



Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2025-2037

Bíla- og hjólastæðastefna

Grunnupplýsingar:		
Verknúmer:	Dags.:	Heiti skýrslu:
23131	14.8.2025	Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2025-2037 - Bíla- og hjólastæðastefna
Höfundar:		Verkefnisstjóri:
Thijs Kreukels		Lilja G. Karlsdóttir
Verkkaupi:	Samstarfsaðilar:	Tölvuskrá:
Hveragerðisbær	Gláma Kím Landform Landslagsarkitektar	
Yfirferð:		
Dags.:		
Breytingasaga:		
Útgáfa:	Dags.:	Skýring:

Efnisyfirlit

1	Inngangur	4
2	Leiðbeiningar	5
2.1	Gátlisti skilagagna	6
3	Svæðaskipting	7
4	Fjöldi bíla- og hjólastæða	8
4.1	Íbúðarhúsnæði	8
4.2	Atvinnuhúsnæði	9
4.3	Sérhæft húsnæði og skólar	10
5	Samgöngumat	11
5.1	Samnýting bílastæða	11

1 Inngangur

Eftirfarandi eru reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Hveragerði og leiðbeiningar um notkun þeirra. Reglurnar gilda innan lóða við nýbyggingar og endurnýjun byggðar og eru hluti af samgöngustefnu Aðalskipulags Hveragerði 2024-2036.

Gildandi deiliskipulagsáætlanir og byggingarheimildir standa óbreyttar.

Fara skal eftir þessum reglum þegar unnið er að tillögum að breytingum á núverandi byggð eða vegna nýbygginga. Til dæmis:

- Nýbyggingar
- Skipulagsáætlanir
- Endurnýjun byggðar
- Breytt nýting húsnæðis

Markmið reglnanna eru eftirfarandi:

- Einfalda skipulagsvinnu og ákvarðanatöku.
- Betri nýting landrýmis og draga úr kostnaði.
- Aukin sjálfbærni og umhverfisvernd.
- Auka lýðheilsu og umferðaöryggi.

Reglurnar skal leggja til grundvallar við gerð deiliskipulags og við umsókn byggingarleyfa. Reglur þessar voru lagðar fyrir skipulags- og umhverfisnefnd _____ 2025 og samþykktar í bæjarstjórn _____ 2025. Breytingar á reglum þessum skal leggja fyrir skipulags- og umhverfisnefndar til samþykktar og til staðfestingar í bæjarráði.

2 Leiðbeiningar

Eftirfarandi eru skref sem þarf að taka til að uppfylla reglur fyrir fjölda bíla- og hjólastæða.

Reglurnar eru settar upp þannig að þær nái utan um algengustu tegundir uppbyggingar. Ef umfang uppbyggingar er stórt eða tegund uppbyggingar rúmast ekki innan reglna sem koma fram í töflum í kafla 4 þarf að vinna samgöngumat samhliða skipulagsvinnu.

1. SVÆÐI

Hveragerði er skipt upp í þrjú svæði. Sjá nánar í kafla 3
Skoða þarf á hvaða svæði fyrirhuguð framkvæmd er.

2. STÆRÐ OG TEGUND UPPBYGGINGAR

Heimilaður fjöldi hjóla- og bílastæða fer eftir tegund og umfangs húsnæðis/byggðar.

3. FJÖLDI BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA

Út frá upplýsingum í skrefum hér á undan skal reikna út heimilaðan fjölda bíla- og hjólastæða samkvæmt töflum í kafla 4

4. SAMGÖNGUMAT

Fyrir umfangsmikla uppbyggingu þarf að vinna samgöngumat samhliða skipulagsvinnu.
Sjá nánar í kafla 6.

Til umfangsmikillar uppbygginga telst m.a.

> 50 íbúðir / hótélherbergi

> 5.000m² af atvinnuhúsnæði

> 100 bílastæði

Blönduð nýting á uppbyggingarsvæði, þar sem tækifæri er á samnýtingu stæða,
t.d. skrifstofur, íbúðir og verslun

2.1 Gátlisti skilagagna

Öllum skipulagstillögum eða umsóknum um byggingaleyfi skulu fylgja upplýsingar um eftirfarandi:

Deiliskipulagsáætlun:

- Útreikningum á fjölda bíla- og hjólastæða út frá töflum í kafla 4.
- Leiðbeinandi útfærsla bíla- og hjólastæða, þar með talið tegund og staðsetning þeirra, skal koma fram á deiliskipulagsuppráttum.
- Tenging við aðliggjandi gatna- og hjólastígakerfi skal vera skýr.
- Áætlaður fjöldi íbúða og hlutfall 1-2 herbergja og 3+ herbergja íbúða auk stærð annars húsnæðis.
- Hlutfall stæða skal skilgreina fyrir hreyfihamlaða, almenn stæði, gestastæði, einkastæði, deilibílastæði og rafhleðslustæði.
- Hjólastæðum skal skipta í langtíma- og skammtíma stæði, og staðsetning þeirra skal koma fram á deiliskipulagsuppráttum.
 - *Langtíma stæði eru fyrir hjól sem er lagt í meira en 4 klukkustundir. Þau skulu vera yfirbyggð og helst aðgangsstýrð og hönnunin skal tryggja öryggi og þægindi notenda. Langtíma hjólastæði skulu almennt vera 80% af heildar fjölda hjólastæða nema við verslanir og veitingastaði þá skal miða við 20%.*
 - *Skammtíma stæði eru fyrir hjól sem verða lögð í skemmri en 4 klukkustundir. Þau skulu vera aðgengileg og staðsett nálægt inngangi byggingar. Skammtíma stæði skulu vera 20% af heildarfjölda hjólastæða nema við verslanir og veitingastaði þá skal miða við 80%.*
- Tryggja þarf umferðaröryggi og að aðkoma að bíla- og hjólastæðum sé örugg.
- Ef samgöngumat hefur verið unnið, skal það fylgja deiliskipulagstillögu.

Byggingarleyfi:

- Nánari útfærsla bíla- og hjólastæða skal koma fram á uppráttum fyrir lóðarfrágang í byggingarleyfisumsókn.
- Útreikningar um fjölda bíla- og hjólastæða skulu vera birtir í töflu og útskýra skal hvernig reglum um bíla- og hjólastæði sé fylgt.
- Útskýra skal hvernig hjóla- og bílastæðafjöldi samræmist deiliskipulagsáætlun.

3 Svæðaskipting

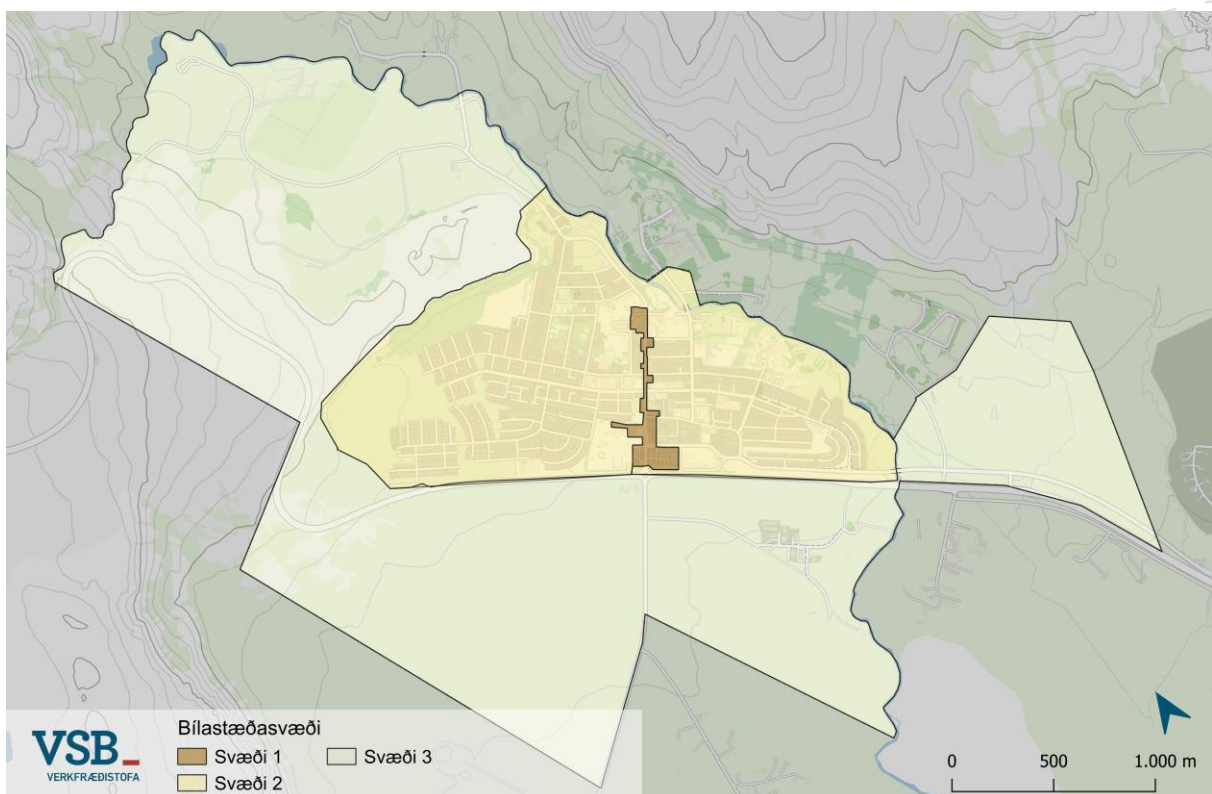
Svæðisskiptingin fyrir bíla- og hjólastæði í Hveragerði byggir á landnotkun, þéttleika byggðar og aðgengi að almenningssamgöngum. Á svæðum með meiri þéttleika og betri samgöngum er gert ráð fyrir minni þörf fyrir bílastæði, en á dreifðari svæðum er gert ráð fyrir að framboð af bílastæðum verði meira. Á öllum svæðum er gert ráð fyrir sömu kröfum um fjölda hjólastæða.

Á Mynd 3-1 Bílastæðasvæði Hveragerði er svæðaskipting Hveragerðis sýnd myndrænt.

Svæði 1 – Svæði í kringum Breiðumörk sem einkennist af blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Svæðið gegnir hlutverki kjarnasvæðis með skýrum miðlægu einkennum þar sem rými er takmarkað. Þétt byggð myndar grunninn af svæðinu og styður þannig við hlutverk þess sem miðlægur samkomustaður.

Svæði 2 – Mestmegnis íbúðarbyggð en eitthvað um atvinnuhúsnæði á svæðinu. Aðgengi að almenningssamgöngum er takmarkað og eftirspurn eftir bílastæðum meiri vegna fjarlægðar frá kjarnasvæðum.

Svæði 3 – Dreifð byggð þar sem fjarlægð í þjónustu er meiri. Á svæðinu er aðgengi að almenningssamgöngum og stígakerfi mjög takmarkað eða ekki til staðar og því er eftirspurn eftir bílastæðum mikil.



Mynd 3-1 Bílastæðasvæði Hveragerði

4 Fjöldi bíla- og hjólastæða

Reglur fyrir fjölda bíla- og hjólastæða eru settar fram í þremur töflum fyrir mismunandi tegundir húsnæðis; íbúðarhúsnæði, atvinnuhúsnæði, skóla og sérhæft húsnæði. Reglunum er skipt upp eftir því hvort uppbygging á sér stað innan svæðis 1, 2 eða 3 sbr. mynd 3-1, en kröfur um hjólastæði eru þær sömu á öllum svæðum.

Fyrir alla útreikninga fleiri en 10 bíla- og/eða hjólastæða er heimilt frávik upp á +/- 1 án þess að gera þurfi sérstaklega grein fyrir því. Í lok útreikninga er fjöldi bíla- og hjólastæða námundaður í heila tölu. - Dæmi: $53,3 = 53$ og $26,7 = 27$

Hjólastæðum skal skipta í tvo flokka: langtíma- og skammtíma- og sjá nánar kafla 2.1

4.1 Íbúðarhúsnæði

Tafla 4-1 Fjöldi bíla- og hjólastæði – Íbúðarhúsnæði

Íbúðarhúsnæði			Bílastæði			Hjólastæði
Tegund			Svæði 1	Svæði 2	Svæði 3	Öll svæði
Fjölbýlishús Húsnæði með fleiri en einni íbúð. Íbúar deila lóð, sameiginlegum rýmum og innviðum.	1-2 herbergi	per íbúð	1,00	1,30	2,00	2,00
	3+ herbergi	per íbúð	1,30	1,65	2,00	2,00
	Gestir - fyrir fjölbýli	per íbúð	0,15	0,30	0,50	-
Sérbýlishús Einbýlishús, rað- og parhús þar sem hver eining er sjálfstæð með sér inngangi og lóð	Einbýli, par og raðhús	per íbúð	1,5	2,00	2,00	2,00
	Gestir - fyrir fjölbýli	per íbúð	0,15	0,30	0,50	-

Dæmi 1: Byggja á 1.000 m² skrifstofu- og þjónustuhúsnæði á svæði 1, þá má að hámarki koma fyrir 13 bílastæðum á lóðina (1,3 bílastæði fyrir hverja 100 m² af gólfleti), en það á að lágmarki að sýna fram á svæði fyrir 10 hjólastæði.

Dæmi 2: Verið er að gera deiliskipulags áætlun fyrir 40 íbúðir á lóð sem er á svæði 1. Í greinagerð þarf að vísa í reglur um bíla- og hjólastæða stefnu Hveragerði, þar er heimilt að 1-2 herbergja íbúðir fái 1 stæði og 3+ herbergja íbúðir fái 1,3 stæði og gestastæði fyrir allar íbúðir séu 0.15 stæði.

Í greinagerð þarf að skilgreina hvernig íbúðarstærðir munu skiptast – t.d. 20% af íbúðum verði 1-2 herbergja og restin 3+ herbergja ($20\%+80\%+gestastæði= 8+42+6 = 56$) – myndi þetta dæmi gefa 40 bílastæði.

4.2 Atvinnuhúsnæði

Listinn hér að neðan er ekki tæmandi en nær yfir helstu atvinnustarfsemi í bænum.

Tafla 4-2 Fjöldi bíla- og hjólastæði – Atvinnuhúsnæði

Atvinnuhúsnæði		Bílastæði			Hjólastæði
		Svæði 1	Svæði 2	Svæði 3	Öll svæði
Tegund					
Skrifstofu- og þjónustuhúsnæði Húsnæði fyrir stór eða lítil fyrirtæki. Margir starfsmenn á hvern 100m ² gólfhlöt en gestafjöldi lítill. Dæmi um þjónustu eru ráðgjafafyrirtæki, bankar og tryggingafyrirtæki.	á 100m ² gólfhlöt	1,30	1,75	2,60	1,00
Iðnaðar- og framleiðsluhúsnæði Sem hýsir ýmsa iðnaðarstarfsemi og framleiðslu, allt frá smærri verkstæðum til stærri verksmiðja.	á 100m ² gólfhlöt	1,30	1,30	1,75	0,5
Atvinnubíll Iðnaðar- og atvinnuhúsnæði sem skipt er upp í minni einingar með sjálfstæðum inngangi og lóðum (raðhús).	á bíl, óháð stærð	1,00	1,00	1,00	0,5
Vörugeymslur Vörugeymslur fyrir atvinnurekendur eða einstaklinga. Margir fermetra með fáum starfsmönnum.	á 100m ² gólfhlöt	0,25	0,35	0,50	0,5
Smærri verslanir og þjónusta Smærri verslanir og þjónusta sem þjóna nærumhverfi sínu, oft staðsettar í íbúðahverfum og undir 1.000 m ² . Þjóða upp á vörur og þjónustu með stöðugum viðskiptavinum yfir daginn. Dæmi: Kaupmaðurinn á horninu, apótek, sérvöruverslanir og þjónusta eins og hárgreiðsla, tannlæknar eða heilsugæsla.	á 100m ² gólfhlöt	1,00	1,00	1,50	2,0
Stórmarkaður Stórmarkaður með breitt vöruúrval fyrir almenning, yfir 1.000 m ² . Ef stærð fer yfir 5.000 m ² þarf samgöngumat (sjá kafla 5).	á 100m ² gólfhlöt	1,50	1,75	2,00	2,0
Veitingastaður Dæmi: veitingahús, kaffihús, bakarí og skyndibitastaðir.	á 100m ² gólfhlöt	1,50	2,00	3,50	2,0
Gististarfsemi Hótel og gistihús, þar sem starfsemi er stærri en 50 herbergi og tengd annarri þjónustu, þarf samgöngumat (sjá kafla 5).	per herbergi	0,50	0,50	1,00	0,5

4.3 Sérhæft húsnæði og skólar

Tafla 4-3 Fjöldi bíla- og hjólastæði – Sérhæft húsnæði og skólar

Sérhæft húsnæði og skólar		Bílastæði			Hjólastæði
Tegund		Svæði 1	Svæði 2	Svæði 3	Öll svæði
Sjúkrastofnanir Sjúkrastofnanir sem veita lækniástoð og daglega umönnun, t.d. dvalarheimili, sambýli og meðferðar- eða hjúkrunarstofnanir. Skilgreindir eru tveir undirflokkar: per rúm á hjúkrunarstofnunum og per íbúð, t.d. í íbúðarkjörnum.	per rúm	0,20	0,30	0,40	0,20
	per íbúð	0,40	0,50	0,60	1,0
Íþróttamannvirki Mannvirki þar sem fólk getur stundað íþróttir og hreyfingu, t.d. íþróttavellir, íþróttahús, líkamsræktarstöðvar og sundlaugar.	á 100m ² gólfplöt	1,00	2,00	3,00	1,5
Viðburðarstaðir Staðir fyrir viðburði eins og tónleika, ráðstefnur, leikrit eða sýningar. Dæmi: ráðstefnusalir, leikhús og kvikmyndahús.	á 100m ² gólfplöt	1,00	2,00	3,00	1,5
Leikskólar *	á 100m ² gólfplöt	1,50	2,50	3,00	1,5
Grunnskólar *	á 100m ² gólfplöt	0,70	0,75	1,00	1,5

*Huga skal sérstaklega að skammtíma- og sleppistæðum fyrir skóla. Hönnun skammtímaæða þarf að vera innan lóðar og í góðu samhengi við inngang byggingarinnar og þarf að endurspegla þarfir notenda, til dæmis gæti verið munur á slíkum stæðum við leikskóla annars vegar og við grunnskóla hins vegar. Ávallt þarf að gæta umferðaröryggis og gæta þess þau hindri ekki umferð gangandi, hjólandi né akandi.

5 Samgöngumat

Samgöngumat er ferli þar sem metin eru áhrif nýrra bygginga eða verkefna á umferð og samgöngur í nágrenninu. Markmið samgöngumats er að tryggja að nýjar framkvæmdir hafi ekki óæskileg áhrif á umferðarflæði, öryggi eða aðgengi á svæðinu.

Hvenær þarf að vinna samgöngumat?

Að jafnaði er ekki krafist samgöngumats fyrir minni uppbyggingarverkefni í Hveragerði. Ef verkefnið er umfangsmikið er þó æskilegt að útbúa samgöngumat samhliða skipulagsvinnu.

Til umfangsmikilla verkefna telst m.a.:

- Uppbygging með yfir 50 íbúðir eða hótélherbergi
- Uppbygging með yfir 5.000 m² af atvinnuhúsnæði
- Uppbygging með yfir 100 bílastæði
- Uppbygging sem hefur veruleg áhrif á umferð, svo sem stórmarkaðir, stórhýsi eða önnur mannvirki með mikla notkun og fjölmarga gesti.
- Uppbygging sem er staðsett á svæðum þar sem umferðarmál eða öryggi eru viðkvæm.

Áætlun og tímarammi

Samgöngumat þarf að vera unnið samhliða skipulagsvinnu, áður en deiliskipulag er samþykkt, til að tryggja að samgöngumál séu skoðuð á öllum stigum ferlisins.

Áætla þarf fjölda bílastæða samkvæmt töflum í kafla 4 í upphaf skipulagsferlisins. Í samgöngumati er síðan lokafjöldi bílastæða ákvarðaður, þar sem tekið er tillit til t.d. aðgengi að almenningsamgöngum og stofnstígum, samnýtingar og samgöngustefnu fyrirtækis.

Viðmiðin hér að ofan og töflur í kafla 4 eiga að útskýra hvaða verkefni krefjast samgöngumats. Ef vafi leikur á hvort samgöngumat sé nauðsynlegt fyrir uppbyggingu, er mikilvægt að hafa samband við Hveragerði snemma í skipulagsferlinu til að fá frekari leiðbeiningar.

5.1 Samnýting bílastæða

Ef gert er ráð fyrir blandaðri uppbyggingu er æskilegt að skoða hvort hægt sé að samnýta bílastæði. Blönduð uppbygging er t.d. skrifstofuhúsnæði eða íbúðir á efri hæðum og verslanir og þjónusta á neðri hæðum.

Eftirspurn eftir bílastæðum er breytileg eftir tíma dags og tegund húsnæðis. Til dæmis eru bílastæði við skrifstofuhúsnæði yfirleitt fullnýtt að degi til en tóm á kvöldin og um helgar. Á meðan er eftirspurn eftir bílastæðum við íbúðarhúsnæði mest á kvöldin og um helgar.

Með blandaðri uppbyggingu er hægt að samnýta bílastæði betur, bæta nýtingu þeirra og draga úr heildar fjölda bílastæða allt að 15-20%. Bílastæði fyrir deilibíla og samnýting bílastæða skal alltaf vera hluti af uppbyggingaráætlun.

Töflu 5-1 er hægt að nota til að reikna út fjölda bílastæða með tilliti til samnýtingar og tegund húsnæðis. Fjöldi bílastæða er reiknaður fyrir hvert tímabil (morgun, síðdegi, helgi o.s.frv.). Bílastæðapörf ákvarðast út frá því tímabili þar sem bílastæðapörfin er mest.

Við samnýtingu bílastæða er mikilvægt að bílastæði séu ekki merkt sérstöku fyrirtæki, starfsmönnum eða íbúðum, svo mismunandi notendur geti deilt þeim.

Table 5-1 Samnýting bílastæða

Nýting Bílastæða		Virkir Dagar			Helgar	
Tegund		Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir		50%	60%	100%	60%	100%
Íbúðir - Gestir		0%	50%	50%	100%	50%
Skrifstofu- og þjónustuhúsnæði		100%	100%	5%	5%	0%
Iðnaðar- og framleiðsluhúsnæði		100%	100%	5%	5%	0%
Verslun	Smærri verslanir og þjónusta Gert er ráð fyrir að opnunartíminn sé til kl. 18, virka daga og laugardaga.	30%	75%	5%	100%	5%
	Stórmarkaður Gert er ráð fyrir að opið sé á kvöldin, virka daga og laugardaga.	30%	100%	40%	100%	10%
Veitingarstaður		30%	60%	90%	70%	100%
Gististarfsemi		25%	40%	100%	75%	100%
Sjúkrastofnanir	Per. rúm	50%	50%	50%	100%	50%
	Per. íbúð	50%	60%	100%	60%	100%
Íþróttamannvirki		30%	60%	90%	90%	90%
Viðburðarstaðir	Leik- og kvikmyndahús Gert er ráð fyrir líttilli notkun á virkum degi yfir daginn en meiri notkun um kvöld og helgar.	15%	30%	90%	60%	100%
	Ráðstefnusalir Gert er ráð fyrir mikilli notkun á virkum degi yfir daginn en minna um kvöld og helgar.	100%	100%	5%	25%	5%
Skólar		100%	100%	0%	0%	0%