



AÐALSKIPULAG HVERAGERÐISBÆJAR 2025-2037

TILLAGA TIL KYNNINGAR Á ÍBÚAFUNDI 5. júní 2025

HVERT LIGGUR LEIÐIN?

Aðalskipulag er stjórnþæki. Þar kemur fram stefnumörkun um þróun byggðar og innviða, sem liggur til grundvallar deiliskipulagsgerð og framkvæmdum.



FRAMTÍÐARSÝN

SKAPANDI HVERAGERÐI, sjálfbært samfélag þar sem náttúran er í fyrirrúmi.

HEILSUEFLANDI HVERAGERÐI, samfélag sem leggur áherslu á ró, vellíðan, heilsueflingu og góða þjónustu og fjölskylduvænt umhverfi.

BLÓMSTRANDI HVERAGERÐI, með blómlegu atvinnulífi og fjölbreyttum atvinnutækifærum sem byggja á auðlindum og sérkennum bæjarins, s.s. á sviði ferðapjónustu, græns iðnaðar og tækifæra í nýsköpun innan þessara sviða.



HELSTU ÁHERSLUR ENDURSKOÐUNAR

1. Landnýting innan núverandi bæjarflatar og stefnumörkun um uppbyggingu til framtíðar.
 - Þróunarreitir
 - Yfirbragð byggðar / þéttleiki
 - Sólborgarsvæði og Bæjarþorpsheiði
2. Stefnumörkun um miðbæinn, reit M1, með sérstökum rammahluta aðalskipulags.
3. Samgönguáætlun með áherslu á skilvirkar samgöngur og bættar aðstæður fyrir gangandi og hjólandi.



HELSTU FORSENDUR SEM HAFA BREYST

Fólksfjölgun

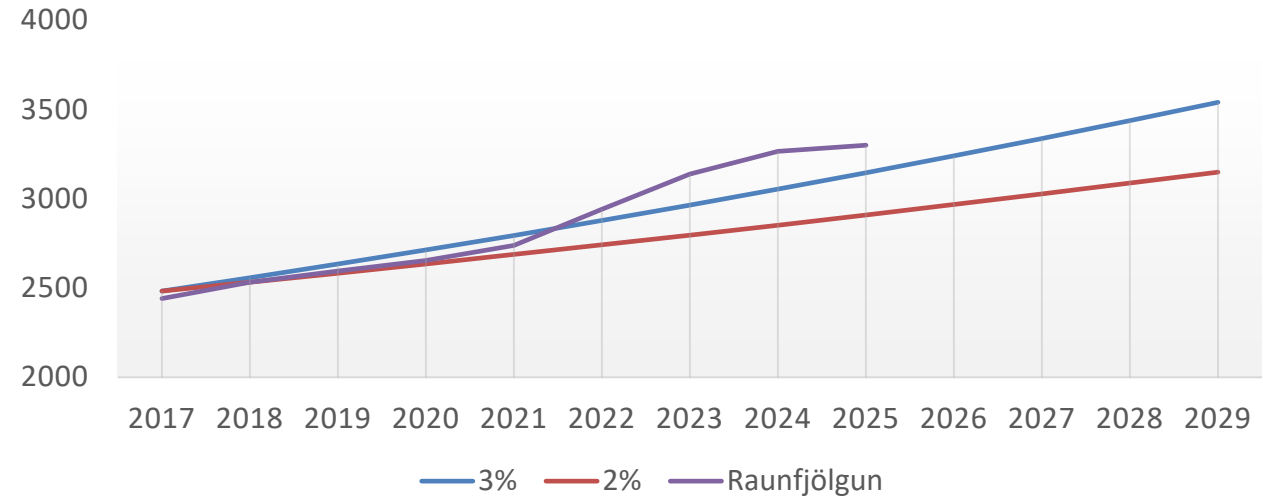
- Nokkur ár með allt að árlegri 7% íbúafjölgun og þar af leiðandi aukin þörf fyrir íbúðir. Gildandi húsnæðisáætlun g.r.f. 50-60 nýjum íbúðum á ári.

Atvinnumál

- Aukning í ferða- og heilsutengdri þjónustu og fækkun garðyrkjustöðva.



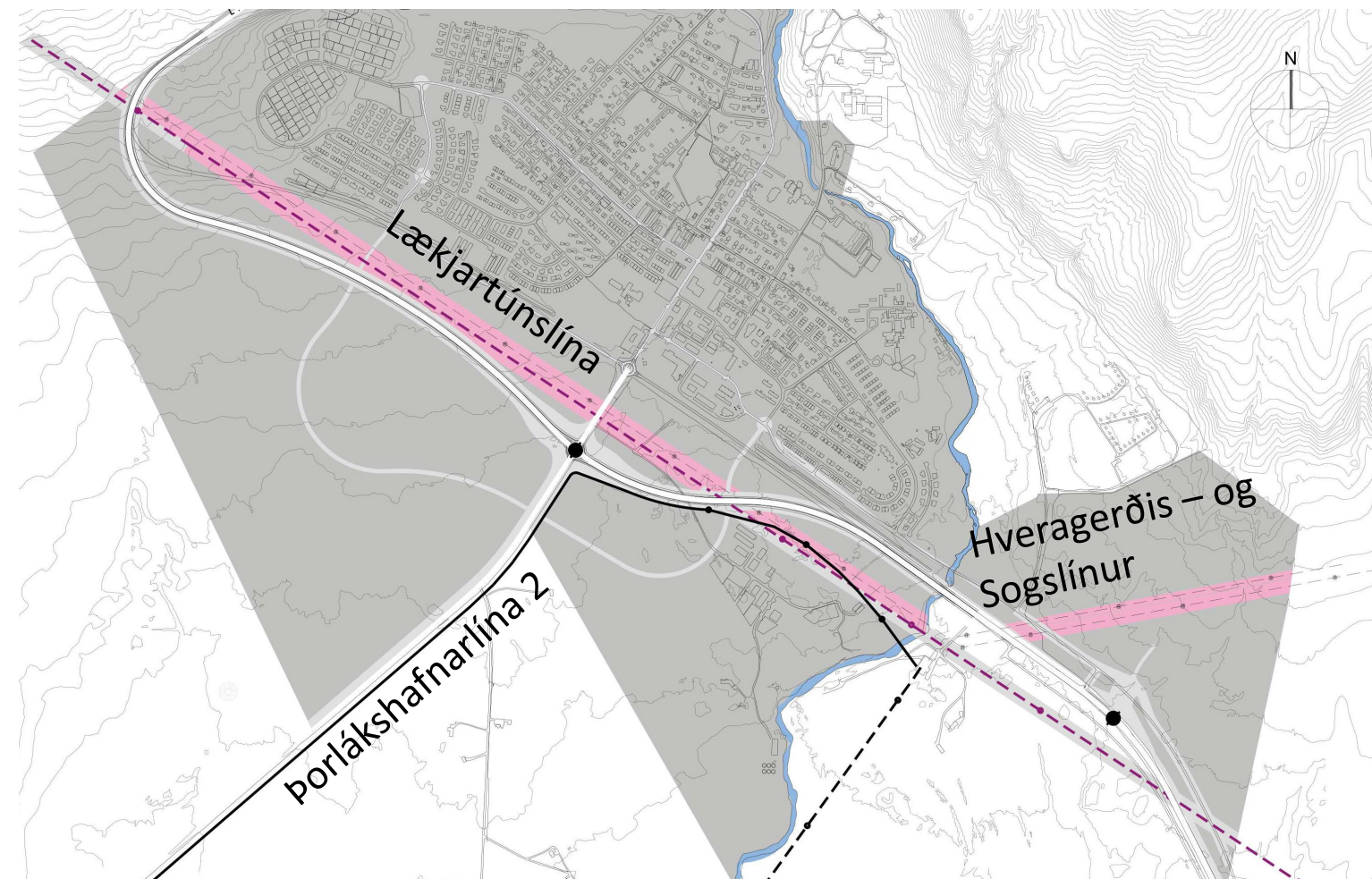
íbúaspá og rauntala



HELSTU FORSENDUR SEM HAFA BREYST

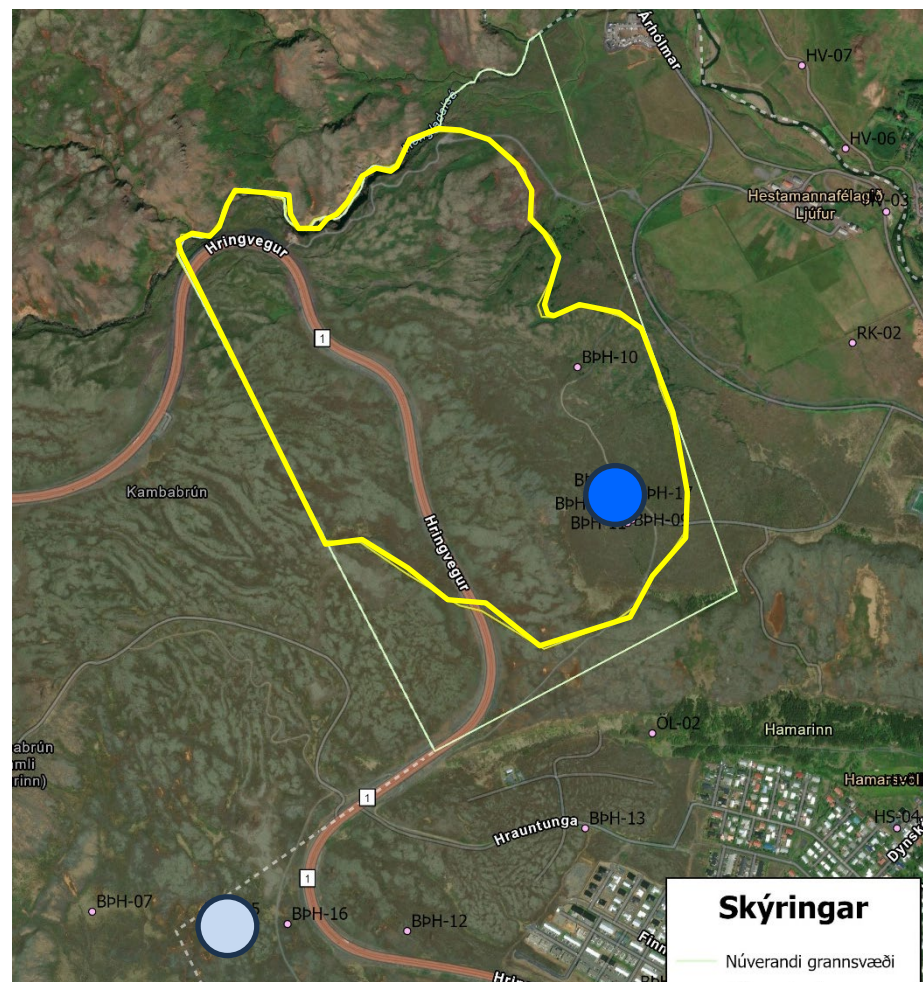
Háspennulínur í jörðu

Helgunarsvæði veitna minnkar við að leggja strengi í jörðu, landnotkun getur breyst.

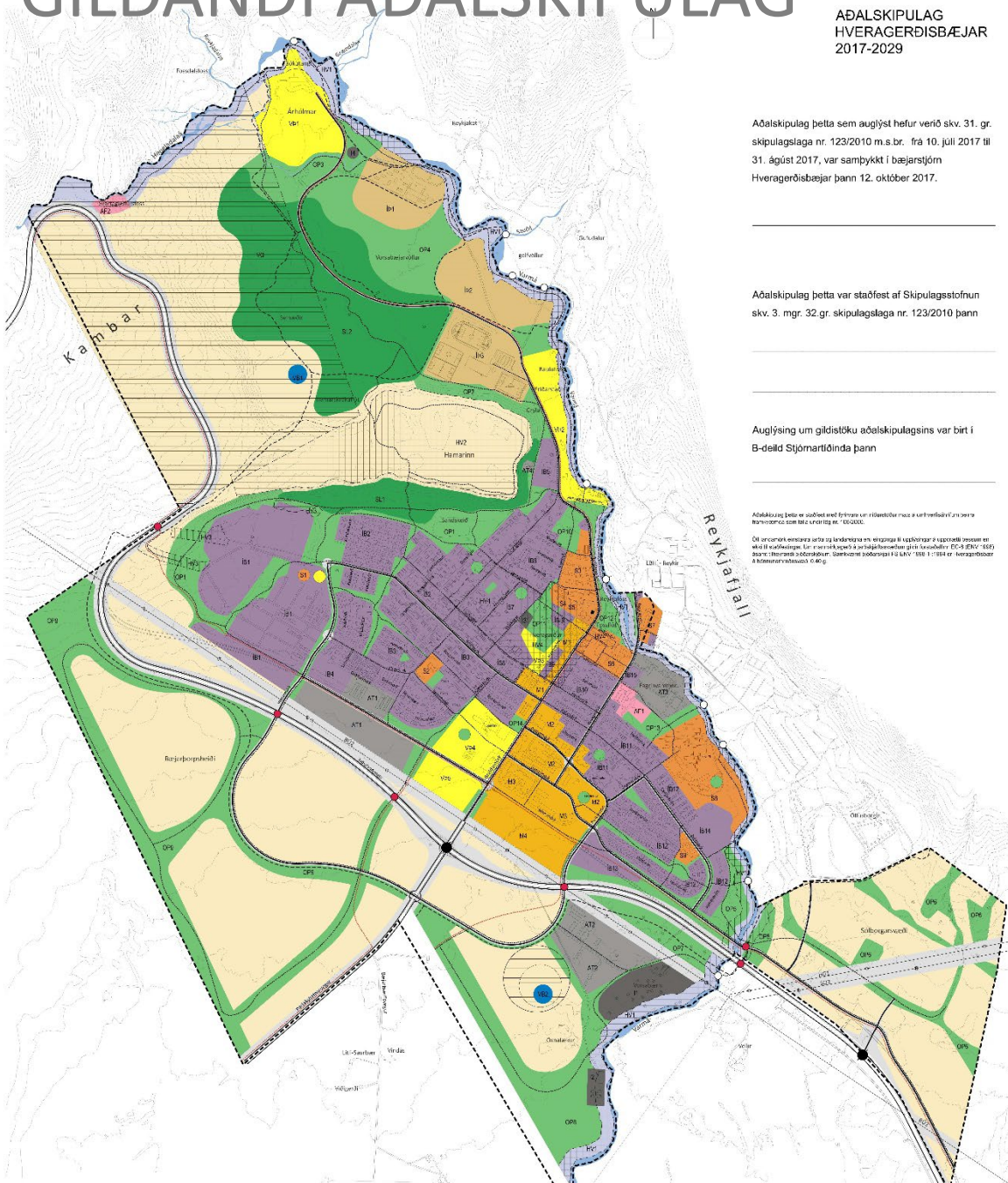


Vatnsból og vatnsvernd

Endurskoðað grannsvæði vatnsverndar í Selhæðum. Rannsóknir á nýjum vatnslindum undir Kömbum.

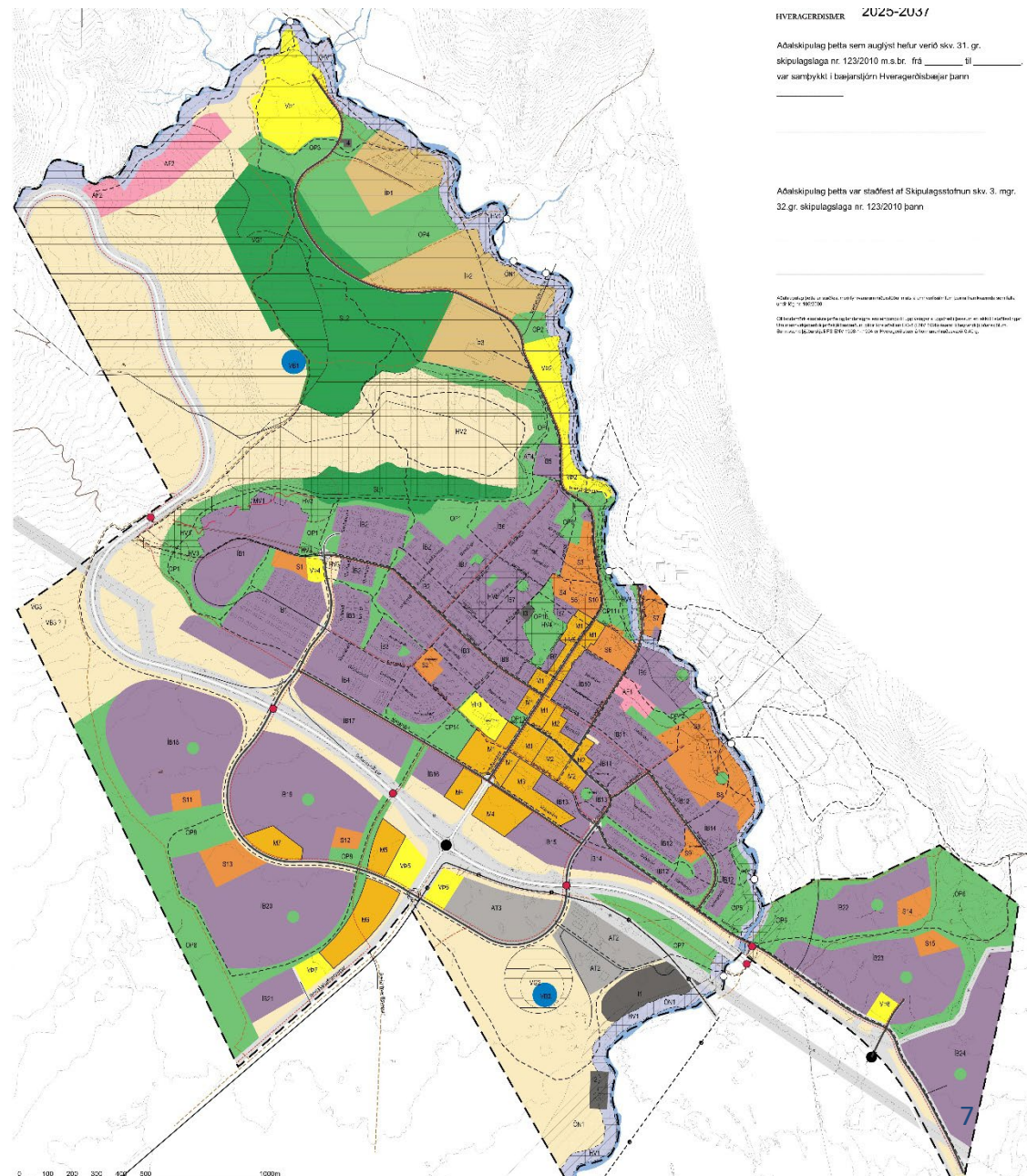


**Aðskilning þetta er skilið með fyrirvara um ríðandið mætt á verkefnið! Án þessa
framséðs sem talir undirgít. © 09/2000.**



HYTRACERDISMBR 2025-2037

© 2004 by John Wiley & Sons, Inc. All rights reserved. This publication is intended to provide accurate and authoritative information in regard to the subject matter covered. It is sold with the understanding that the publisher is not engaged in rendering professional service. If professional advice or other expert assistance is required, the services of a competent professional person should be sought.

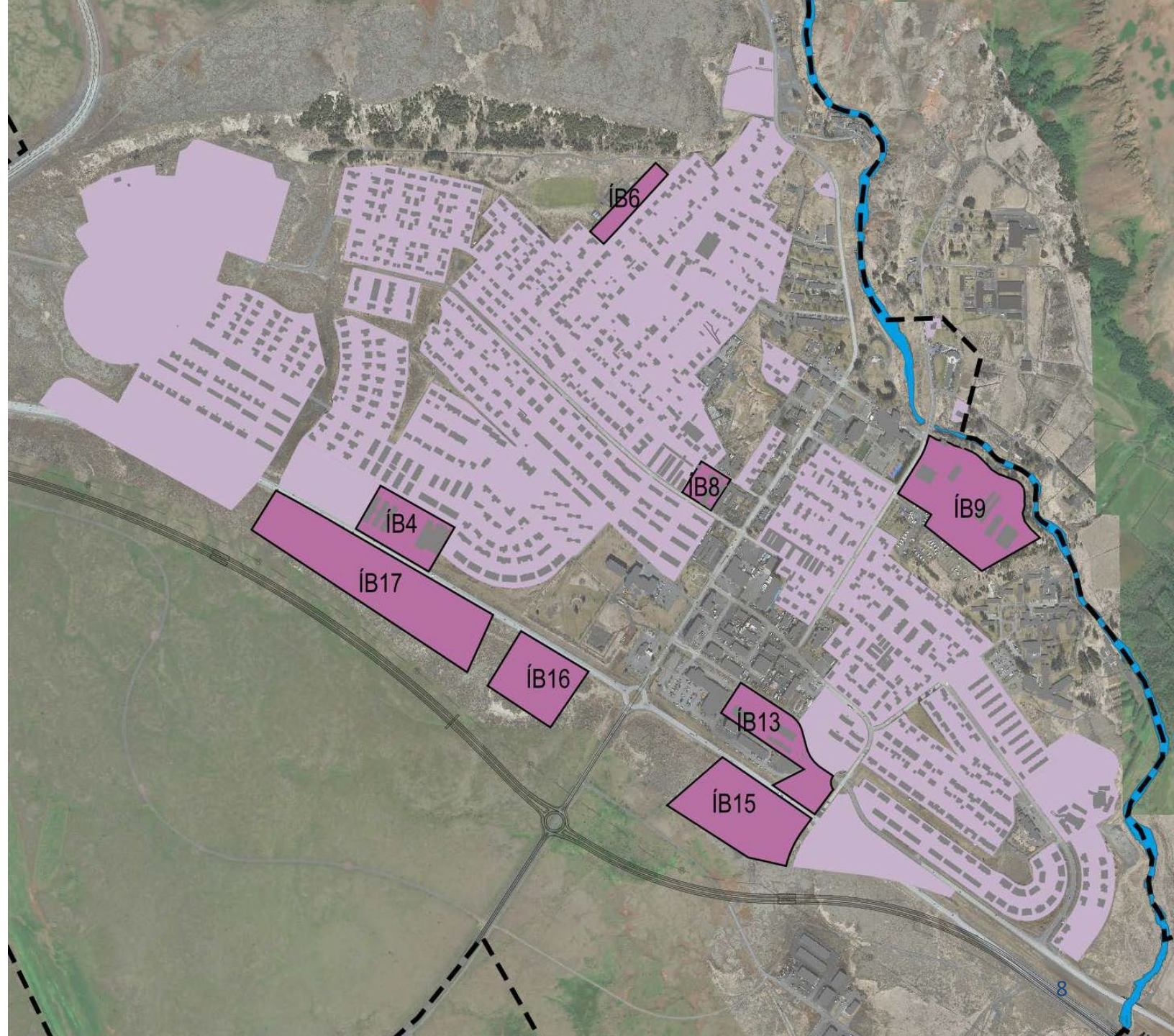


BREYTT LANDNOTKUN

Íbúðarsvæði (ÍB)

- ÍB6 við Dynskóga stækkar
- ÍB8 við Heiðmörk stækkar
- ÍB9 við Fagrahvamm, nýr reitur
- ÍB4 við Gróðurmörk stækkar
- ÍB13 við Sunnumörk, nýr reitur
- ÍB15 við núverandi Hringveg stækkar
- ÍB16 og ÍB17, nýir reitir

Samanlögð stærð þessara reita er um 21 ha.





YFIRBRAGÐ BYGGÐAR - ÁSKORANIR

Margir þessara nýbyggingar- og þróunarreita munu koma til framkvæmda á skipulagstímabilinu sem mun hafa þónokkur áhrif á yfirbragð byggðar.

Draga má lærdóm af þeim þróunar-/þéttingarreitum sem byggðir hafa verið á undanförnum árum s.s. Grímsstaðareit, Edenreit og Tívolíreit.

- Þéttleiki mjög mikill á sumum reitum, þ.e. fjöldi íbúða/ha. Það orsakast m.a. af mörgum litlum íbúðum.
- Ósamræmi milli fjölda bílastæða pr/íbúð eftir reitum, þ.e. skortur á viðmiðum
- Græn svæði og dvalarsvæði of lítill hluti reits
- Dvalarsvæði ekki innan lóða, heldur á svæði bæjarins





YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

Að þetta byggð til að nýta vannýtt svæði, nýta innviði sem fyrir eru en jafnframt varðveita núverandi yfirbragð byggðar, er jafnvægislist.

Huga þarf að samspili byggðamynsturs, þéttleika og gæða byggðar.





YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

Í aðalskipulagi er settur fram rammi um þéttleika og byggingarmagn sem síðan útfærist nánar í deiliskipulagi. Nokkur hugtök eru notuð til að lýsa byggingarmagni og yfirbragði byggðar:

- ☐ Íbúðarþéttleiki, fjöldi íbúða/ha
- ☐ **Rammi um svæðisnýtingu þróunarreita, R1, R2 og R3**
- ☐ Nýtingarhlutfall lóðar, sem skal koma fram í deiliskipulagi



YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

❑ Rammi um svæðisnýtingu (R1, R2 og R3)

Taflan á við um heilan uppbyggingarreit, ekki lóð. Ef innan þróunarreits eru fleiri en einn deiliskipulasreitur, gilda ákvæðin fyrir hvern reit.

Taflan sýnir hlutfall milli bygginga, dvalarsvæða og bílastæða

Bílastæði og dvalarsvæði skal leysa innan lóða

	R1	R2	R3
Hámarks byggingarmagn á reit	0,2	0,4	0,6
Hámarkshæðir	1-2	1-3	1-4
P/íbúð	Sjá bílastæðaviðmið	Sjá bílastæðaviðmið	Sjá bílastæðaviðmið
Dvalarsvæði	100	80	60

UPPBYGGING

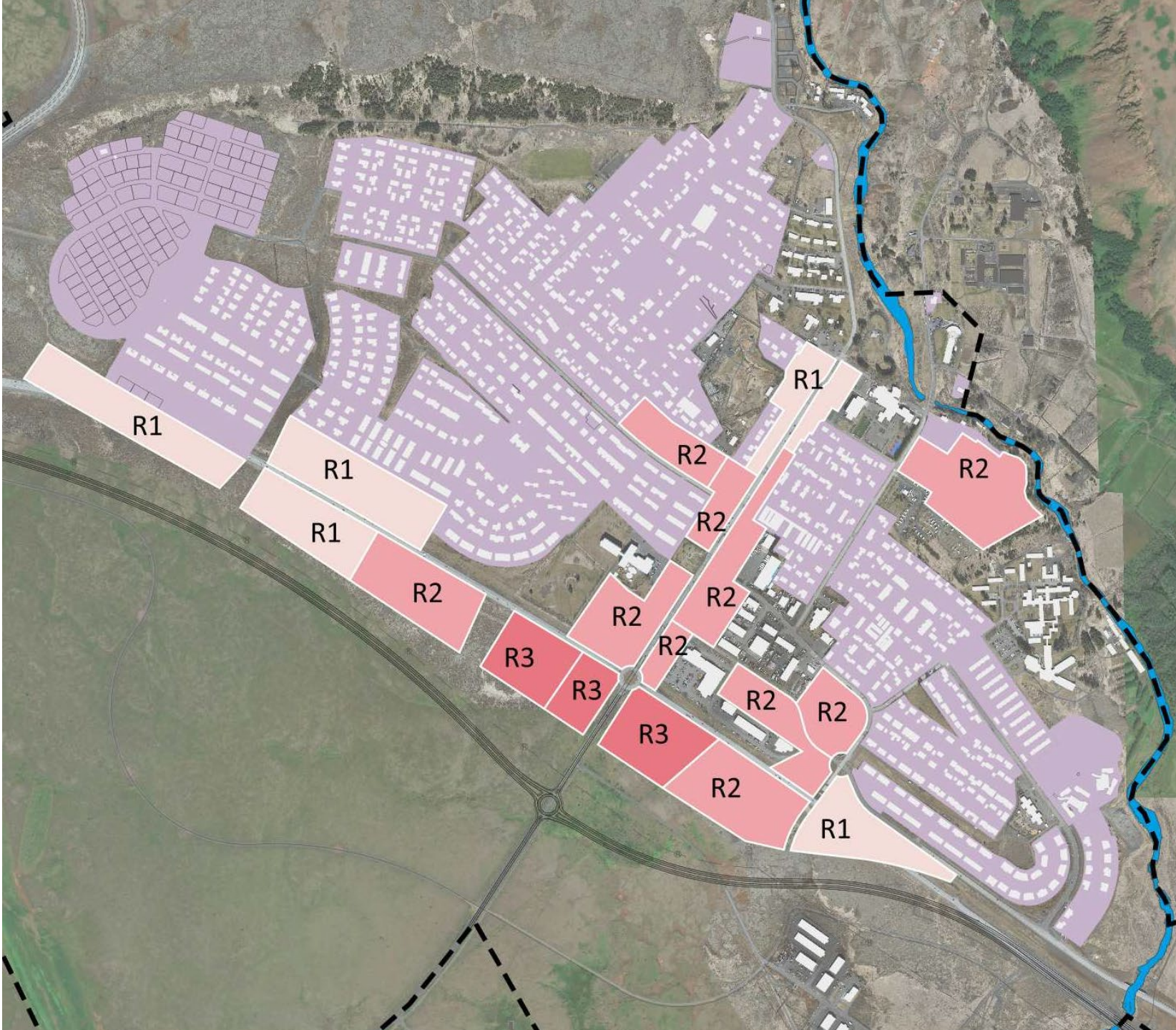
Uppbygging á þróunarreitum, bæði á íbúðarsvæðum og miðsvæðum, þar sem íbúðir eru leyfðar.

Skilmálar um svæðisnýtingu R1-R3 á þróunarreitum.

Mesta byggingarmagnið og hæstu hæðir húsa eru næst Breiðamörk og sunnan við núverandi Hringveg.

Reitir með 1-2ja hæða húsum eru næstir núverandi byggð og á jöðrunum.

	R1	R2	R3
Hámarks byggingarmagn á reit	0,2	0,4	0,6
Hámarkshæðir	1-2	1-3	1-4
P/íbúð	Sjá bílastæðaviðmiðið	Sjá bílastæðaviðmiðið	Sjá bílastæðaviðmiðið
Dvalarsvæði	100	80	60





FJÖLBREYTNÍ Í ÍBÚÐARGERÐ

Íbúðargerð

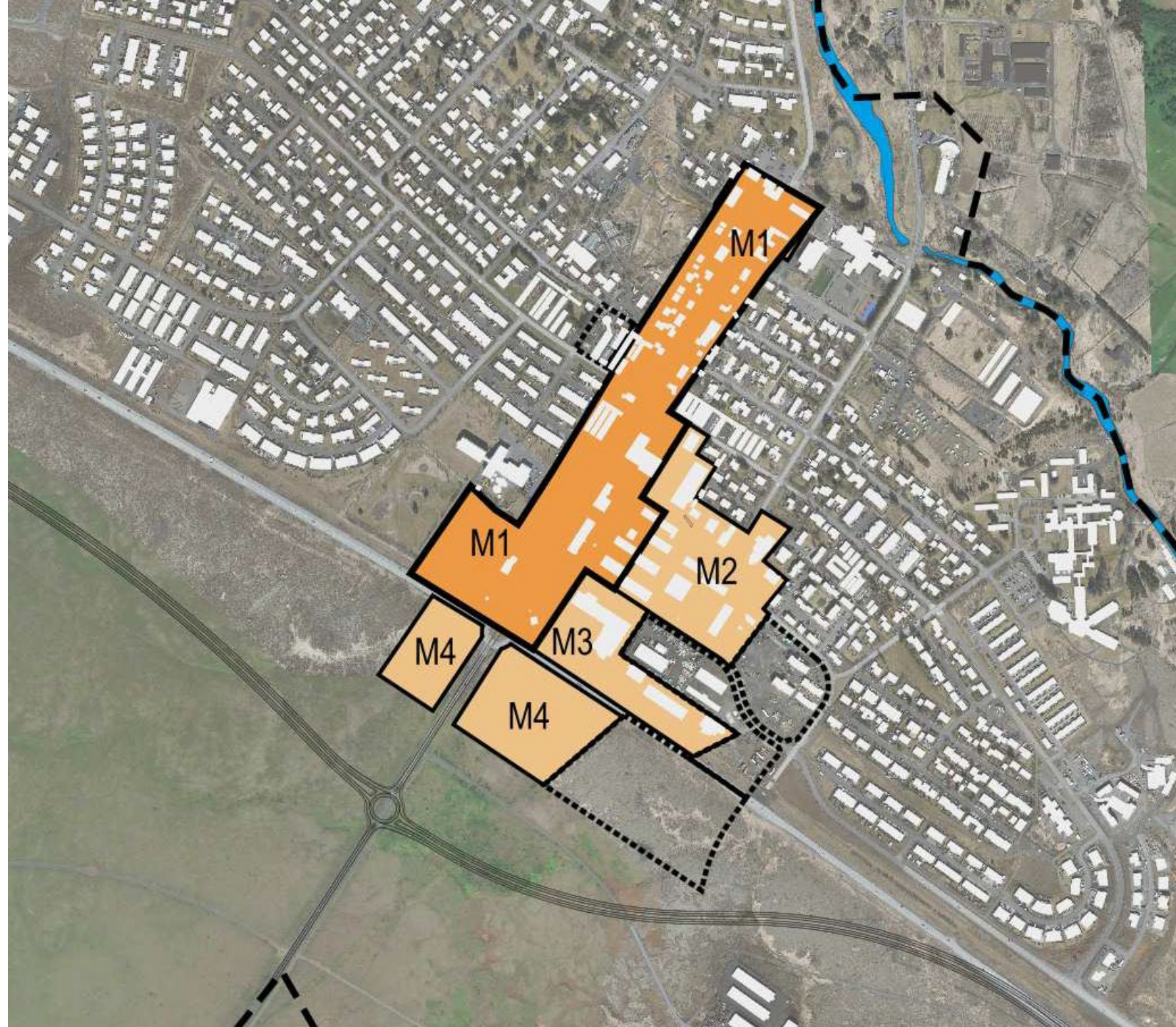
Við uppbyggingu íbúðarreita skal hugað að fjölbreytni í íbúðargerð.

- Tegund húsnæðis (fjölbýli, sérbyli)
- Blöndun stærða íbúða
- Íbúðir með mismundandi herbergjafjölda
- Eignarform (eigið húsnæði, leiguhúsnæði, félagslegt húsnæði, stúdentaíbúðir, húsnæði fyrir aldraða o.s.frv.)

BREYTT LANDNOTKUN

Miðsvæði (M) breytist

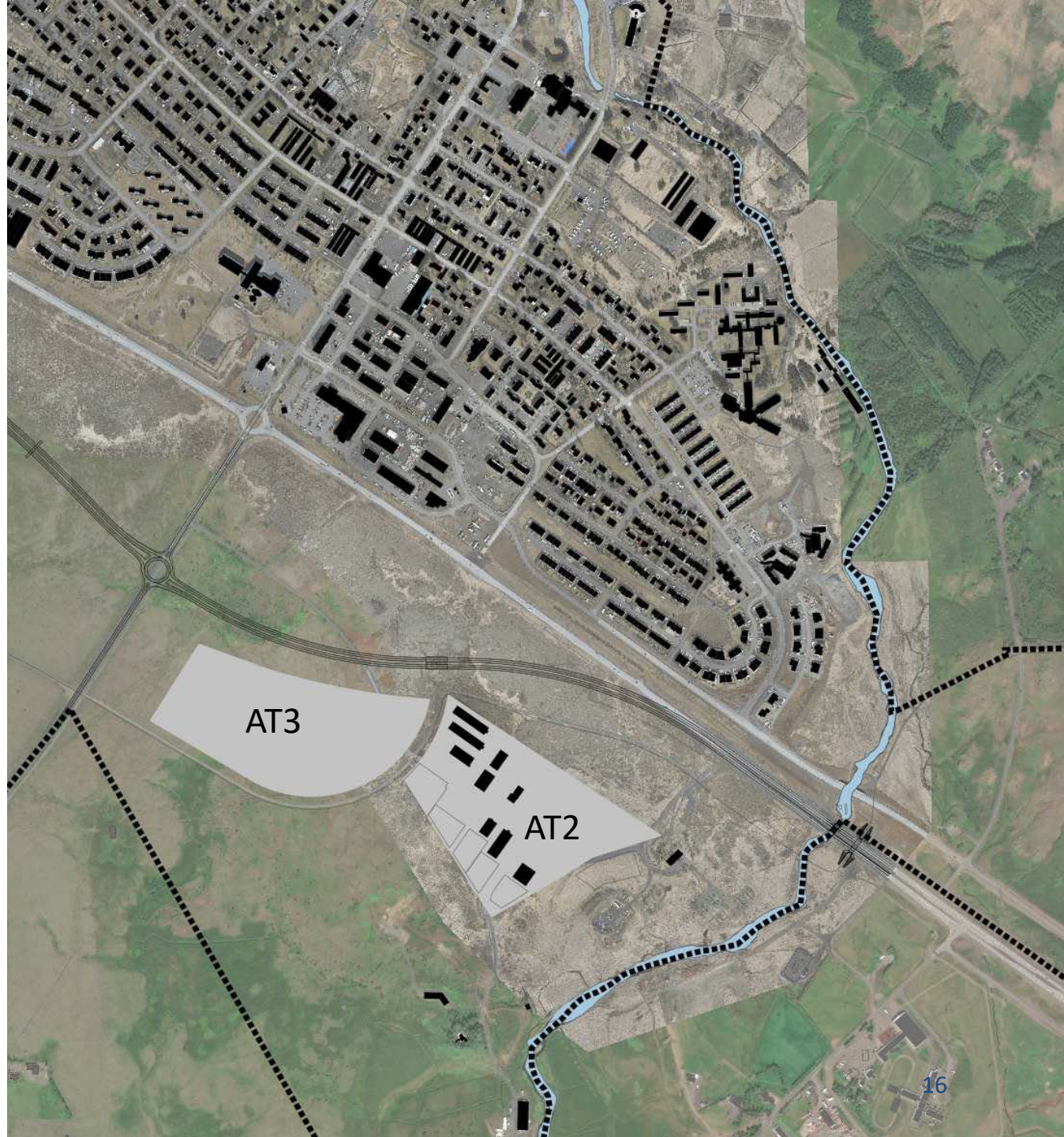
- Reitur M1 nær nú yfir Breiðamörk og nærliggjandi lóðir. Rammahluti aðalskipulags.
- Reitir M3 og M4 minnka.
- Einungis er leyfð blönduð notkun á M1 og M4, þ.e. íbúðir í bland við þjónustu og verslun.



BREYTT LANDNOTKUN

Athafnasvæði (AT)

- Nýr reitur AT3 sunnan við nýjan Hringveg í stað athafnasvæða sem minnka/hverfa innan bæjarflatarinnar.



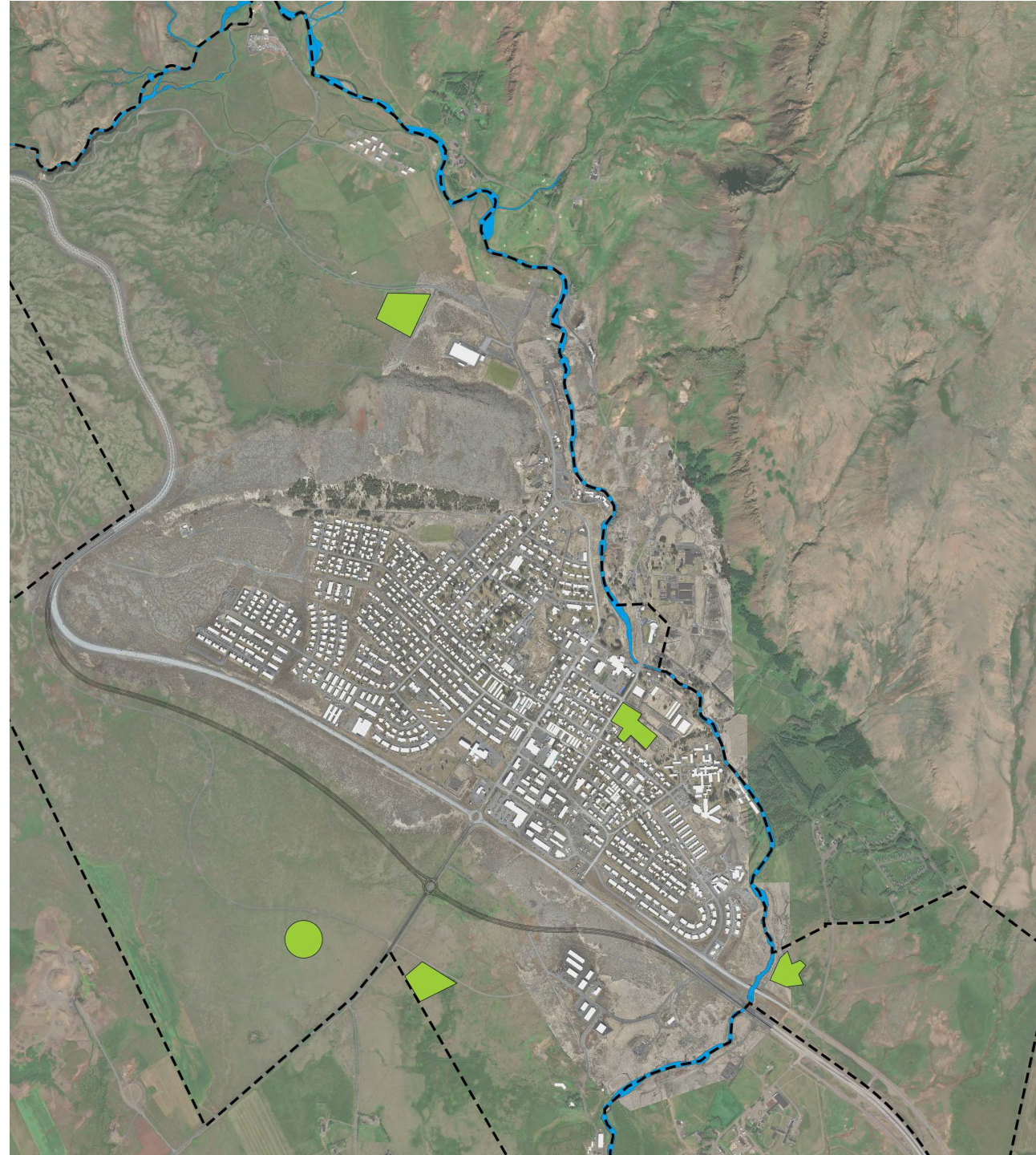
BREYTT LANDNOTKUN

Tjaldsvæði

Í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu á Fagrahvammsreitnum hefur komið upp sú umræða að flytja tjaldsvæðið.

Valkostir:

- 1 - Núverandi staðsetning
- 2 - Uppi í Dal
- 3 – Á Sólborgarsvæðinu
- 4 - Sunnan nýs Hringvegar
- 5 - Bæjarþorpsheiði





FRAMTÍÐARSVÆÐI

Í þessari endurskoðun er gerð tillaga að landnotkun bæði á Sólborgarsvæðinu og Bæjarþorpsheiðinni. Ekki er tekin afstaða til þess á hvoru svæðinu verði byrjað. Ýmsar forsendur geta haft áhrif þar á, s.s. færsla á Hringveginum, vatnsvernd, eignarhald o.fl.

Áður en uppbygging getur hafist á framtíðarsvæðum, þarf að liggja fyrir rammaskipulag. Í framhaldinu verða skilgreindir deiliskipulagsreitir.



FRAMTÍÐARSVÆÐI

Nokkur leiðarljós skulu höfð við gerð rammaskipulags og deiliskipulags í framhaldinu:

- Lágreist, fjölbreytt og aðlaðandi byggð í góðum tengslum við umhverfið.
- Sjálfbær hverfi m.t.t. skóla, leikskóla og helstu nærþjónustu.
- Uppbygging útivistarsvæða hefjist áður en byggðin verður reist.
- Blágrænar ofanvatnslausnir.
- Skilvirkar og tryggar umferðarleiðir.

SÓLBORGARSVÆÐI

Lágreist og aðlaðandi byggð í góðum tengslum við umhverfið.

Sérbýli og lítil fjölbýlishús.

Breytilegar íbúðarstærðir

Húshæðir 1-3 hæðir.

Meðalþéttleiki á bilinu 15-35 íbúðir/ha.

ÍB22 – 8,1 ha

ÍB23 – 16,5 ha

ÍB24 – 15,1 ha

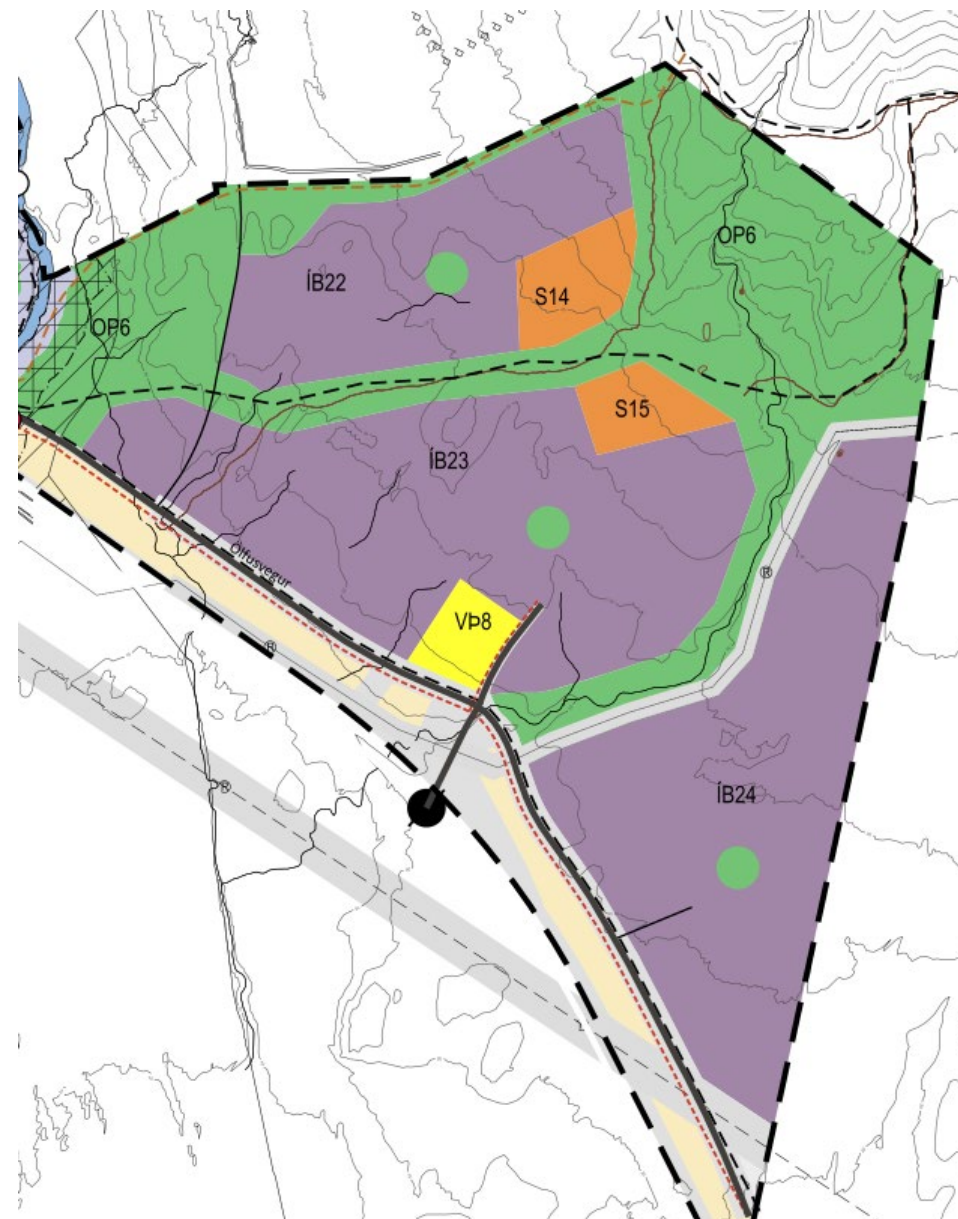
Samtals 39,7 ha

Íbúðafjöldi gæti orðið á bilinu 600-900 íbúðir

Græn svæði, OP eru staðsett út frá greiningu á lanslagi

Samfélagsreitir, S eru staðsettir í góðum tengslum við íbúðarbyggð og græn svæði

Verslunarsvæði, VP við tengibraut.



BÆJARÞORPSHEIÐI

Sjálfbær hverfiseining og heilt skólahverfi.

Blönduð lágreist byggð sérbýlis á 1-2 hæðum og fjölbýlis á 2-3 hæðum.

Breytilegar íbúðarstærðir.

Meðalþéttleiki á bilinu 15-40 íbúðir/ha.

ÍB18 – 22,5ha

ÍB19 – 19,6ha

ÍB20 – 21,9ha

ÍB21 – 2,9ha

Samtals 67ha

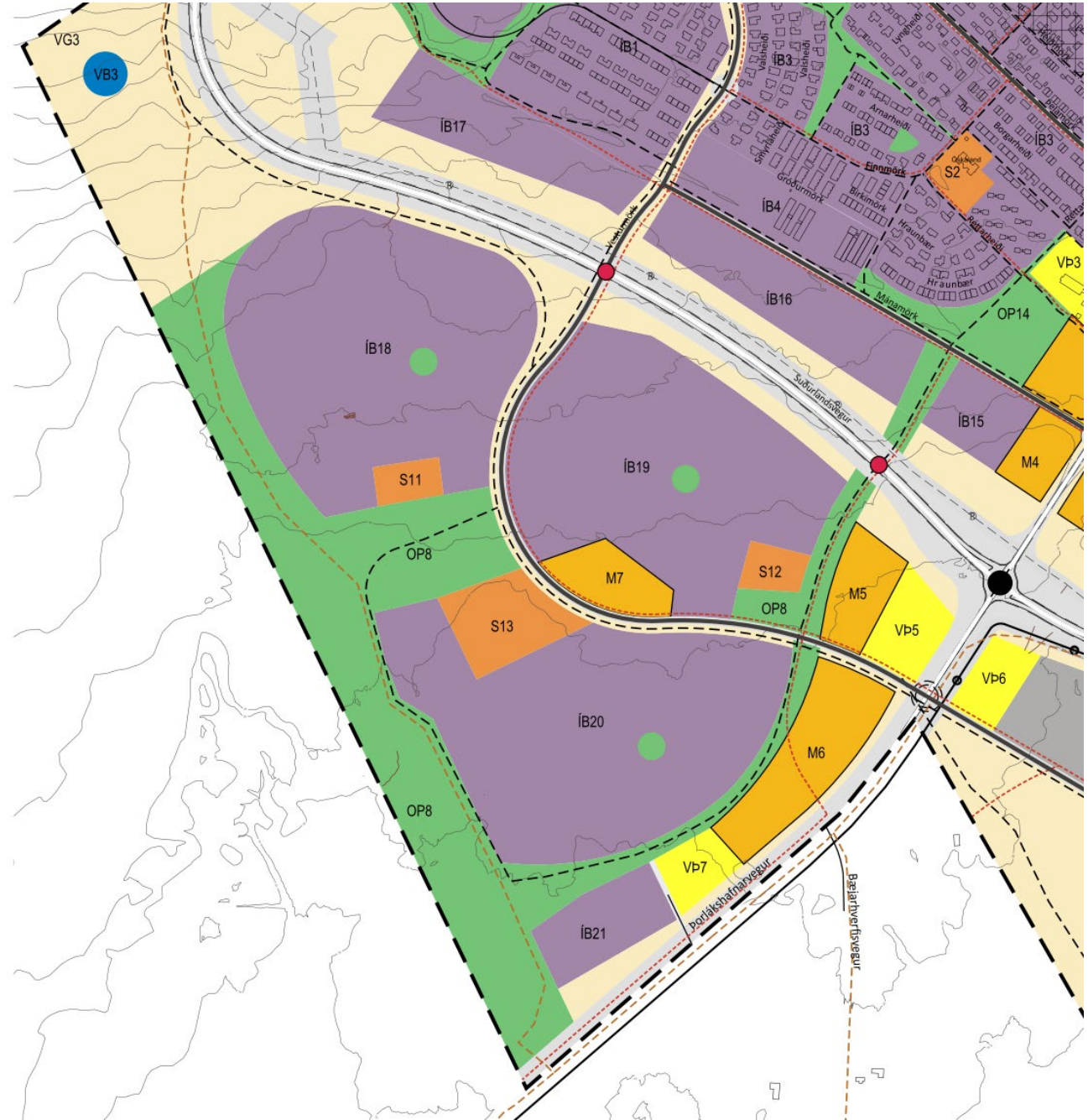
Íbúðafjöldi gæti því orðið á bilinu 1005-1700 íbúðir.

Græn svæði OP miðlægt og á jöðrum

Samfélagsreitir, S, eru staðsettir í góðum tengslum við íbúðar- og græn svæði.

Miðsvæði og verslunar- og þjónustusvæði næst stofn- og tengibrautum.

Skólahverfi: Fyrir skóla með tveimur bekkjum í hverri bekkjardeild þarf 1400 íbúðir.
Fyrir fjögurra deilda leikskóla þarf 700 íbúðir.





Þessi kynning ásamt uppdrætti verður
aðgengileg á vef Hveragerðisbæjar.

GILDANDI AÐALSKIPULAG

AÐALSKIPULAG
HVERAGERÐISBÆJAR
2017-2029

Aðalskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá 10. júlí 2017 til 31. ágúst 2017, var samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðisbæjar þann 12. október 2017.

Aðalskipulag þetta var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann

Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

Aðalskipulag þetta er samþykkt með forsendu um stöðugt mál og umhverfið í þessum samhengi sem liggur undir nr. 100/2017.

Öll útgáfur skýrsla um landnotkun og skipulag þess skipulagsins eru gefnar út í samhengi með öðrum skýrslum, sem eru skýrslur um skipulag og skipulagsbreytingar. Öðrum skýrslum, sem eru skýrslur um skipulag og skipulagsbreytingar, eru skýrslur um skipulag og skipulagsbreytingar. Öðrum skýrslum, sem eru skýrslur um skipulag og skipulagsbreytingar, eru skýrslur um skipulag og skipulagsbreytingar.

TILLAGA AÐ AÐALSKIPULAGI

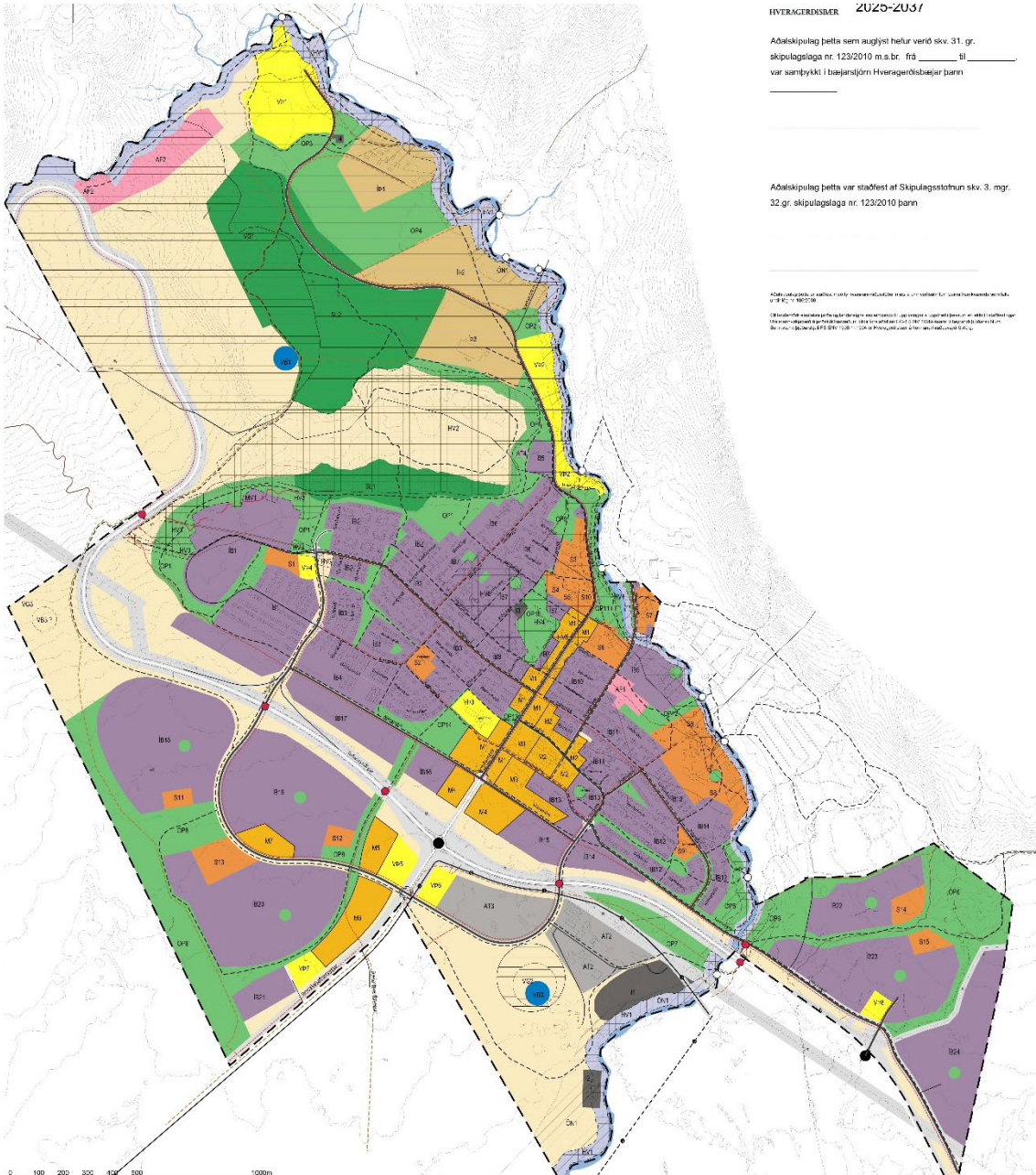
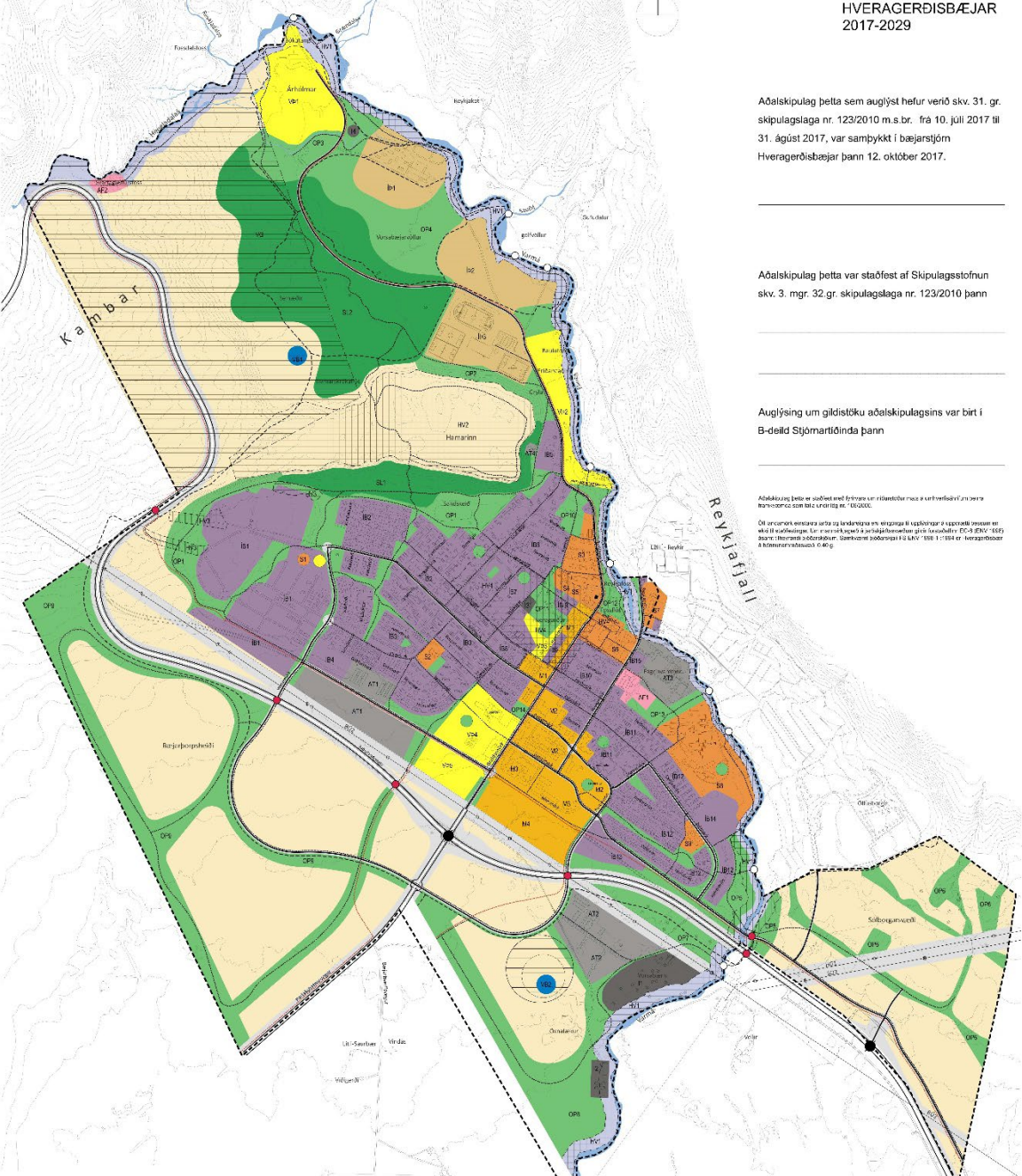
HVERAGERÐISBÆJ 2020-2031

Aðalskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðisbæjar þann _____

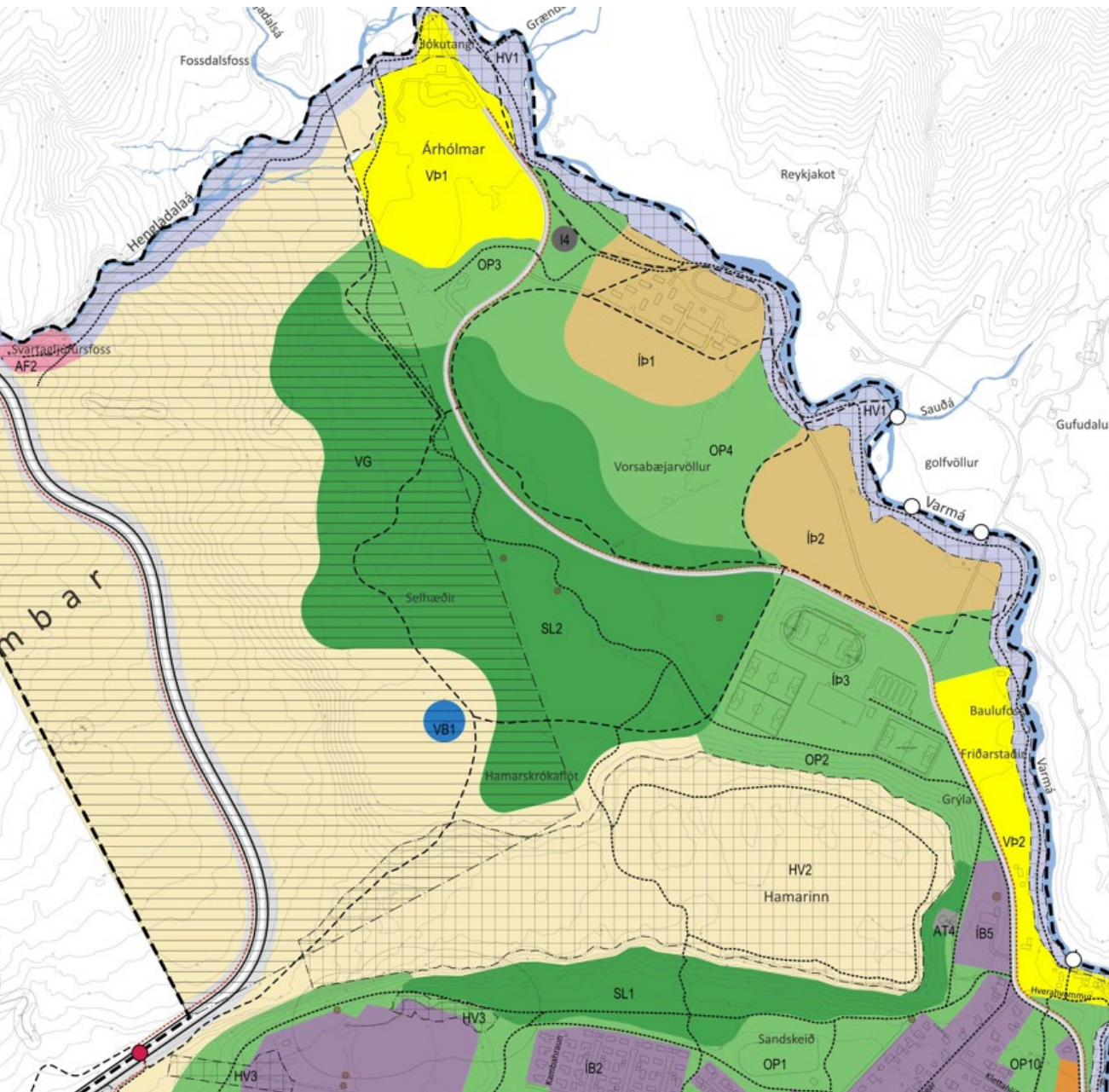
Aðalskipulag þetta var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann _____

Aðalskipulag þetta er samþykkt með forsendu um stöðugt mál og umhverfið í þessum samhengi sem liggur undir nr. 100/2017.

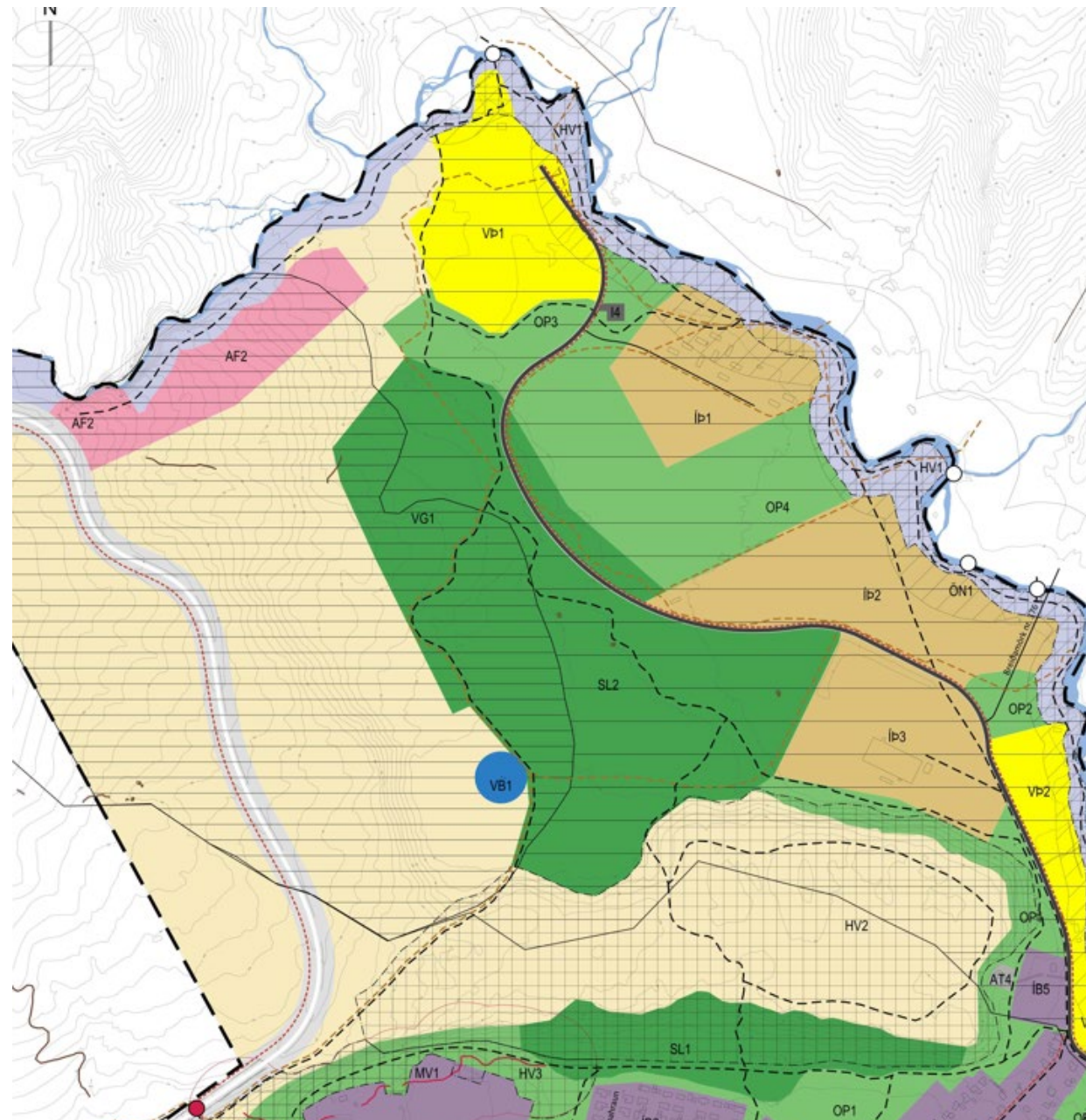
Öll útgáfur skýrsla um landnotkun og skipulag þess skipulagsins eru gefnar út í samhengi með öðrum skýrslum, sem eru skýrslur um skipulag og skipulagsbreytingar. Öðrum skýrslum, sem eru skýrslur um skipulag og skipulagsbreytingar, eru skýrslur um skipulag og skipulagsbreytingar. Öðrum skýrslum, sem eru skýrslur um skipulag og skipulagsbreytingar, eru skýrslur um skipulag og skipulagsbreytingar.



Fyrir



Eftir



[illegible]