

3. Spár um þróun bæjarins – mat og samanburður

3.1. Mat á áhrifum vaxtarhraða á landþörf, þjónustubætti og rekstur

Mat á þróunarmöguleikum bæjarins og umfjöllun um þá er nauðsynlegur undanfari formlegrar tillögu um landnotkun, yfirbragð byggðar og samgöngur í aðalskipulaginu. Við vinnslu aðalskipulagsins voru því mótaðir og bornir saman ýmsir möguleikar eða spár (kostir) um þróun bæjarins. Í þeirri vinnslu var einkum horft til stóru línanna, s.s. um legu Suðurlandsvegjar og umferðarskipulags í tengslum við hann, staðsetningu íþróttar- og útivistarsvæða og svæða hestamanna, eflingu miðbæjarins, endurskipulagningu og þéttingu byggðar á ylræktarlóðum og hver yrðu næstu nýbyggingarsvæði Hveragerðis. Umfjöllun um þessi atriði grundvölluðust meðal annars á markmiðum aðalskipulagshópsins, niðurstöðum íbúapingsins, skýrslu um *Þróun byggðar- mörk sveitarfélags* (Landform, 2003), skýrslu um umferðarskipulag (VST 2005) og hugmyndum skipulagsráðgjafa um aðalskipulag Hveragerðisbæjar.

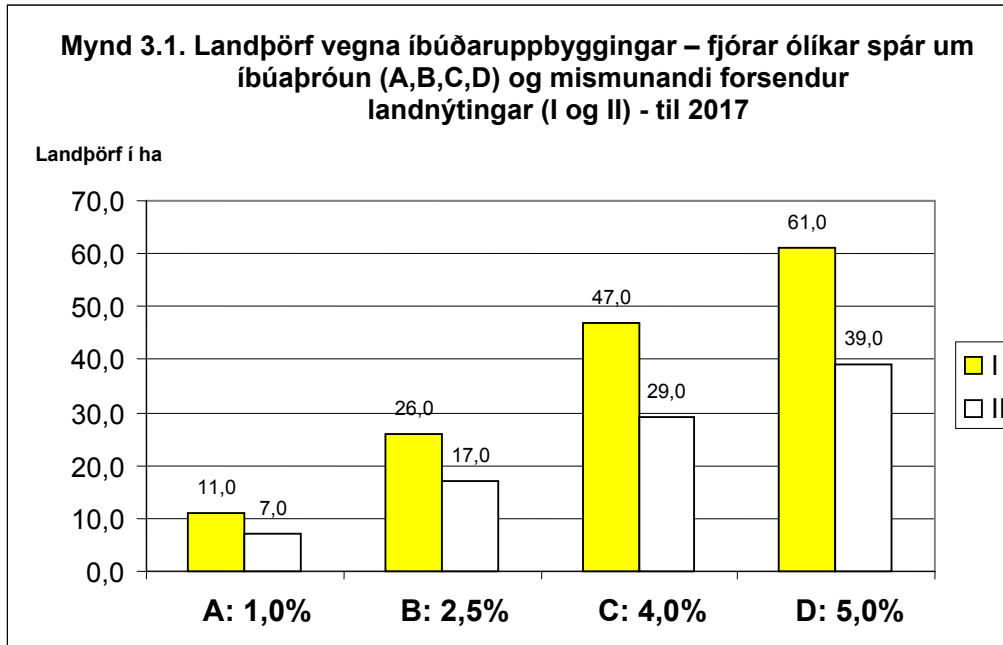
Grunnforsendan í mati á þróunarmöguleikum bæjarins, með tilliti til skipulagstímabilisins til 2017, er hinsvegar hugsanlega íbúapróun og vaxtarhraði bæjarins (sjá kafla 2.2.). Önnur grunnforsenda er þróun atvinnulífsins og stefna um atvinnuuppbyggingu (sjá kafla 2.3). Þessar tvær forsendur, þ.e. um fjölgun íbúa og starfa, er grundvöllur útreikninga á landþörf íbúðar- og atvinnusvæða í aðalskipulaginu. Þéttleiki byggðarinnar (t.a.m. fjöldi íbúða á hektara og nýtingarhlutfall á atvinnulóðum) og þétting innan byggðarinnar hefur ráðandi áhrif á hver þessi landþörf er. Hinsvegar er alveg ljóst að ekki er hægt að reikna þessa landþörf með óyggjandi hætti enda eru slíkir útreikningar ávallt byggðir á gefnum forsendum um íbúa- og atvinnuþróun, hver með sínum fyrirvara. **Þannig er ekki gert ráð fyrir að endanleg tillaga endurspegli nákvæmlega reiknaða landþörf út frá einni spá um vaxtarhraða, heldur taki almennt mið af þeim útreikningum og mati við forgangsröðun og tímasetningu uppbyggingar á einstökum svæðum.**

Í þessum kafla er fjallað um þróun Hveragerðis út frá mismunandi forsendum um vaxtarhraða (sjá spá um íbúapróun í kafla 2.2) og út frá skipulagslegum forsendum og metin áhrif á landþörf íbúðar- og atvinnusvæða og helstu þjónustubætti bæjarins. Í töflu 3.1. eru teknar saman megin niðurstöður og forsendur þessara útreikninga. Aðeins eru settar fram hugmyndir að útreikningum á kostnaði vegna einstakra þjónustubátta en ekki niðurstöður þeirra. Ætlunin er að kynna aðferð sem mögulegt er að nota þegar borin eru saman áhrif mismunandi vaxtarhraða og skipulagsforsendna á einstaka kostnaðarbætti. Tilgangurinn er að skapa þekkingargrunn fyrir bæjarstjórn til að meta áhrif uppbyggingarhraða í víðara samhengi, hver þéttleiki byggðar eigi að vera, hvernig eigi að forgangsráða svæðum og sem grunnur að framkvæmda- og fjárhagsáætlunum sem fylgt verður eftir að lokinni staðfestingu aðalskipulagsins (sjá 5. kafla).

Hér á eftir er gerð grein fyrir helstu forsendum útreikninga sem koma fram í töflu 3.1, að öðru leyti er vísað til töflunnar og neðanmálsgreina sem þar koma fram (sjá einnig Viðauka VIII)

Tafla 3.1. Valkostir í þróun Hveragerðis til 2017 - áhrif á landþörf og helstu þjónustupætti					
Forsendur:		Valkostur A	Valkostur B	Valkostur C	Valkostur D
Íbúaforsendur: Meðalfjöldun á ári	Íbúar á íbúð 2004	1,00%	2,50%	4,00%	5,00%
	Íbúar á íbúð 2017	Lágmarksspá	Miðspá	Hámarksspá A1	Hámarksspá A2
	Íbúafjöldun til 2017 (íá 2004)	2,63	2,63	2,63	2,63
		2,55	2,55	2,55	2,55
		279	765	1344	1790
	Fjöldun 2-5 ára	27	53	84	108
	Fjöldun 6-15 ára	-70	37	175	248
	Fjöldun 16-19 ára	-5	21	53	77
	Fjöldun 67 ára og eldri	24	83	153	208
	Atvinnuforsendur: Fjöldun starfa (m.v. íbúafjöldun frá 2004):				
A1: M.v. 50% atvinnuhlutfall	140	383	672	895	
A2: M.v. 40% atvinnuhlutfall	112	306	538	716	
Meðalfatarmál (m ²) á starf	50	50	50	50	
Skipulagsforsendur: Íbúðarsvæði:					
Þétting innan byggðar	25	50	85	120	
Þéttleiki nýrra íbúðarsvæða (íbúðir/ha)	10	10	10	10	
Atvinnusvæði:					
Lóðahlutfall svæða (meðaltal)*	0,7	0,7	0,7	0,7	
Nýtingarhlutfall (meðaltal)	0,4	0,4	0,4	0,4	
Áhrif á uppbyggingu og landþörf - tekjustofna:					
Íbúðarbyggð	Fjöldun íbúða:	135	326	553	728
	Landþörf íbúðarsvæða (ha):	11,0	27,6	46,8	60,8
Atvinnusvæði	Stækkun atvinnuhúsnæðis (m ²)	6.975	19.125	33.600	44.750
	Landþörf atvinnusvæða (ha):	2,5	6,8	12,0	16,0
Þjónustustofnanir	Stækkunarþörf leikskóla (m ²) (m.v. 10 m ² á barn)	461	722	1034	1274
	Stækkunarþörf grunnskóla (m ²) (m.v. 12 m ² á barn)	0	818	2472	3344
	Rýmispörf framhaldsskólanema (m.v. 11 m ² á nema-80%)	1091	1320	1602	1813
	Stækkunarþörf dvalarheimila (m ²) (m.v. 40 m ² á einst.) ⁵⁾	0	697	1.499	2116
Áætlaður kostnaður vegna þjónustustofnanna (leik- og grunnskóla - jafnað yfir 12 ár) ⁵⁾					
Gatnakerfi	Lengd innra gatnakerfis v/íbúðarbyggðar ¹⁾ (m)	1.754	4.371	7.184	9.353
	Lengd innra gatnakerfis á atvinnusvæðum ²⁾ (m)	349	956	1.680	2.238
Útivistarsvæði	Landþörf útivistar/leikvalla - (m.v. 125 m ² á íbúð ³⁾) (ha)	1,69	4,07	6,91	9,09
Áætlaður kostnaður vegna gatna, veitna (og opinna svæða) ⁴⁾ (á ári)					
Fasteignagjöld					
Gatnagerðargjöld vegna nýrrar uppbyggingar (meðaltal á ári)					
Útsvarstekjur v/íbúafjöldunar (m.v. kr. 250.000 í skatttekjur á íbúð á ári - jafnað yfir 12 ár)					
Jöfnuður tekna og kostnaðar (einköngu stofnkostnaðar/lauslega áætlad) - til 2017					

*Lóðahlutfall þýðir hlutfall lands sem nýttist undir byggingarlóðir.



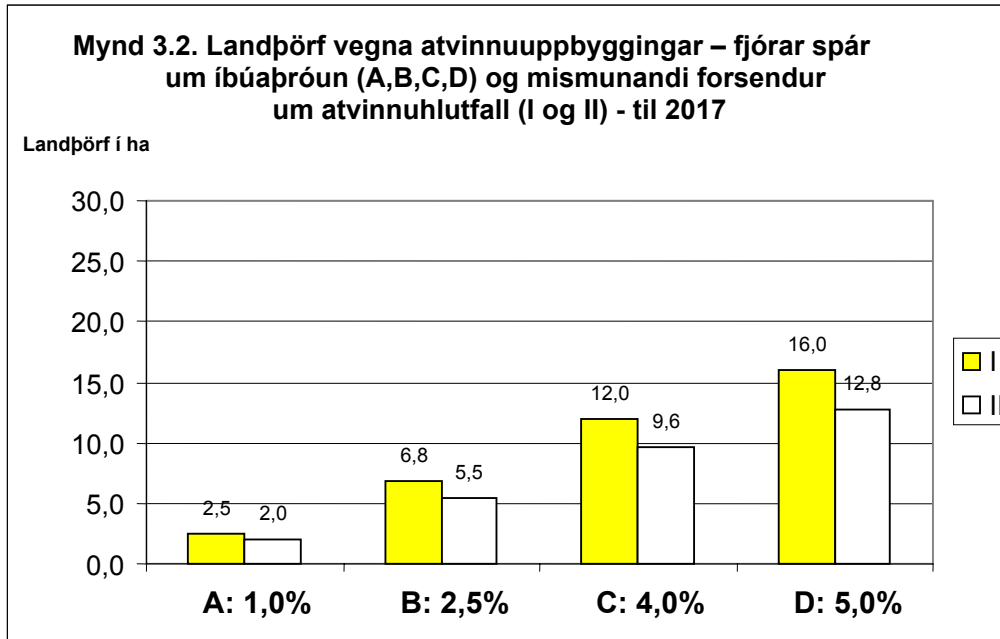
Forsenda I: Minni þéttleiki íbúðarbyggðar á nýjum svæðum og minni þétting innan byggðar (sjá töflu 3.2.)

Forsenda II: Meiri þéttleiki íbúðarbyggðar á nýjum svæðum og meiri þétting innan byggðar (sjá töflu 3.2.)

Landþörf íbúðarsvæða

Varðandi áhrif á landþörf íbúðarsvæða skiptir m.a. máli meðalfjöldi íbúa á íbúð, meðalstærð húsnæðis (fermetrar á íbúa), fjöldi íbúða í þéttingu og síðast en ekki síst þéttleiki byggðar á nýjum svæðum (íbúðir/ha). Í útreikningum var miðað við að meðalfjöldi á íbúð þróaðist með mismunandi hætti eftir því hversu mikill aðflutningur yrði til bæjarins (sjá töflu 3.1.) Almennt er ekki gert ráð fyrir verulegum breytingum á þessum þætti enda bendir aldurskipting þeirra sem flutt hafa til Hveragerðis á undanförunum árum ekki til þess að aðflutningur muni hafa veruleg áhrif á þennan þátt (sjá nánar Viðauka VIII).

Önnur og veigameiri forsenda við mat á þörf fyrir ný íbúðarsvæði, er að hversu miklu leyti byggt verður yfir nýja íbúa innan núverandi byggðar, með endurskipulagningu vannýtttra svæða og eldri atvinnusvæða. Í útreikningum er gert ráð fyrir mismikilli þéttingu eftir því hver vaxtarhraðinn verður (sjá töflu 3.1.) Gengið er út frá því að þrýstingur á þéttingu byggðar verði meiri eftir því sem eftirspurn eftir búsetu og íbúðarhúsnæði í Hveragerði verður meiri. Meðal þéttleiki á nýjum íbúðarsvæðum er síðan mjög ráðandi um hversu hratt gengur á það land sem er til ráðstöfunar. Hér er aftur gert ráð fyrir að þéttleikinn ráðist að einhverju leyti af vaxtarhraðanum og eftirspurninni, þ.e. ef íbúafjöldun er hægari er minni ástæða til að byggja þétt á



Forsenda I: Hér er miðað við að atvinnuhlutfall nýrra íbúa verði að meðaltali 50%, þ.e. hverjir 100 nýir íbúar kalla á 50 ný störf í Hveragerði, eða sambærilegt atvinnuhlutfall og á Suðurlandi í heild.

Forsenda II: Hér er miðað við að atvinnuhlutfall nýrra íbúa verði að meðaltali 40%, þ.e. hverjir 100 nýir íbúar kalla á 40 ný störf í Hveragerði, eða ívið hærra en atvinnuhlutfall sem er í Hveragerði í dag.

nýbyggingarsvæðunum (sjá töflu 3.1). Miðað er við 10 íbúðir/ha fyrir allar spár í töflu 3.1, sem er svipað eða ívið hærra en er almennt í dag í Hveragerði (sjá mynd 3.1 og töflu 3.2. þar sem einnig er reiknað út frá 15 íbúðum á ha). Hversu mikil þétting innan byggðar og hversu mikill þéttleiki verður til viðmiðunar á nýjum íbúðarsvæðum í aðalskipulaginu, mun ráða miklu um hvenær verður þörf á að hefja deiliskipulagningu á nýjum svæðum, t.a.m. austan Varmár og/eða sunnan Þjóðveggar. Þetta kemur glögglega fram í töflu 3.1 þar sem landpörf nýrra svæða er um 50% meiri ef miðað er við minni þéttleika heldur en meiri þéttleika (sjá töflu 3.2. og kafla 3.3.). Vaxtarhraði bæjarins mun þó, eftir sem áður, ráða mestu um hvenær þarf að hefja nýtt landnám á fjarlægari svæðum (sjá mynd 3.1).

Tafla 3.2. Hraði uppbyggingar á íbúðarsvæðum - miðað við mismunandi íbúafjölgun og forsendur um þéttingu og þéttleika									
Íbúavöxtur (meðalfjöldun á ári)	Spá A (valkostur)		Spá B (valkostur)		Spá C (valkostur)		Spá D (valkostur)		
	1,00%		2,50%		4,00%		5,00%		
Núverandi íbúafjöldi (lok árs 2004)	2021		2021		2021		2021		
Íbúafjöldi árið 2017	2300		2786		3365		3811		
Fjöldun íbúa til 2017	279		765		1344		1790		
Fjöldun íbúa á ári - meðaltal til 2017	17		48		84		112		
Fjöldi íbúða (lok árs 2004)	767		767		767		767		
Fjöldi íbúða á íbúð (lok árs 2004)	2,63		2,63		2,63		2,63		
Fjöldi íbúða á íbúð - viðmið I og II 2017	2,55	2,55	2,55	2,60	2,55	2,60	2,55	2,60	
Reiknuð íbúðapörf v/fjölgunar íbúa	109	109	300	294	527	517	702	688	
Reiknuð íbúðapörf v/ fækkunar í heimili	26	26	26	10	26	10	26	10	
Íbúðapörf alls:	135	135	326	305	553	527	728	699	
Árleg íbúðapörf - meðaltal til ársins 2017:	8	8	20	19	35	33	45	44	
Landpörf íbúða:									
Þétting innan núverandi byggðar - Viðmið*	25	25	50	50	85	85	120	120	
Þéttleiki nýrra svæða - meðaltal - Viðmið I og II (íb/ha)	10	15	10	15	10	15	10	15	
Landpörf nýrra íbúðarsvæða alls (ha):	11	7	28	17	47	29	61	39	
Árleg landpörf nýrra íbúðarsvæða til 2017:	0,92	0,61	2,30	1,41	3,90	2,46	5,06	3,22	
Bæjarflötin (landstærðir, ha):									
Valsheiði	3,1		3,1		3,1		3,1		
Gróðurmörk	2,3		2,3		2,3		2,3		
Þverbrekkur	10,0		10,0		10,0		10,0		
Hrauntunga**	12,3		12,3		12,3		12,3		
Heiðarbrún - suður	6,9		6,9		6,9		6,9		
Alls land á Bæjarflötunni (ha):	34,6		34,6		34,6		34,6		
Hvenær verður Bæjarflötin fullbyggð?	2042	2061	2019	2028	2013	2018	2011	2015	
Hólar nýbyggingarsvæði (landstærðir, ha):									
Hólar - vestur I	2,5		2,5		2,5		2,5		
Hólar - vestur II	3,7		3,7		3,7		3,7		
Hólar - norður	12,4		12,4		12,4		12,4		
Hólar - suður I	2,1		2,1		2,1		2,1		
Hólar suður II	4,0		4,0		4,0		4,0		
Hólar - austur I	6,3		6,3		6,3		6,3		
Hólar - austur II	12,7		12,7		12,7		12,7		
Alls land á Hólasvæðinu	43,7		43,7		43,7		43,7		
Hvenær verður Hólasvæðið fullbyggt?***			2038	2059	2024	2036	2019	2028	
Suðurbyggð - nýbyggingarsvæði (landstærðir, ha)									
Suðurbyggð - vestur I	23,3		23,3		23,3		23,3		
Suðurbyggð - austur I	9,7		9,7		9,7		9,7		
Suðurbyggð - austur II	23,9		23,9		23,9		23,9		
Suðurbyggð - vestur II	31,9		36,3		36,3		36,3		
Suðurbyggð - vestur III	30,7		31,5		31,5		31,5		
Alls land í Suðurbyggð (ha):	119,5		124,7		124,7		124,7		
*Hér er tekið mið af æðlaðri fjölgun á þéttlingarsvæðum (sjá töflu 4.2). Gert er ráð fyrir að þéttlingaráform gangi fyrr eftir ef íbúafjöldun verður or.									
** Alls er svæðið skilgreint sem 15,4 ha en vegna fornleifa og menningarminja og hverfisverndar rýrnar svæði til bygginga um 20%.									
*** Gert ráð fyrir frekari þéttingu á Bæjarflötinni, þ.e. ný þéttlingarsvæði verða skilgreind ef mikill vöxtur (4-5%) varir áfram. Árleg landpörf nýbyggingarsvæða verður því sú sama.									

Landpörf atvinnusvæða

Varðandi áhrif íbúafjölgunar á landpörf fyrir atvinnusvæði skiptir höfuðmáli með hvaða hætti atvinnumál þróast í bænum, hvort störfum fjölgi í takt við íbúafjölgunina eða örar. Ekki liggja fyrir áreiðanlegar tölur um fjölda starfa í Hveragerði og þ.a.l. hvert hlutfall starfa á íbúa er. Í neðangreindum áætlunum er annars vegar miðað við að atvinnuhlutfall verði 50% (þ.e. 50 störf á hverja 100 nýja íbúa) sem er í samræmi við núverandi hlutfall á Suðurlandi og hinsvegar miðað við 40% atvinnuhlutfall sem er nær því hlutfalli sem er í Hveragerði í dag (sjá kafla 2.3). Önnur forsenda sem þarf að gefa sér við áætlun á landpörf atvinnusvæða er meðal fermetrafjöldi á hvert nýtt starf. Í útreikningum var miðað við 50 m² á starf, sem er nokkuð hærra en núverandi landsmeðaltal. Skiptar skoðanir eru um það hvort fermetrafjöldi á hvert starf vaxi eða minnki á komandi árum. Þróun atvinnuhátta með aukinni áherslu á þekkingar- og skrifstofustörf gæti bent til þess að þessi tala myndi lækka. Þróun atvinnuhátta mun hinsvegar verða ólík milli einstakra landshluta og byggðasvæða, og líklegt er að fermetrafjöldi á starf verði minni í stærra þéttbýli heldur en í minni bæjum. Við mat á nýtingu atvinnusvæða var miðað við lóðahlutfallið 0,7 og meðal nýtingarhlutfall lóða um 0,4 (sjá töflu 3.1.).

Áhrif á þjónustupætti og rekstur

Vandasamara er að meta áhrif íbúafjölgunar á uppbyggingu þjónustustofnanna og lóðir undir þær heldur en almenna þörf fyrir íbúðar- og atvinnusvæði. Það stafar ekki síst af því að meta þarf breytingar á aldurskiptingu og áætla fjölgun í hverjum aldurshópi. Í áætlunum og útreikningum (sjá töflu 3.1 og einnig Viðauka VIII) er einkum horft á hugsanleg áhrif íbúafjölgunar á þörf fyrir uppbyggingu leikskóla, grunnskóla og dvalarheimila (þjónustuíbúða) fyrir aldraða. Auk þess er metin rýmispörf vegna framhaldsskólanema og er þá horft á aldurshópin (16-19 ára) í heild sinni en ekki eingöngu á fjölgun í honum á skipulagstímabilinu. Einnig var metin landpörf útivistarsvæða og innra gatnakerfis íbúðar- og atvinnusvæða, þ.e. hvað hver íbúi eða íbúð og atvinnuhúsnæði kallar á varðandi þessa þætti.²⁸

Sú forsenda er gefin að aldurskipting í Hveragerði árið 2017 verði með svipuðum hætti og fyrir landið í heild, samkvæmt aldurskiptri íbúaspá Hagstofunnar, þó þannig að hlutfallslegt vægi yngri aldurshópa (0-15 ára) og samsvarandi aldurshópa (20-49 ára) er eilítið hærra en landsmeðaltalið. Í forsendum útreikninga fyrir húsnæðisþörf fyrir nemendur í leik- og grunnskóla, var tekið mið af gildandi reglugerðum um lágmarksaðstöðu í grunnskólum (nr. 519/1996) og starfsemi leikskóla (nr. 225/1995) og viðmiðum sem sett eru fram í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Gert er ráð fyrir að kröfur muni aukast og er miðað við að hver nýr nemandi í grunnskóla kalli á a.m.k. 12 m² húsnæðis og hver nýr nemandi í leikskóla kalli á 10 m². Auk þess þarf að gera ráð fyrir lágmarks útisvæði á hvern nemanda.²⁹

Mat á uppbyggingarþörf þjónustupátta og grunn þjónustukerfa (götur og veitur) eru forsendur útreikninga á þeim kostnaði sem gæti lagst á sveitarfélagið vegna íbúafjölgunarinnar. Á móti koma tekjustofnar vegna uppbyggingarinnar. Undirstrikaður er sá fyrirvari sem settur er fram í upphafi þessa kafla, við útreikninga á kostnaði og tekjum sveitarfélagsins vegna uppbyggingarinnar. Að öðru leyti er vísað til töflu 3.1.

²⁸ Stuðst er við viðmið sem sett eru fram í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, sjá neðanmálgreinar í töflu 3.2.

²⁹ Útisvæði á lóð grunnskóla skal að lágmarki vera 2000 m² og íþróttahús að lágmarki 290 m². Útisvæði á hvert leikskólubarn skal vera að lágmarki 20 m² og æskilegt viðmið er 30-40 m².

Ein af megin niðurstöðum þessa mats er að ráðast þarf í byggingu annars leikskóla á skipulagstímabilinu, jafnvel þó að íbúafjölgunin verði undir 2,5% á ári. Einnig er ljóst að undirbúa þarf stækkun grunnskólans ef íbúafjölgun verður um 2,5% ári og huga þarf að byggingu annars grunnskóla (stofna nýtt skólahverfi) ef það stefnir í að íbúafjölgun verði 5% á ári að meðaltali.

3.2. Mat á einstökum svæðum

Mismunandi spár (kostir) um landnotkun – mótun tillögu

Til að leggja mat á styrkleika og sérstöðu hvers svæðis í Hveragerði var hvert svæði skoðað sérstaklega. Fyrsta skref aðferðarinnar var að skipta Hveragerðisbæ upp í 15 skipulagsreiti, sem allir höfðu sína sérstöðu (sjá yfirlit yfir skipulagsreiti í Viðauka X). Þar næst var gert yfirlit yfir öll óráðstöfuð svæði innan skipulagsreitanna. Til að svæði eða lóð gæti flokkast sem óráðstafað svæði, þurfti það að uppfylla nokkur viðmið (sjá Viðauka XII).

Því næst voru öll óráðstöfuð svæði flokkuð með tilliti til þess hversu hagkvæm þau voru til íbúðarbyggðar. Með þær niðurstöður að leiðarljósi var hafist handa við að móta hugmyndir að byggð á hverjum skipulagsreit fyrir sig.

Á fyrri borgarafundi voru fyrstu skipulagshugmyndir í hverjum skipulagsreit kynntar. Ákveðið var að halda í reitaskiptinguna til þess að einfalda framsetningu og gera almenningi auðvelt fyrir að átta sig á landnotkun á einstökum svæðum. Þessi reitaskipta framsetning hlaut góðar viðtökur á fundinum og hefur þótt afar gagnleg í áframhaldandi vinnslu.

Eftir fyrri borgarafund var hafist handa við endurskoðun á skipulagshugmyndum samkvæmt þeim athugasemdum sem fram komu. Hluti af þeirri vinnu fólst í tveimur vinnufundum með fulltrúum í skipulags- og byggingarnefnd og bæjarstjórn Hveragerðisbæjar. Í upphafi fyrri vinnufundar voru fyrstu skipulagshugmyndir rifjaðar upp og farið í stutta vettvangsferð um sveitarfélagið. Að því loknu ræddu vinnuhópar innri og ytri styrkleika og veikleika hvers skipulagsreits. Sérstök vinnublöð voru útbúin fyrir þessa vinnu, þar sem hóparnir gátu skráð niðurstöður og teiknað breytingartillögur beint inn á skipulagstillögur. Á síðari vinnufundinum voru niðurstöður fyrri vinnufundar kynntar, og haldið áfram að fjalla um hvert svæði. Að þessu sinni var sjónum beint að markmiðssetningu fyrir hvern reit fyrir sig, þar sem ákveðin voru sértæk markmið fyrir hvern reit. Einnig var farið yfir markmiðssetningu fyrir landnotkun fyrir sveitarfélagið í heild og gætt að því hvort tillagan væri að uppfylla þau markmið sem upphaflega voru sett fram (einskonar gátlisti). Fjallað var um hugsanlegar mótsagnir í markmiðsgerð og afstaða tekin til þeirra.

Eftir að hafa farið í gegnum kerfisbundið mat á hverju svæði hófu skipulagsráðgjafar að vinna formlega aðalskipulagstillögu. Sú tillaga var kynnt skipulags- og byggingarnefnd, sem og bæjarstjórn, í maí 2005. Á þeim fundi var ekki lengur stuðst við reitaskiptingu, heldur var tillagan skoðuð í heild sinni. Eftir þann fund gátu skipulagsráðgjafar gengið frá lokatillögu sem kynnt var á borgarafundi þann 12. júlí 2005.

3.3. Niðurstöður – landþörf og forgangsröðun svæða

Eins og vikið var að í inngangi þessa kafla, þá er ekki raunhæft að gera ráð fyrir því að endanleg tillaga um landnotkun í aðalskipulaginu endurspegli með beinum hætti ákveðina spá um vaxtarhraða og reiknaða landþörf út frá þeirri spá. Mótun stefnu í aðalskipulagi er flóknari en svo (samanber umfjöllun í kaflanum hér að framan) og byggist meðal annars á mati á einstökum svæðum, meginmarkmiðum bæjarstjórnar (m.a. um sveigjanleika skipulagsáætlunar) og samkomulagi aðila um nýtingu og tímasetningu uppbyggingar á einstökum svæðum. Eftir sem áður ber að setja fram markvissa stefnu um landnotkun og tímasetningar uppbyggingar í aðalskipulagi (sbr. skipulagsreglugerð) og því þarf að huga að forgangsröðun svæða, einkum varðandi íbúðarsvæði. Í fyrsta lagi hvaða svæði verða sýnd til uppbyggingar fyrir 2017 og hver verða skilgreind sem framtíðarsvæði eftir 2017. Í öðru lagi er æskilegt að forgangsröðun nánar þeim svæðum sem koma til uppbyggingar á skipulagstímabilinu, hvaða svæði verða sett í forgang á fyrri hluta skipulagstímabilsins og hvaða svæði koma líklega ekki til uppbyggingar fyrr en á seinni hluta tímabilsins. Ákvæði um tímasetningar uppbyggingar á einstökum svæðum megi þó ekki vera of bindandi og mikilvægt að skilgreina tímabil uppbyggingar fremur rúmt, til að tryggja ákveðinn sveigjanleika.

Í töflu 3.2. eru dregnar saman helstu íbúa- og skipulagsforsendur fyrir hinar fjóru íbúaspár um vaxtarhraða (A,B,C og D) og þær settar í samhengi við þau byggingarsvæði sem ætluð eru undir íbúðarbyggð. Í töflunni kemur meðal annars fram hvenær bæjarflötin verði fullbyggð, miðað við gefnar forsendur og hvenær þörf skapast fyrir nýtt landnám til uppbyggingar í Hveragerði. Samkvæmt þessum niðurstöðum þarf ekki að huga að byggingarsvæðum utan bæjarflatarinnar á skipulagstímabilinu, nema íbúafjölgun verði nokkuð yfir 2,5% að meðaltali á ári.

Á grundvelli íbúaforsenda (sjá kafla 2.2), mati á áhrifum vaxtarhraða á landþörf og rekstur (kafla 3.1)³⁰ og stefnumörkunar bæjarstjórnar um markvisst og fjölbreytt framboð íbúðarsvæða (sjá kafla 1.2.), er eðlilegt að aðalskipulagið 2005-2017 taki mið af því að meðal íbúafjölgun á ári verði um 4%. Forsendur slíks vaxtar er að íbúar höfuðborgarsvæðisins leiti í ríkara mæli en áður, til smærra þéttbýlis á suðvesturhorninu og að Hveragerði verði eftirsóknarverður búsetukostur í því samhengi, eins og verið hefur raunar undanfarin 3 til 4 ár. Í þeim útreikningum sem settir eru fram í töflu 3.2. er miðað við að þétting innan byggðarinnar verði um 85 íbúðir og að meðalþéttleiki á nýjum svæðum verði um 10 íbúðir á ha. Gert er ráð fyrir að meðalfjöldi á íbúð lækki í 2,55, sem eykur frekar á eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Á grundvelli þessara forsenda og 4% meðalvaxtar, þyrfti um 47 ha lands undir nýja íbúðarbyggð á skipulagstímabilinu eða tæpa 4 ha á ári. Bæjarflötin yrði fullbyggð árið 2013, ef uppbygging á því svæði yrði sett í forgang og Hólasvæðið yrði fullbyggt í kringum 2024. Til samanburðar eru settir fram útreikningar miðað við 15 íbúðir á ha sem breytir verulega landþörfinni (sjá einnig mynd 3.1) og með því gætu íbúðarsvæði á bæjarflötinni mætt heildareftirspurninni á skipulagstímabilinu (sjá töflu 3.2.).

Endanleg niðurstaða, um stærðir einstakra íbúðarsvæða, þéttleika þeirra og tímasetningu uppbyggingar, kemur fram í kafla 4.3., töflu 4.2.

³⁰ Hér skiptir miklu máli hvenær þarf að huga að stofnun annars grunnskóla, en samkvæmt útreikningum gæti stækkaður grunnskóli á núverandi stað mætt þörfinni ef íbúavöxtur verður allt 4% á ári. Þá er miðað við 600 nemenda skóla (3 bekkir á árgang).

Ekki er eins brýnt að reikna út landþörf atvinnusvæða, út frá gefnum forsendum um íbúa- og atvinnuþróun, og landþörf íbúðarsvæða. Í töflu 3.1. kemur fram að landþörf atvinnusvæða sé um 12 ha á skipulagstímabilinu, miðað 4% íbúavöxt, að því gefnu að hverjir 100 nýir íbúar kalli á 50 ný störf í bænum. Með öðrum orðum landþörf atvinnusvæða er reiknuð út frá því, að svigrúm verði til að byggja atvinnuhúsnæði yfir þau störf sem nýir íbúar kalla á. Líta má á það sem lágmarks landþörf og eðlilegt er að bærinn bjóði fram fjölbreytt framboð atvinnusvæða sem er langt umfram þessa reiknuðu landþörf, meðal annars til að stuðla að enn frekari atvinnuuppbyggingu í bænum og tryggja frekar vaxtarskilyrði núverandi atvinnustarfsemi (sjá kafla 2.3. og töflu 4.4.)