

FAGRIHVAMMUR HVERAGERÐI

Skipulagslýsing

Júní 2025





Efnisyfirlit	02
Inngangur	03
Forsendur	04
Skipulagssvæðið og núverandi aðstæður	05
Gildandi deiliskipulag	05
Deiliskipulag aðliggjandi svæða	07
Landskipulagstefna	07
Áherslur og markmið með nýrri deiliskipulagstillögu	07
Afstöðumynd	10
Yfirbragð reits, gæði íbúða og nærumhverfi	11
Gönguleiðir og upplifunarárs	11
Aðkoma	11
Bílastæði og fyrirkomulag	11
Þéttleiki og byggingarmagn	12
Umhverfismat	12
Samráð - umsagnaraðilar	13
Skipulagsferli og tímaáætlun	13

Inngangur

Hér er sett fram skipulagslýsing sem nær til nýs deiliskipulags í Fagrahvammi í Hveragerði, á landnotkunarsvæði AT3 í Aðalskipulagi Hveragerðar 2017-2029.

Í byrjun árs 2022 var samþykkt að auglýsa breytingartillögu við aðalskipulag Hveragerðis sem náði til landnotkunarreitsins AT3 Fagrihvammur. Tillaga var um að ríkjandi landnotkun yrði breytt úr athafnasvæði í íbúðabyggð og einkennisheiti reitsins yrði ÍB15 í stað AT3.

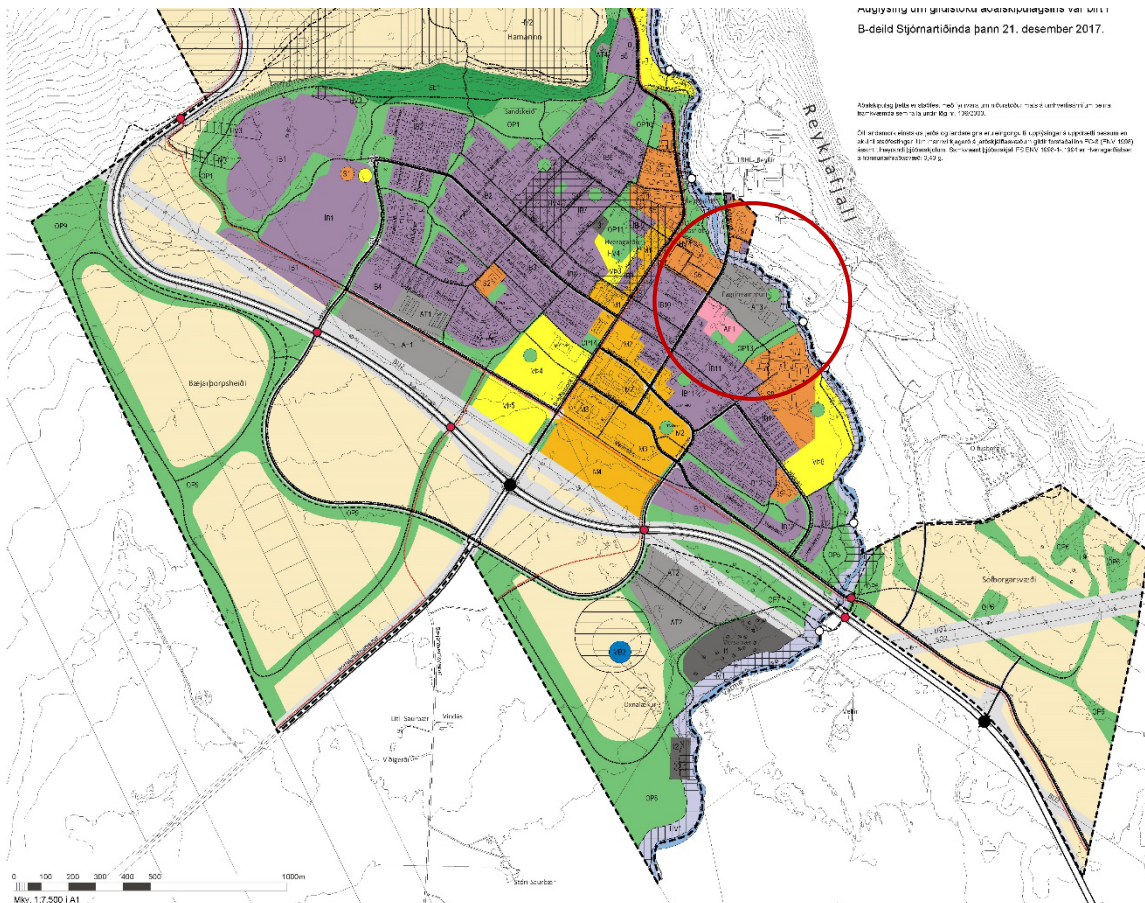
Breytingartillagan var ekki formlega samþykkt í bæjarstjórn og hlaut því ekki staðfestingu Skipulagsstofnunar.

Tilgangur með gerð skipulagslýsingar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi og gefa þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga skal sveitarstjórn, áður en vinna við deiliskipulagstillögu hefst, taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli. Þegar framkvæmdaraðili gerir tillögu að deiliskipulagi, skal hann vinna lýsingu og leggja fyrir sveitarstjórn til samþykktar áður en hún fer í kynningu, sbr. 5.2.2 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Forsendur

Í bréfi til Skipulags- og umhverfisnefndar Hveragerðisbæjar dags. 1. nóvember 2024, er óskað eftir því af landeiganda að fá að vinna nýtt deiliskipulag í landi Fagrahvatns og Reykjamarkar, með áherslu á vandaða íbúðabyggð þar sem náttúran er í fyrirrúmi. Samhliða nýrri deiliskipulagstillögu var óskað eftir breytingu á aðalskipulagi.

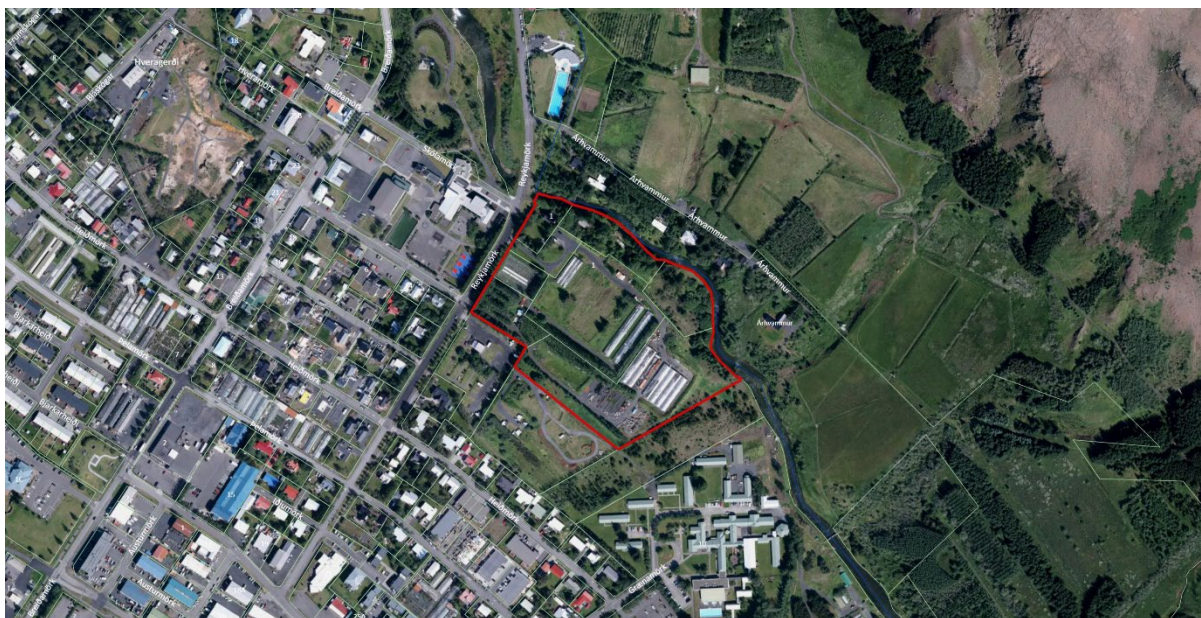


Mynd 1: Hluti gildandi Aðalskipulags Hveragerðisbæjar 2017-2029, heimild: Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2021-2029. Svæði Fagrahvatns AT3.

Skipulagssvæðið og núverandi aðstæður

Reitur AT3 er 4,6 hektarar samkvæmt aðalskipulagi. Lóðir reitsins ná alveg að Varmá en verndarsvæði Varmár er frátalið stærðar hans. Um 20 m breitt belti meðfram ánni er skilgreint sem strandsvæði og hverfisvernd, en bakkar Varmár eru á náttúruminjaskrá. Á reitnum eru fjögur vernduð tré, tvö flokkuð sem verðmæt tré og tvö flokkuð sem ómetanleg tré. Á reitnum eru nokkur gróðurhús og íbúðarhús næst Varmá.

Reiturinn hefur sögulegt gildi sem upphaf ylræktar í bænum (árið 1929). Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta reitsins, sem gerir ráð fyrir gróður- og íbúðarhúsum. Samkvæmt Aðalskipulagi Hveragerðis 2017-2029 er áfram gert ráð fyrir blandaðri landnotkun gróður- og íbúðarhúsa á reitnum. Heimilt er að byggja upp yl- og garðyrkjustöð innan reitsins og íbúðarhús, allt að 30% af heildarbyggingarmagni. Fekari uppbygging skal grundvallast á heildar deiliskipulagi alls reitsins.

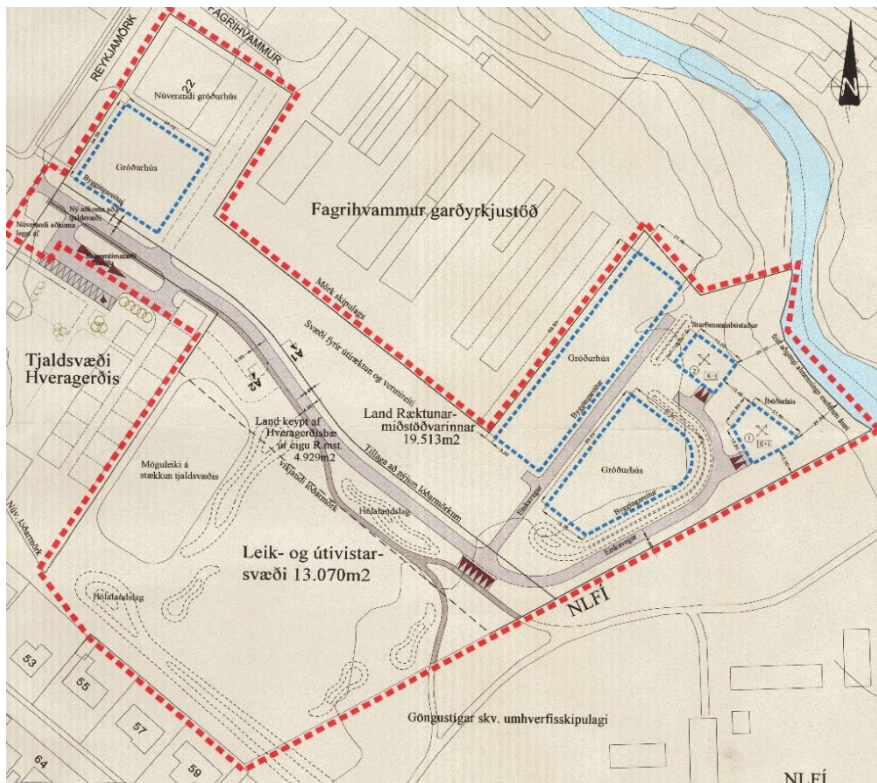


Mynd 2: Loftmynd með fyrirhuguðu skipulagssvæði merktu inn á.

Gildandi deiliskipulag

Í gildi fyrir svæðið eru tvær deiliskipulagstillögur. Annars vegar deiliskipulagstillagan; *Hveragerði – Deiliskipulag á Fagrahvammsstúni*, samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðis þann 18.02.2002. Unnið af Landform.

Hinsvegar *Hveragerðisbær - tillaga að deiliskipulagi tjaldsvæðis við Reykjamörk*, samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðis 13. apríl 2000.



Mynd 3: Tillaga að deiliskipulagi á Fagrahvammstúni, samþykkt í bæjarstjórn 18.02.2020.



Mynd 4: Tillaga að deiliskipulagi tjaldsvæðis við Reykjamörk, samþykkt í bæjarstjórn 13.04.2000.

Deiliskipulög aðliggjandi svæða

Í gildi er deiliskipulag fyrir suðaustur hluta reitsins, frá 2002. Tvö gróðurhús hafa verið byggð á grundvelli skipulagsins en aðrar heimildir haf ekki verið nýttar.

Gildandi deiliskipulög aðliggjandi svæða eru m.a. deiliskipulagsuppdráttur af Grænumörk 10, sem hýsir væntanlegar byggingar NLFÍ .

Landsskipulagsstefna

Fyrirhuguð breyting á uppbyggingu Fagrahvammsreits samræmist vel markmiðum Landsskipulagsstefnu 2015-2026. Þar eru áherslur á endurskipulagningu vannýtttra svæða og að uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar (*kafli 3.2*). Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum varðandi húsagerðir og stærðir, ásamt félagslegri fjölbreytni og sveigjanleika (*kafli 3.2.2*). Skipulag byggðar stuðli sömuleiðis að gæðum í hinu byggða umhverfi, mikilvægi ásyndar og yfirbragðs og húsnæði aðgengilegt öllum (*kafli 3.3*). Þá liggur fyrir að uppbygging á svæðinu mun bæta hagkvæmni í rekstri bæjarins með fyrirbyggjandi þjónustukerfi, gatnakerfi og veitukerfi sem dregur úr samfélagsskostnaði við innviði. Þétting byggðar með almannþjónustu í nærumhverfinu, styður auk þess við áherslur um vistvænan ferðamáta.

Áherslur og markmið með nýrri deiliskipulagstillögu

Fagrihvatn er nýr uppbyggingarreitur miðsvæðis í Hveragerði. Þessi einstaki reitur býður upp á metnaðarfulla íbúðabyggð með áherslu á heilsu, vellíðan og þægindi í náttúrulegu umhverfi. Með náttúruna fyrir dyrum geta íbúar notið lífs í friðsælu umhverfi þar sem ferskt loft, gróður og ró leiða hugann frá amstri daglegs lífs.

Markmið tillögunnar er að skapa nýja og fjölbreytta íbúðabyggð, samhliða því að auðga bæinn og mannlífið í nágrenninu. Heimilin í Fagrihvammi eru hugsuð með framtíðina í huga þar sem lífsgæði og jafnvægi við náttúruna eru í forgrunni. Áhersla verður á nútímalega byggingarlist þar sem hagkvæmni og notagildi er haft að leiðarljósi.

Í gildandi Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029 eru áherslur t.a.m. eftirfarandi:

- *Að stuðla að góðri nýtingu lands í Hveragerði*
- *Að þétta byggð innan núverandi byggðarkjarna með áherslu á lágreist og heildstætt yfirbragð, fjölbreytni í húsagerðum og með hagkvæma uppbyggingu, heilnæmt umhverfi og gott aðgengi allra að leiðarljósi.*
- *Að sérkenni Hveragerðis fái að njóta sín og áhersla lögð á snyrtilegt og gróðursælt umhverfi í takt við sögulegt umhverfi í eldri hluta bæjarins.*



Mynd 5: Yfirlitsmynd. Reitur AT3 með merktu skipulagssvæði.

Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir metnaðarfullu íbúðasvæði í nálægð við margvíslega afþreyingu s.s. sundlaug, fjölbreyttum gönguleiðum, grænum svæðum og náttúru og munu vernduð tré á skipulagssvæðinu fá sitt rými sem og nokkur önnur glæsilega tré á svæðinu. Leitast verður við að skapa heilsteypt og hlýlegt hverfi með áherslu á vandaða byggingarlist í einstöku umhverfi. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir u.þ.b. 140 íbúðum sem samanstanda af blandaðri byggð fjölbýlis og sérbýlis.

Lögð verður áhersla á fjölbreytni og sveigjanleika í íbúðastærðum. Par- og minni fjölbýlishús verða á einni til tveimur hæðum og munu hafa skjólgóðar, aflokaðar verandir á jarðhæðum sem verða hluti af hönnun húsanna. Stærri fjölbýli verða að hámarki þrjár hæðir, með góðri lofthæð og rúmgóðum svölum.

Auk íbúða á svæðinu eru fyrirhugaðar gönguleiðir að Varmá þar sem finna má búningsklefa og sturtur, gufuböð og hvíldarrými, ásamt köldum og heitum pottum og annarri útivist. Þetta er gefur svæðinu sérstöðu þar sem áhersla hverfisins er á heilsu, vellíðan og þægindi í náttúrulegu umhverfi.

Þá er fyrirhugað að endurbyggja eina elstu garðyrkjustöð Hveragerðis sem stofnuð var 1929, og gera þar félagsmiðstöð („Gróðurhúsið“) fyrir íbúða hverfisins með ýmiskonar afþreyingu.



Mynd 7: Aðkoman í hverfið býður þig velkominn og einkennist af hægakstursgötum, fjölbreyttum trjágróðri og yfirborð bílastæða í formi grassteina.

Hverfið mun verða ákveðið kennileiti fyrir bæinn og því mikilvægt að vandað sé til yfirbragðs og hönnunar. Lögð er áhersla á nútíma þægindi og íbúðir munu hafa einstakt útsýni til ólíkra átta sem eykur gæði þeirra.



Mynd 8: Gróðurhúsið er samkomustaður hverfisins með tilvísun í söguna og staðarandann þar sem fjallasýnin blasir við.

Afstöðumynd

Ný íbúðabyggð er hugsuð sem framlag til þéttingu byggðar í Hveragerði þar sem fyrirliggjandi þjónustukerfi nýtist að fullu, auk þess að hafa jákvæð áhrif á bæjarmynd svæðisins. Byggingin verði eftirsóttur staður að búa á, í nálægð við helstu þjónustukjarna og afþreyingu af ýmsu tagi.



Mynd 10: Afmörkun skipulagssvæðis AT3 samkvæmt aðalskipulagi.

Yfirbragð reits, gæði íbúða og nærumhverfi

Gert er ráð fyrir lágreistri byggð með góðri blöndu af par- og minni og stærri fjölbýlishúsum, ásamt einbýlishúsum. Tryggt skal að reiturinn beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gert er ráð fyrir varðveislu friðaðra gróinna og einstakra grenitrjáa sem í dag prýða svæðið. Munu þau verða kennileiti á svæðinu þar sem finna má áningastaði með setbekkjum.

Gætt verði að blágrænum yfirborðslausnum sem kostur er, og leitast verði við að tryggja náið samspil bygginga og almenningssrýmis. Áhersla er lögð á góð birtuskilyrði í íbúðum, all flestar ná í gegnum húskroppinn með glugga í að misnsta kosti tvær áttir, undantekning er þó örfáar grunna ríbúðir sem að hafa glugga í eina átt. Einnig veruður góð lofthæð og gefur þakform húsanna íbúðum á efri hæð aukán lofthæð.

Unnið verður með aðgengi fyrir alla og algilda hönnun í almenningssrýmum.

Gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verða sömuleiðis hafðar að leiðarljósi.



Mynd 11: Gönguleið í gegnum hverfið

Gönguleiðir og upplifunarárs

Gönguleiðir og stígar verða víða um hverfið og munu tengjast aðliggjandi byggð og tryggja aðgengi að Varmá, sjá afstöðumynd. „Upplifunarárs“ gengur í gegnum hverfið og er upphafspunktur hans við Gróðurhúsið og eitt af vernduðu trjánum, þaðan liggur hann í gegnum hverfið, að ánni og skóginum, þar sem finna má búningssklefa, gufuböð og heita potta mitt í grænni náttúrunni.

Aðkoma

Aðkoma bíla inn í hverfið er frá Reykjamörkinni og um Fjótsmörkina sem að verður framlengd inn í hverfið. Möguleiki verður á framtíðar götutengingum við svæðið sem nú er tjaldsvæði, sjá punktalínur á afstöðumynd.

Bílastæði - fyrirkomulag

Bílastæði verða öll ofanjarðar og verða með grænu yfirbragði, í formi grassteina. Bíla- og hjólastæðafjöldi verður í samræmi við kröfur í nýju aðalskipulagi sem að nú er í vinnslu. Gert er ráð fyrir 1,5 bílastæði á hverja íbúð í fjölbýli og 2,0 bílastæði á hverja íbúð í einbýli/íbúð með sérinngangi innan lóðar. Einnig verða sameiginleg gestastæði á bæjarlandi.

Þéttleiki og byggingarmagn

Samkvæmt nýju aðalskipulagi sem að nú er í vinnslu verður svæðisnýting á reit AT3 0,4. Stærð byggjanlegs svæðiðs á reit AT3 er 4,6 hektarar og verður fjöld íbúða um það bil 30 á hvern hektara.

Dvalarrými lóða skal vera að minnsta kosti 80% af byggðum fermetrum.



Mynd 12: Upplifunars. Göngustígur að heitum pottum og gufuböðum.

Umhverfismat

Reitur AT3 er 4,6 hektarar samkvæmt aðalskipulagi. Lóðir reitsins ná alveg að Varmá en verndarsvæði Varmár er frátalið stærðar hans. Um 20 m breitt belti meðfram ánni er skilgreint sem strandsvæði og hverfisvernd, en bakkar Varmár eru á náttúruminjaskrá.

Á reitnum eru fjögur vernduð tré, tvö flokkuð sem verðmæt tré og tvö flokkuð sem ómetanleg tré.

Samkvæmt fornminjaskrá sem birtar eru í skýrslu NV nr. 04-21, eru engar minjar innan reitsins, utan stígs frá Fagrahvammi að Miðengisvaði. Engar friðlýstar fornminjar eru innan reitsins.

Samráð – umsagnaraðilar

Skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal vinna lýsingu á deiliskipulagsáætlun og senda hana Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum til umsagnar í upphafi verks. Lýsingin skal kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Deiliskipulagsáætlun verður unnin í samvinnu og í samráði við viðeigandi stofnanir og fyrirtæki ríkis, borgar og byggðasamlög um ýmsa efnisþætti. Samráðsaðilar eru eftirtaldir:

- Skipulagsstofnun
- Veitur/Míla
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Vegagerðin
- Sveitarfélagið Ölfus
- Lóðarhafar innan reitar AT3

Skipulagsferli og tímaáætlun

Ferill lýsingar deiliskipulagsáætlunar fyrir Fagrahvamm í Hveragerði er eftirfarandi:

- Samantekt lýsingar og meðferð umhverfis- og skipulagsráðs
- Samráð við Skipulagsstofnun
- Afgreiðsla Skipulags- og umhverfisnefndar Hveragerðisbæjar á lýsingu deiliskipulagsáætlunar
- Almenn kynning á lýsingu
- Úrvinnsla eftir kynningu

Eftirfarandi tímaáætlun er sett við upphaf skipulagsvinnu:

Júní - ágúst 2025: Skipulagslýsing og umsagnarferli

September 2025: Deiliskipulagstillaga lögð fram

Október 2025: Kynning á deiliskipulagstillögu

Nóvember - desember 2025: Tillaga fullunnin og afgreiðsla skipulagstillögu til auglýsingar

Desember 2025: Auglýsing og gildistaka

Tímasetningar eru til viðmiðunar og geta tekið breytingum eftir þróun verkefnisins.

Áætlað að framkvæmdir hefjist í júní 2026.

Framkvæmdum ljúki um mitt árs 2029.