlitir, ljósir hlutlausir litir eða litir sem taka mið af litrófi gróðurs og jarðvegs á svæðinu.

Skila skal gögnum með aðaluppdrætti sem sýnir að ljósvist íbúða uppfylli byggingarreglugerðarákvæði um ljósvist.

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga. Yfirborðsefni innan skipulagsvæðisins takmarkast við eftirtalin yfirborðsefni:

- Steypt yfirborð
- Pússning og máluð.
- Vandaðar málmklæðningar s.s. pönnuklæðningar eða læstar klæðningar
- Timburklæðningar

Við hönnun lóða skal leggja áherslu á gróðursælt og aðlaðandi umhverfi með góðum dvalar- og leiksvæðum fyrir íbúa. Sameiginleg útisvæði skulu hönnuð þannig að þau stuðli að samskiptum og útivist, með fjölbreyttum setsvæðum, gróðri og leiksvæðum sem henta ólíkum aldurshópum. Gróðursetning skal taka mið af staðbundnum aðstæðum og veðurfari og æskilegt er að nýta harðgerðar plöntur og tré sem þola vel íslenskt loftslag.

Þar sem úrkoma er töluverð á svæðinu skal sérstaklega huga að meðhöndlun ofanvatns við hönnun útisvæða. Stuðla skal að gegndræpu yfirborði, gróðurríkum svæðum og öðrum blágrænum lausnum sem draga úr yfirborðsrennsli og stuðla að náttúrulegri síun vatns í jarðveg. Slíkar lausnir geta einnig aukið gæði útirýma og stuðlað að gróðursælu og vistvænu umhverfi innan reitsins.

