



HVERAGERÐISBÆR

# AÐALSKIPULAG HVERAGERÐIS 2005 – 2017

## Stefnumörkun og skipulag



Mars 2006

Aðalskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 18. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 (m.s.br.) var samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðisbæjar þann 9. mars 2006.

*Ólafur Hödgvörðsson*



Aðalskipulag þetta var afgreitt af Skipulagsstofnun til staðfestingar umhverfisráðherra þann 19. apríl 2006.

*Guðrún Halla Gunnarsdóttir* *Þóma Þj. Árnalds*



Aðalskipulag þetta var staðfest af umhverfisráðherra þann 7.4.06 2006.

*Magnús Jónsson* *Ingiljörg Halldórsdóttir*



Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2005-2017 er staðfest með fyrirvara um niðurstöður mats á umhverfisáhrifum þeirra framkvæmda sem falla undir ákvæði laga nr. 106/2000 m.s.br.

**Efnisyfirlit**

<b>1. Inngangur.....</b>	<b>6</b>
1.1. Vinnan við aðalskipulagið – kynning, samráð, samþykkt og framfylgd .....	6
1.2. Framtíðarsýn .....	9
1.3. Ágrip aðalskipulagsins 2005-2017 – forsendur og stefna .....	9
1.4. Mat á umhverfisáhrifum.....	10
1.5. Um aðalskipulag – skýringar hugtaka .....	11
<b>2. Megin forsendur aðalskipulags Hveragerðisbæjar.....</b>	<b>13</b>
2.1. Almennir staðhættir og forsendur .....	13
2.2. Íbúðapróun – forsendur vaxtar .....	19
2.3. Atvinnumál – framtíðarsýn og uppbygging.....	26
2.4. Samgöngur – gatnaskipulag og umferð .....	28
2.5. Veitukerfi .....	30
2.6. Útivist og græn svæði.....	40
2.7. Yfirbragð byggðar.....	40
2.8. Hugsanleg þróun Hveragerðis eftir 2017.....	41
<b>3. Spár um þróun bæjarins – mat og samanburður .....</b>	<b>42</b>
3.1. Mat á áhrifum vaxtarhraða á landþörf, þjónustuþætti og rekstur.....	42
3.2. Mat á einstökum svæðum .....	48
3.3. Niðurstöður – landþörf og forgangsröðun svæða.....	49
<b>4. Stefnumörkun aðalskipulags .....</b>	<b>51</b>
4.1 Framtíðarsýn og meginmarkmið.....	51
4.2 Stefna um yfirbragð byggðar .....	53
4.3 Íbúðarsvæði .....	54
4.4 Svæði fyrir þjónustustofnanir.....	60
4.5 Verzlunar og þjónustusvæði - Miðsvæði .....	69
4.6 Athafnasvæði .....	71
4.7 Iðnaðarsvæði .....	73
4.8 Efnistökusvæði.....	75
4.9 Sorpförgunarsvæði.....	76
4.10 Svæði fyrir frístundabyggð .....	76
4.11 Opin svæði til sérstakra nota.....	77
4.12 Óbyggð svæði .....	82
4.13 Landbúnaðarsvæði .....	83
4.14 Vötn, ár og sjór.....	87
4.15 Samgöngur .....	88
4.16 Veitur.....	93
4.17 Svæði undir náttúruvá .....	96
4.18 Náttúruverndarsvæði .....	102
4.19 Þjóðminjaverndarsvæði .....	106
4.20 Verndun grunnvatns og varnir gegn mengun á ströndum, ám og vötnum ...	109
4.21 Hverfisverndarsvæði .....	113
<b>5. Framfylgd aðalskipulagsins.....</b>	<b>118</b>
5.1. Hraði uppbyggingar - forgangsröðun byggingarsvæða .....	118
5.2. Afmörkun deiliskipulagssvæða.....	120
5.3. Gerð framkvæmdaáætlana – framfylgd stefnuatriða .....	122
<b>Heimildir – Ritaskrá : .....</b>	<b>123</b>
<b>Yfirlit yfir viðauka og fylgiskjöl aðalskipulagsins .....</b>	<b>126</b>
1. VIÐAUKI I Kannanir, niðurstöður þeirra og samráð við .....	126
hagsmunaaðila. Auglýsing og kynning.....	126
2. VIÐAUKI II Fyrri borgarafundur - fundargerð.....	126
3. VIÐAUKI III Seinni borgarafundur - fundargerð.....	126
4. VIÐAUKI IV Þriðji borgarafundur - fundargerð .....	126
5. VIÐAUKI V Yfirlit yfir fornleifar og menningarminjar .....	126

6.	VIÐAUKI VI	Verndun húsa og yfirbragð byggðar .....	126
7.	VIÐAUKI VII	Varmá, Hveragerði, vöktun vatnsgæða 2001-2002 .....	126
8.	VIÐAUKI VIII	Framreikningar um íbúapróun .....	126
9.	VIÐAUKI IX	Umferðaskýrsla .....	126
10.	VIÐAUKI X	Yfirlit yfir skipulagsreit .....	126
11.	VIÐAUKI XI	Jarðgrunnur - Náttúruvá .....	126
12.	VIÐAUKI XII	Viðmið fyrir óráðstöfuð svæði .....	126
13.	VIÐAUKI XIII	Hverfisvernd á trjágróðri .....	126
14.	VIÐAUKI XIV	Sjálfbær þróun – Staðardagskrá 21 .....	126
15.	VIÐAUKI XV	Umsagnir lögbundinna aðila á vinnslustigi tillögunar .....	126
16.	VIÐAUKI XVI	Athugasemdir við skipulagstillögu .....	126
17.	VIÐAUKI XVII	Afgreiðsla athugasemda og svör .....	126

### Myndaskrá:

Mynd 2.1.	Fornminjar og örnefni í og við Hveragerðisbæ- norðurhluti. bls. 17
Mynd 2.2.	Fornminjar og örnefni í og við Hveragerðisbæ – suðurhluti bls. 18
Mynd 2.3.	Íbúapróun í Hveragerði 1940-2004 bls. 20
Mynd 2.4.	Aðfluttur umfram brottflutta í Hveragerði 1986 til 2004 bls. 21
Mynd 2.5.	Hlutfall aldurshópa (%) í Hveragerði 1993 og 2004 bls. 22
Mynd 2.6.	Framreikningar íbúafjöldans í Hveragerði til 2020 – fjórar íbúaspár bls. 25
Mynd 2.7.	Kaldavatnsveita bls. 35
Mynd 2.8.	Hitaveita bls. 36
Mynd 2.9.	Rafveita bls. 37
Mynd 2.10.	Fráveita bls. 38
Mynd 2.11.	Regnvatn bls. 39
Mynd 3.1.	Landþörf vegna íbúðaruppbyggingar – fjórar ólíkar spár um íbúapróun (A,B,C,D) og mismunandi forsendur landnýtingar (I og II) - til 2017 bls. 44
Mynd 3.2.	Landþörf vegna atvinnuuppbyggingar – fjórar spár um íbúapróun (A,B,C,D) og mismunandi forsendur um atvinnuhlutfall (I og II) - til 2017 bls. 45
Mynd 4.1.	Yfirlitsmynd af ólíkum skipulagsreitum, bls. 55
Mynd 4.2.	Fjarlægðir frá grunnskólum bls. 66
Mynd 4.3.	Fjarlægðir frá leikskólum, bls. 67
Mynd 4.4.	Núverandi leikvellir/leiksvæði, bls. 68
Mynd 4.5.	Opin svæði, göngu-, hjólréiða- og reiðleiðir í og við Hveragerði, bls. 81
Mynd 4.6.	Lögbýli í Hveragerði, bls. 84
Mynd 4.7.	Göngu-, hjólréiða- og reiðleiðir í og við Hveragerði, bls. 90
Mynd 4.8.	<i>Bergsprungur og upptök smáskjálfta 1991-1995 í Ólfusi og vestanverðum Flóa, bls. 97</i>
Mynd 4.9.	Jarðhiti – 10 og 15°C jafnhitalína, bls. 101
Mynd 4.10.	Náttúruverndarsvæði skv. lögum nr. 44/1999 um náttúruvernd bls. 105
Mynd 4.11.	Vatnsverndarsvæði í Hveragerði, bls. 111
Mynd 4.12.	Hverfisverndarsvæði í Hveragerði bls. 117
Mynd 5.1.	Afmörkun deiliskipulagssvæða bls. 121

### Töfluskrá:

Tafla 2.1.	Aldursskipting í Hveragerði 2003 – 2004 bls. 23
Tafla 2.2.	Útivistarsvæði í Hveragerði, samkvæmt aðalskipulagi Hveragerðis 1993-2013
Tafla 3.1.	Valkostir í þróun Hveragerðis til 2017 - áhrif á landþörf og helstu þjónustupætti
Tafla 3.2.	Hraði uppbyggingar á íbúðarsv. - miðað við mism. íbúafjölgun og fors. um þéttingu, bls 46
Tafla 4.1.	Þéttleika byggðar á ólíkum skipulagsreitum
Tafla 4.2.	Íbúðarsvæði í aðalskipulagi Hverag. 2005-2017 - þéttleiki og uppbyggingartímabil bls. 56
Tafla 4.3.	Uppbygging íbúðarsvæða - yfirlit yfir mat á umhverfisáhrifum bls. 57
Tafla 4.4.	Helstu atvinnusvæði í aðalskipulagi Hveragerðis 2005-2017 - landnotkun, nýtingarhlutfall og aðrir skilmálar bls. 64
Tafla 4.5.	Útivistarsvæði í Hveragerði, samkvæmt tillögu að endurskoðuðu aðalskipulagi Hveragerðis 2005- 2017, bls. 77

### Ávarp bæjarstjóra

Bæjarstjórn ákvað strax við upphaf kjörtímabilsins að endurskoðun aðalskipulags bæjarins skildi fara fram enda gildandi aðalskipulag frá árinu 1993 að hluta til orðið úrelt, ekki síst vegna mikils vaxtar bæjarfélagsins.



Í þeim tilgangi var skipuð undirbúningsnefnd embættismanna og sveitarstjórnarmanna sem skilaði af sér hugmyndum varðandi áherslur og leiðarljós í nýju skipulagi. Ganga þær í meginatriðum út á áframhaldandi uppbyggingu fjölskylduvæns heilsubæjar í Hveragerði. Í apríl 2003 var síðan efnt til vel heppnaðs íbúapings í bæjarfélaginu og voru niðurstöður þess nýttar í skipulagvinnunni. Því næst var ákveðið að gera samning við Landform ehf. á Selfossi um að vinna skipulagið og var samningur þess efnis undirritaður vorið 2004. Í kjölfar þess hófst hin eiginlega skipulagsvinna sem er mjög umfangsmikil og krefst vinnu margra innan bæjarkerfisins. Þá hefur verið leitað samráðs við fjölda hagsmunaaðila innan og utan bæjarfélagsins, allt frá félagasamtökum til fyrirtækja og stofnana ríkisvaldsins.

Nýtt aðalskipulag og meðfylgjandi greinargerð sem hér eru kynnt lýsa stefnu bæjarstjórnar um uppbyggingu innan bæjarfélagsins til ársins 2017. Gert er ráð fyrir 2,5-4% fjölgun íbúa í bæjarfélaginu á skipulagstímabilinu og að fjöldi íbúa í lok þess geti orðið allt að 3.400 talsins. Skipulagið gefur svigrúm til þéttingar núverandi byggðar og gengur út frá því að bæjarlandið norðan Þjóðvegjar og vestan Varmár byggist upp að fullu á tímabilinu. Einnig er gert ráð fyrir byggð í nýju landi bæjarins austan Varmár ásamt því að skipulögð eru íbúðasvæði sunnan Þjóðvegjar.

Ekki er gert ráð fyrir færslu Þjóðvegjarins á skipulagstímabilinu heldur gefið svigrúm til tvöföldunar hans á þeim stað sem hann er nú. Gert er ráð fyrir öflugum umferðartengingum innanbæjar til suðurs undir veginn. Breiðamörk og Reykjamörk verða megin flutningsleiðir umferðar innan bæjar frá norðri til suðurs og Þelamörk og Sunnumörk frá austri til vesturs. Mikil áhersla er á skipulag svæðisins undir Hamri og gert ráð fyrir uppbyggingu íþróttamannvirkja þar ásamt annarri aðstöðu til útivistar. Verndun Varmár og nánasta nágrennis hennar er sett í öndvegi. Loks er gert ráð fyrir nýjum athafna-, verslunar- og þjónustusvæðum sunnan Þjóðvegjar og meðfram Þorlákshafnarvegi.

Skipulagið var eins og áður segir unnið af Landform ehf. á Selfossi undir styrkri stjórn Odds Hermannssonar. Hitann og þungann af skipulagsvinnunni innan bæjarfélagsins bar Guðmundur Baldursson, skipulags- og byggingarfulltrúi, og naut hann við það dyggrar aðstoðar skipulags- og byggingarnefndar. Þá tóku bæjarstjórn, slökkviliðsstjóri og fulltrúi fatlaðra í skipulags- og byggingarnefnd virkan þátt í vinnunni ásamt öðrum nefndum bæjarins. Öllum þeim mikla fjölda einstaklinga sem að skipulagsvinnunni komu eru hér færðar þakkar fyrir gott starf.

**Orri Hlöðversson**, bæjarstjóri.

## 1. Inngangur

### 1.1. Vinnan við aðalskipulagið – kynning, samráð, samþykkt og framfylgd

Í mars 2004 undirritaði bæjarstjóri Hveragerðis, f.h. Hveragerðisbæjar, samstarfssamning við Landform ehf. þar sem fyrirtækinu var falið að sjá um endurskoðun aðalskipulags Hveragerðisbæjar. Bæjarstjórn Hveragerðis hafði þá þegar skipað undirbúningsnefnd um endurskoðun aðalskipulags og lauk sú nefnd störfum um svipað leiti og endurskoðunin hófst. Nefndin setti fram almenn markmið varðandi endurskoðunina og hefur vinnan tekið mið af þeim sem og niðurstöðum íbúapings sem haldið var á árinu 2003 í Hveragerði.

Í marsmánuði árið 2003, ári áður en vinna við aðalskipulagið hófst, var haldið íbúaping í Hveragerði. Niðurstöður þingsins voru hafðar til hliðsjónar við þá stefnumótun sem fram fór við gerð aðalskipulagsins. Ennfremur tók stefnumörkunin mið af niðurstöðum aðalskipulagshópsins, sem var skipaður í undirbúningi vinnunnar, til að varpa fram framtíðarsýn fyrir Hveragerðisbæ. Að auki var núgildandi aðalskipulag Hveragerðisbæjar 1993 - 2013 haft til hliðsjónar við stefnumótun, sem og helstu opinberu stefnuáætlanir Hveragerðisbæjar.

Undirbúningur Landforms að gerð aðalskipulagsins hófst á vordögum 2004 með gagnaöflun og vinnslu kortagrunna. Fyrstu mánuðina var lögð sérstök áhersla á samráð við helstu hagsmunaaðila. Meðal annars var spurningakönnun send út til allra atvinnurekenda í bæjarfélaginu og var svörunin rúmlega 30%. Önnur spurningakönnun var send til félagasamtaka og var svörunin þar 17%. Í spurningakönnununum var meðal annars spurt um núverandi stöðu mála sem og helstu áform og viðhorf til skipulagsmála (sjá Viðauka I). Í framhaldi af könnununum voru haldnir tugir funda með hagsmunaaðilum þar sem farið var yfir megin sjónarmið þeirra, væntingar til aðalskipulagsins og áherslur sem þeir vildu sjá á næsta skipulagstímabili.

Jafnframt almennri gagnaöflun og greiningu skipulagsráðgjafa, var Verkfræðistofu Sigurðar Thoroddsen (VST) falið að rýna umferðarskipulag í Hveragerði (sjá Viðauka IX), Péttri H. Ármannssyni arkitekt var falið að rýna í yfirbragð byggðar og verndargildi húsa (sjá Viðauka VI) og Kristjáni Sæmundssyni jarðfræðingi hjá Íslenskum orkurannsóknum (ÍSOR) að endurmeta hita í jarðgrunni og sprungusvæði í bænum (sjá Viðauka XI). Jafnframt var leitað til Björns Pálssonar sagnfræðings og héraðsskjalavarðar varðandi örnefni og ýmsar menningarminjar (sjá Viðauka V) og lagði hann fram ýmis viðbótargögn.

Í framhaldi þessa fóru ráðgjafar að móta drög að skipulagstillögu og samantekt markmiða. Ljóst var að áhersla yrði lögð á heilsubæinn Hveragerði og þéttingu byggðar og að reynt yrði að koma til móts við þá miklu eftirspurn á lóðum sem ríkt hafði í bæjarfélaginu síðustu 3-4 árin og ríkir enn. Til að laða fram nýjar og fjölbreyttar lausnir voru slegnar fram ýmsar nýjar hugmyndir í skipulagsmálum bæjarins og var það viljandi gert til að kanna viðbrögð bæjarbúa og til að sjá hvaða hug íbúar bæru til nýrra og óhefðbundinna hugmynda.

Á fundi með bæjarstjórn og skipulags- og byggingarnefnd þann 28. september 2004 voru kynntar helstu forsendur skipulagsins. Á þeim fundi fóru fram skoðanaskipti er vörðuðu hugmyndir að stefnumörkun aðalskipulagsins og framsetningu þess.

Í byrjun árs 2005 hittust skipulagsráðgjafar og bæjarstjórn Hveragerðisbæjar á fundi þar sem fyrstu drög að stefnumörkun aðalskipulagsins voru kynnt og rædd. Um svipað leyti var sett á laggirnar heimasíða í tengslum við endurskoðun aðalskipulagsins. Þar gátu íbúar og aðrir hagsmunaaðilar kynnt sér fyrstu drög að skipulagstillögu sem síðan var kynnt á borgarafundi þann 23. febrúar 2005. Meðal þeirra mála sem kynnt voru má nefna ýmsar nýjar hugmyndir, s.s. íbúðarbyggð inni í Ölfusdal, tvöföldun Suðurlandsvegjar, stækkun útivistar- og íþróttasvæða í miðbæ en horfið frá uppbyggingu íþróttaaðstöðu inni í dal, þétting íbúðabyggðar í miðbæ, stækkun bæjarins til austurs og margt fleira. Á fundinn mættu ríflega 70 manns og lífligar umræður sköpuðust um ýmis mál er vörðuðu skipulagsmál í Hveragerði. Almenn hlaut tillagan góða dóma á fundinum þó ákveðinn uggur væri í fólki vegna stöðu yl- og garðræktar í bænum og eins var gagnrýnt að lóðir vantaði fyrir atvinnustarfsemi (sjá Viðauka I).

Í kjölfar þessa íbúafundar var áfram unnið með skipulagstillöguna og tekið tillit til ýmissa þeirra sjónarmiða sem fram komu á fundinum. Í aprílmánuði var efnt til tveggja hálfsdags vinnufunda með skipulagsnefnd og bæjarfulltrúum og þar komu fram fjölmargar skoðanir og hugmyndir sem unnið var áfram með og þær síðan kynntar sömu aðilum á fundi í lok maí og byrjun júní (sjá nánar kafla 3.2). Á sama tíma kynntu ráðgjafar tillöguna í íþróttar- og tómstundanefnd, skólanefnd og félagsmálanefnd. Í maí og júní 2005 kynntu ráðgjafar endurnýjaða tillögu fyrir skipulagsnefnd og bæjarstjórn og á þeim fundum voru viðruð mörg sjónarmið og ýmsar hugmyndir ræddar. Tillagan hafði tekið nokkrum breytingum og nokkur umræða varð um einstök svæði í bænum.

Í framhaldi þeirra kynningarfundar var síðan gengið frá tillögu að aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2005-2017 til kynningar á íbúafundi 12. júlí (síðari borgarafundur, sjá Viðauka III). Nokkrar endurbætur voru gerðar á tillögunni eftir íbúafundinn, áður en tillagan var send til Skipulagsstofnunar og annarra lögbundinna umsagnaraðila, til formlegrar umsagnar. Tillagan var send til eftirfarandi aðila:

- Skipulagsstofnun
- Sveitarfélagið Ölfus
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Fornleifavernd ríkisins
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Orkustofnun
- Orkuveita Reykjavíkur
- Rarik
- Landsnet
- Landbúnaðarráðuneyti

Umsagnir og athugasemdir ofangreindra aðila (sjá Viðauka XV) voru teknar til umfjöllunar í skipulagsnefnd og bæjarstjórn í september og október 2005. Jafnframt því voru ýmsar ábendingar og óskir sem borist höfðu frá hagsmunaaðilum teknar til skoðunar. Endurbætt tillaga var lögð fram til kynningar á nýjan leik á fjölmönnum

Íbúafundi í lok september. Bæjarstjórn Hveragerðisbæjar samþykkti að óska eftir heimild til auglýsingar á aðalskipulaginu á fundi sínum þann 20. október 2005. Með bréfi Skipulagsstofnunar dags. 17. nóvember 2005 veitti stofnunin heimild til auglýsingar svo fremi að tillagan tæki tillit til athugasemda Skipulagsstofnunar ellegar að athugasemdir yrðu birtar með auglýsingunni. Skipulagsnefnd tók að stærstum hluta undir athugasemdir Skipulagsstofnunar á fundi sínum þann 22. nóv. og staðfesti bæjarstjórn þá afgreiðslu á fundi sínum 1. desember 2005. Með vísan í 18. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 samþykkti bæjarstjórn á sama fundi að auglýsa tillögu að endurskoðuðu aðalskipulagi Hveragerðisbæjar fyrir árin 2005-2017.

Á lokastigi aðalskipulagsins undirritaði Hveragerðisbær samstarfssamning við verktakafyrirtæki um uppbyggingu austan Varmár. Gangi markmið samningsins eftir mun bærinn beita sér fyrir breytingu á aðalskipulagi bæjarins.

Aðalskipulagið var auglýst samkvæmt 18 gr. skipulags- og byggingarlaga á tímabilinu 8. desember 2005 til 5. janúar 2006 og frestur til að gera athugasemdir var til 19. janúar 2006. Alls bárust athugasemdir frá 17 aðilum, þar af var ein athugasemd í formi undirskriftarlista þar sem 190 einstaklingar rituðu nöfn sín á listann. (sjá Viðauka XVI). Á fundi bæjarstjórnar þann 9. mars 2006 var samþykkt afgreiðsla á svörum við athugasemdunum (sjá Viðauka XVII) og samsvarandi breytingar á tillögunni. Á fundinum var jafnframt samþykkt að óska eftir staðfestingu umhverfisráðherra á aðalskipulaginu samkvæmt 19. gr. skipulags- og byggingarlaga.

Framsetning aðalskipulags Hveragerðisbæjar 2005-2017, í greinargerð og á uppdrætti, fylgir í meginatriðum flokkun landnotkunar samkvæmt skipulagsreglugerð (nr. 400/1998 m.s.br.). Gerð er grein fyrir helstu forsendum aðalskipulagsins og almennum staðháttum í 2. kafla (sjá einnig Viðauka). Mótun meginstefna um byggðapróun og hugsanleg áhrif mismunandi vaxtarhraða á sveitarfélagið, er til umfjöllunar í 3. kafla. Stefnumörkun aðalskipulagsins og framtíðarsýn er sett fram í 4. kafla greinargerðarinnar og þar er einnig gerð grein fyrir hugsanlegum umhverfisáhrifum uppbyggingar. Að lokum er fjallað um framfylgd aðalskipulagsins í 5. kafla.

**Eingöngu 4. kafli, „stefnumörkun aðalskipulagsins” er til staðfestingar.** Þemakort eru ekki til staðfestingar nema það sé sérstaklega tekið fram á kortinu.

Stefnumörkun aðalskipulagsins og framtíðarsýn, skal lögð til grundvallar við gerð deiliskipulags- og framkvæmdaáætlana og við almenna ákvörðunartöku um landnotkun í sveitarfélaginu.



## 1.2. Framtíðarsýn

Framtíðarsýn aðalskipulagsins grundvallist á fjórum megin stoðum:

- **Að bærinn bjóði upp á ákjósanleg búsetuskilyrði**

Hveragerði sem fjölskylduvænn bær, þar sem tryggt verði fjölbreytt framboð húsnæðis á vel skipulögðum íbúðarsvæðum í næsta nágrenni við fjölbreytta þjónustu og útivist.

- **Að bærinn bjóði upp á góð og trygg skilyrði til atvinnuuppbyggingar**

Hveragerði sem vettvangur fjölbreytts og gróskumikils atvinnulífs og þjónustu, þar sem jöfnum höndum verði hlúð að hefðbundnum og rótgrónum atvinnugreinum og nýsköpun á sviði ferða- og heilsuþjónustu og hátækni.

- **Að stuðla að heilsteypu yfirbragði byggðar og eðlilegu samspili hennar við útivistarsvæði og náttúruauðlindir**

Hveragerði sem heilsteypur og umhverfisvænn bær, þar sem gæði byggðar, umferðaröryggi og fjölbreyttir útivistarmöguleikar verði í öndvegi. Sérstök áhersla verði lögð á að efla og þétta miðkjarna bæjarins og ný íbúðarsvæði myndi sterka bæjarheild.

- **Að stuðla áfram að markvissri uppbyggingu þar sem hagkvæmni og félagsleg markmið eru höfð að leiðarljósi**

Hveragerði sem sterk samfélagsleg eining, þar sem markviss uppbygging og framboð framúrskarandi þjónustu haldast í hendur. Lögð verði áhersla á að hraði uppbyggingar taki mið af fjárfestingum í grunnkerfum og þjónustustofnunum. Gert verði ráð fyrir stækkun núverandi grunnskóla og byggingu nýs leikskóla á skipulagstímabilinu. Þegar til lengri tíma er litið verði horft til þess að skipta bænum í fleira en eitt grunnskólahverfi og tryggt verði landrými til frekari uppbyggingar skólastofnana.

## 1.3. Ágrip aðalskipulagsins 2005-2017 – forsendur og stefna

Endurskoðun aðalskipulags Hveragerðisbæjar hefur staðið yfir frá því í mars 2004 eða um eitt og hálf ár. Upphaf vinnunnar snérist um upplýsingaöflun, spurningakannanir, fundi með helstu hagsmunaaðilum bæði meðal atvinnurekenda og félagasamtaka. Leitað var mjög víðtæks samráðs við alla aðila. Fundir hafa verið haldnir með öllum nefndum bæjarins, skipulagshugmyndir kynntar og hlustað á sjónarmið nefndamanna. Á þremur almennum íbúafundum (borgarafundum) hefur tillagan verið til umfjöllunar og hefur hinn almenni íbúi í Hveragerði tekið virkan þátt í gerð tillögunnar. Tillagan hefur verið aðgengileg á heimasíðu bæjarins og þar hafa íbúar getað kynnt sér hana og sent inn hugmyndir og athugasemdir.

Í aðalskipulaginu er lögð áhersla á að taka mið af þeim öra íbúavexti sem verið hefur í sveitarfélaginu undanfarin ár og þeim vaxtarmöguleikum sem bærinn hefur þegar

litið er til framtíðar. Erfið staða ylræktar og breyttar framleiðsluaðferðir í landbúnaði hafa breytt viðhorfum manna til landbúnaðarstarfsemi í miðbæ Hveragerðis og er nú opnað á blöndun landbúnaðar og íbúða á garðyrkjulóðum. Fellur það sjónarmið saman við þær áherslur bæjarstjórnar að efla og þétta íbúðarsvæði í miðbæ Hveragerðis, glæða hann auknu lífi og draga úr útpenslu bæjarins. Í miðbænum er nú sýnd landnotkunin „miðsvæði“ og er þar gert ráð fyrir uppbyggingu íbúða í bland við þjónustusvæði.

Breyttar áherslur eru í uppbyggingu æfinga- og íþróttasvæða í bænum og er horft til Fagrahvammstúnsins og svæðisins undir Hamrinum sem framtíðar æfinga- og útivistarsvæða í bænum. Áhersla er lögð á öruggar og skilvirkar samgöngur í bænum og er þá jafnt horft til gangandi og hjólandi umferðar og bílaumferðar. Horfið er frá áformum um færslu Suðurlandsvegur og þess í stað boðuð tvöföldun vegarins með hugsanlegum mislægum gatnamótum á tveimur stöðum inn í bæinn. Tekið er ríkt tillit til sjónarmiða fornleifaverndar hvað varðar samgönguminjar neðan við Kamba og hefur ítarleg skráning fornleifa og örnefna verið unnin í tengslum við endurskoðun aðalskipulagsins.

Sumarið 2005 fór fram endurmæling á jarðhitagrunni Hveragerðisbæjar og hafa þær niðurstöður skilað sér í nýju mati um náttúruvá sem sýnd er með 15°C jafnhitalínu í skipulagsgrunni. Línan takmarkar eða torveldir byggingarframkvæmdir á vissum svæðum. Aukin áhersla er lögð á náttúruvernd og er sett hverfisvernd á Hamarinn og Varmárgil í heild sinni. Fullt tillit er tekið til skógræktarsjónarmiða á opnum svæðum til sérstakra nota og hafa skógræktarsvæði nú verið tekin með í sjálfu aðalskipulaginu.

Horft er til tímabilsins eftir 2017 með það í huga að skapa framtíðarsýn fyrir fullbyggðan bæ innan núverandi sveitarfélagsmarka. Með aðalskipulaginu er reynt að skapa bænum þá framtíðarsýn sem taka þarf mið af við deiliskipulagningu og uppbyggingu einstakra svæða og við gerð framkvæmdaáætlana bæjarins. Miklu máli skiptir að bæjarstjórn marki heildarstefnu um allt land innan marka sveitarfélagsins og að rétt sé haldið á málum hvað varðar framtíðaruppbyggingu bæjarins.

#### **1.4. Mat á umhverfisáhrifum**

Samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 (m.s.br.; lög nr. 74/2005) skal meta umhverfisáhrif þeirra framkvæmda sem taldar eru geta haft í för með sér umtalsverð áhrif á umhverfið, s.s. lífríki, vatn, loft, jarðmyndanir, landslag, minjar og mannlíf.

Mat á umhverfisáhrifum skal vera fastur liður í gerð skipulagsáætlana, sbr. 9 gr., 5. málsgrein skipulags- og byggingarlaga (nr. 73/1997 m.s.br.) og grein 3.3. í skipulagsreglugerð (nr. 400/1998). Óheimilt er að veita leyfi til framkvæmda sem lög nr. 106/2000 m.s.br. ná til, hefja framkvæmdir eða staðfesta skipulagsáætlanir samkvæmt skipulags- og byggingarlögum nema ákvæða þeirra laga hafi verið gætt. Í skipulagsáætlun skal gera grein fyrir þeim framkvæmdum sem fyrirhugaðar eru og háðar mati á umhverfisáhrifum og einnig hvaða framkvæmdir sem eru ráðgerðar samkvæmt skipulagsáætluninni verða ekki heimilaðar fyrr en að undangengnu mati á umhverfisáhrifum. Ennfremur skal koma fram hvort mat á umhverfisáhrifum hafi

þegar farið fram á einstökum fyrirhuguðum framkvæmdum og greina frá niðurstöðum þess.

Í lögnum (nr. 106/2000 m.s.br.) er kveðið á um matsskyldu framkvæmda í 5. grein (framkvæmdir sem ávallt eru háðar mati), 6. grein (framkvæmdir sem kunna að vera háðar mati) og 7. grein (aðrar framkvæmdir sem eru hugsanlega matsskyldar samkvæmt ákvörðun umhverfisráðherra). Í viðauka I með lögnum eru taldar upp þær framkvæmdir sem eru ávallt háðar mati á umhverfisáhrifum (sbr. 5.gr.). Í viðauka II eru taldar upp framkvæmdir sem kunna að vera matskyldar vegna umtalsverðra umhverfisáhrifa sökum umfangs, eðlis eða staðsetningar framkvæmdanna (sbr. 6. gr. laganna). Framkvæmdaaðila ber að tilkynna Skipulagsstofnun um fyrirhugaðar framkvæmdir svo unnt verði að ákveða hvort framkvæmdin er matskyld eður ei.

Síðan lög um mat á umhverfisáhrifum tóku gildi árið 1994, hafa engar framkvæmdir innan svæðisins farið í mat eða frumathugun hjá Skipulagsstofnun (sjá úrskurði á [www.skipulag.is](http://www.skipulag.is))

Aðalskipulag Hveragerðis 2005-2017 gerir ráð fyrir eftirtöldum framkvæmdum sem heyra undir 5. gr. laga um mat á umhverfisáhrifum (nr. 106/2000) og er sjálfkrafa matsskyld eða eru tilkynningaskyldar skv. 6. gr. (sjá Viðauki II í lögum) vegna hugsanlegrar matsskyldu:

1. Tvöföldun Suðurlandsvegur sem er matskyld samkvæmt 5 .gr. laganna sem stofnbraut í þéttbýli
2. Framlenging Sunnumerkur austur yfir Varmá að Hólasvæðinu er tilkynningaskyld framkvæmd sem tengibraut í þéttbýli.
3. Tengibraut sunnan Suðurlandsvegur sem þjóna mun framtíðarbyggð á því svæði er tilkynningaskyld.

Varðandi mat á umhverfisáhrifum stefnu um landnotkun og annarrar uppbyggingar (sbr. 5. mgr. 9. gr. skipulags- og byggingarlaga m.s.br.) er vísað til einstakra kafla hér á eftir. Sjá einkum 3. kafla varðandi almenn áhrif uppbyggingar og undirkafla í 4. kafla um einstaka landnotkunarflokka, sérstaklega þó kafla 4.3 um íbúðarsvæði og töflu 4.3.

### **1.5. Um aðalskipulag – skýring hugtaka**

Með skipulagi er ákveðið hvar og hvernig byggt skuli á landinu í framtíðinni. Hlutverk skipulags er að stuðla að hagkvæmri þróun byggðar, skynsamlegri notkun lands og nýtingu auðlinda og að fella byggð sem best að umhverfi sínu. Annað mikilvægt hlutverk skipulags er að koma í veg fyrir hagsmunaárekstra og tryggja að allar framkvæmdir séu samkvæmt fyrirfram gerðri áætlun.

#### *Aðalskipulag*

Aðalskipulag er skipulagsáætlun fyrir tiltekið sveitarfélag. Í því er sett fram stefna sveitarstjórnar um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi, umhverfismál og þróun byggðar til næstu 12 ára að minnsta kosti. Slík skipulagsáætlun nýtist við ákvarðanatöku og gerð framkvæmda- og fjárhagsáætlana.

### *Endurskoðun*

Eftir gildistöku aðalskipulags þurfa allar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins að vera í samræmi við það. Aðalskipulagið er þó ekki óbreytanlegt og getur sveitarstjórn ákveðið hvenær sem er að endurskoða eða breyta staðfestu skipulagi ef gildar ástæður liggja fyrir. Sveitarstjórn metur í upphafi hvers kjörtímabils hvort ástæða er til endurskoðunar á aðalskiplaginu.

### *Eftirlit*

Skipulags- og byggingarnefndir undir yfirstjórn sveitarstjórnar hafa eftirlit með því að öll mannvirkjagerð innan sveitarfélagsins sé í samræmi við gildandi aðalskipulag og samþykkt deiliskipulag.

### *Landnotkunarflokkur*

Landnotkunarflokkur segir til um hvaða landnotkun og starfsemi er heimil á tilteknum landnotkunarreit.

### *Sjálfbær þróun*

Þróun samfélags sem tekur mið af vistfræðilegum, hagrænum, menningarlegum og félagslegum þörfum núlifandi og komandi kynslóða.

### *Þéttleiki byggðar*

Landnýting miðað við heildarflatarmál lands sem m.a. er lýst með hlutfalli milli samanlagðs gólfáttar á tilteknu svæði og flatarmáls svæðisins eða reikningsstærðum eins og íbúar/ha eða íbúðir/ha.

### *Umhverfismat skipulagsáætlana*

Umhverfismat (Strategic Environmental Assessment, SEA) er verklag eða aðferð við áætlanagerð sem er ætlað að tryggja að tekið sé tillit til sjónarmiða um umhverfisvernd og sjálfbæra þróun, með því að leggja mat á áhrif einstakra stefnumiða og ráðgerðra framkvæmda á umhverfið. Matið er m.a. gert með því að setja fram stefnukosti og bera þá saman m.t.t. áhrifa á tiltekna umhverfispætti. Umhverfi nær í þessu samhengi til náttúrufars, félagslegra og hagrænna þátta.

### *Staðardagskrá 21*

Dagskrá 21, eða Agenda 21 er aðgerðaáætlun heimsráðstefnu Sameinuðu þjóðanna sem haldin var í Ríó 1992, um mál sem tengjast sjálfbærri þróun. Dagskrá 21 leggur skyldur á einstök lönd og sveitarfélög innan þeirra að taka þátt í að leysa úr hnattrænum og staðbundnum umhverfisvandamálum. Í 28. kafla Dagskrárinnar er lagt fyrir sveitarfélög að vinna staðardagskrá 21 (*Local Agenda 21*), sem alhliða framkvæmdaáætlun sveitarfélags um það hvernig unnið skal að sjálfbærri þróun.