



Hveragerðisbær

Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2025-2037

Svör við umsögnum og athugasemdum

Skipulagstillaga var auglýst frá 9.1.2026-1.3.2026.

Alls bárust 10 umsagnir frá lögbundnum umsagnaraðilum innan tilskilins frests.

Almennar athugasemdir bárust frá 23 aðilum, auk 23 undirskrifa með einni athugasemdinni.

Athugasemdir og svör sem bárust á meðan kynningu tillögunnar stóð, eru birtar síðast.

Hér á eftir má sjá umsagnir og athugasemdir í dálki til vinstri og svör/viðbrögð í dálki til hægri. Vísað er til kaflaheitis eða blaðsíðutals þar sem breytingar hafa átt sér stað í greinargerð eða umhverfisskýrslu. Aðeins í örfáum tilvikum er um að ræða breytingu á aðalskipulagsupprætti og kemur það einnig fram í svörum.

Breytingar sem gerðar eru teljast þess eðlis að þær kalli ekki á endurauglýsingu aðalskipulagsins. Í flestum tilvikum er um að ræða frekari útskýringar eða viðbótar grunnupplýsingar. Þar sem breytingar eða viðbætur hafa orðið á stefnu aðalskipulagsins, er það metið svo að þær kalli ekki á endurauglýsingu, þar sem þær fylgja eftir þeim markmiðum og meginstefnu sem sett er fram í aðalskipulaginu.

UMSAGNIR LÖGBUNDINNA UMSAGNARAÐILA

A) Hafrannsóknarstofnun, d. 27. febrúar 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
Hafrannsóknarstofnun bendir á að skv. 6 gr. laga um náttúruvernd 2013/60 er öllum skylt að ganga vel um náttúru landsins og sýna ýrustu varúð þannig að henni verði ekki spillt.	Kallar ekki á breytingar.
Lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála. Gera þarf grein fyrir hverjar breytingar verða á vatnshlotum vegna framkvæmdanna. Í 18. gr laga þessara er fjallað um að leita þarf til UST um heimild til breytinga á vatnshloti.	<p>Kallar á breytingar í greinargerð, kafla 4.2., þar sem gerð verður grein fyrir núverandi mengunarföldum, s.s. fráveitu, sundlaug o.fl. Einnig kafla 6.5. Þar verður einnig umfjöllun um hreinsibúnað sem skal uppfylla BAT, þ.e. vera af bestu aðgengilegri tækni.</p> <p>Skráð álag á vatnshlot má finna í vefsíðu vatnamála en skráningin er ekki tæmandi. Það er á ábyrgð framkvæmdaraðila og leyfisumsækjenda eftir fremsta megni að gera grein fyrir álagi sem er til staðar í vatnshlotum. Í þessu tilviki eru rannsóknir á vatnshloti Varmár á ábyrgð Hveragerðisbæjar (fráveitan) og fiskeldisstöðvar við Öxnalæk. Við endurskoðun eða breytingu skipulagsáætlana sveitarfélags skal, þegar við á, samræma skipulagsáætlunina vatnaáætlun innan sex ára frá staðfestingu vatnaáætlunar (apríl 2022).</p>

B) Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, d. 28. febrúar 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
<p>Staðsetning framtíðarvatnsból VB3 er afar óheppileg m.t.t. nálægðar við þjóðveg 1. Uppfyllir ekki skilyrði reglugerðar nr. 796/1999.</p> <p>Núverandi vatnsból við Selhæðir er einnig í hættu vegna mengunar frá þjóðvegi 1.</p>	<p>Rannsóknir á vegum ISOR á grunnstreymi vatns í jörðu við Hveragerði, hafa staðið yfir í nokkur ár og er ekki lokið. Þær eru á því svæði sem vatnsból VB3 er sýnt og gefið til kynna að þar geti verið að finna ríkt grunnvatnsstreymi. Því var ákveðið að sýna þetta svæði tímabundið sem mögulegt vatnsaflssvæði (VB3) á meðan að rannsóknum á svæðinu væri ekki lokið. Mikilvægt er að huga að nýju vatnsból fyrir Bæjarþorpsheiðina og Öxnalæk.</p> <p>Viðbragð: Vatnsbólið verður tekið út á aðalskipulagsupprætti en sýnt á þemaupprætti í kafla 4.6. sem tilraunaborhola með aðliggjandi vatnsverndarsvæði. Athuga ber að þetta vatnsból</p>

	gæti í framtíðinni endað með að liggja innan Ölfus þegar rannsóknum er lokið.
Í kafla 1.7 og skilmálatöflu segir að íbúðarbyggð, atvinnu og miðsvæði muni minnka eða víkja fyrir íbúðarbyggð. Bent er á að ef breyta á landnotkun þar sem mengandi starfsemi hefur verið stunduð yfir í íbúðarbyggð, skal skoða mengunarstig á lóðum.	Á kortasjá Umhverfisstofnunar eru 6 lóðir merktar þar sem grunur leikur á að stunduð hafi verið mengandi starfsemi og eru það garðyrkjulóðir og bensínstöð. Þar sem grunur leikur á slíku skal kanna jarðveg og gildir það sérstaklega þar sem landnotkun verður miðsvæði og íbúðarsvæði á reitum M1, M2 og ÍB13 og á reitum fyrir samfélagsþjónustu. Umfjöllun í kafla 3.2.2 , Nýir íbúðarreitir og þróunarreitir, verður uppfærð í samræmi við ofangreint.
Í kafla 3.6.5 er fjallað um heimagistingu í atvinnuskyni og að ekki verði veitt ný leyfi fyrir heimagistingu í atvinnuskyni á íbúðasvæðum. Bent er á að það sama gildir um endurnýjun starfsleyfa að gildistíma liðnum	Í kafla 3.6.5 Heimagisting í atvinnuskyni, verður bætt inn setningu sem segir; <i>sama gildir um endurnýjun starfsleyfa að gildistíma liðnum.</i>
Bent er á að í skilmálatöflu fyrir samfélagsþjónustu eru svæði S14 og S15 sögð vera á Bæjarþorpsheiði, en á skipulagsupprætti eru þau á Sólborgarsvæðinu.	Verður lagfært.

C) Landsnet, d. 24. febrúar 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
Samráðsferli hefur átt sér stað.	Kallar ekki á breytingar

D) Náttúruverndarstofnun, d. 24. febrúar 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
Náttúruminjaskrá. Í stað þess að segja að Varmá sé í C-hluta Náttúruminjaskrár, er réttara að segja að innan bæjarmarkanna sé Varmá sem skráð er sem aðrar náttúruminjar (svæði 751). Bent er á að svæði 752 nái hugsanlega inn fyrir sveitarfélagamörkin.	Verður leiðrétt, í kafla 4.3 . Varðandi svæði 752, þá eru mörk þess ónákvæm í kortasjóni. Skv. lýsingu ná þau að Hengladalaá og Varmá, sem liggja á sveitarfélagamörkum. 752. <i>Hengilssvæðið, Ölfushreppi, Grafningshreppi, Árnessýslu. (1) Vatnasvið Grændals, Reykjadal og Hengladala ásamt Marardal og Engidal norðan Húsmúla. Að sunnan liggja mörk um Skarðsmýrarfjall,</i>

	<i>Orrustuhól og Hengladalsá að Varmá. (2) Stórbrotið landslag og fjölbreytt að jarðfræðilegri gerð, m.a. jarðhiti. Þetta verður áréttað í greinargerð.</i>
Hraun, jarðmyndanir, votlendi , skv. 61. gr. laga nr. 60/2013. Bent er á að hraunið á Bæjarþorpsheiði er nútímahraun sem nýtur verndar og að röskun á því sé leyfisskyld. Sýna þarf fram á brýna almannahagsmuni, kanna aðra valkosti og sækja um framkvæmdaleyfi ef raska á hrauninu. Gera þarf grein fyrir votlendissvæðum.	Bent er á að ekki er komið að uppbyggingu í Bæjarþorpsheiðinni að svo stöddu en að hún sé framtíðarbyggingarland sveitarfélagsins líkt og Sólborgarsvæðið. Sveitarfélagið er landlítið og því ekki um marga valkosti að ræða þegar kemur að uppbyggingu til framtíðar. Engar mýrar stærri en 20.000m ² eru innan bæjarmarka. Skv. vistgerðarkortasjá er votlendi á Árhólmasvæðinu, en svo er þó ekki í reynd. Gerð var grein fyrir því í tengslum við deiliskipulagsgerð Árhólmasvæðisins. Þetta verður áréttað í kafla 4.3 . Verndun og friðun.
Líffræðilegur fjölbreytileiki . Stofnunin telur að nauðsynlegt sé að setja fram skýra stefnu um verndun og endurheimt á líffræðilegum fjölbreytileika í skipulagsáætluninni.	Rétt er að enginn einn kafli í greinargerð skipulagsins fjallar um líffræðilegan fjölbreytileika. Hins vegar er í mörgum köflum sem varða efnið komið inn á hvernig verndun er háttáð í sveitarfélaginu, s.s. með hverfisvernd, grænum svæðum, hreinsimannvirkjum o.fl. sem einmitt vísa til þeirra markmið yfirvalda að vernda og endurheimta líffræðilega fjölbreytni. Til að koma til móts við þessa athugasemd verður nýjum kafla bætt við greinargerðina þar sem þessi atriði eru dregin saman, undir kafla 4.1. Fær númerið 4.1.2 og undirkaflar sem á eftir koma breyta því um númer.
Mengaður jarðvegur . Stofnun bendir á að umfjöllun um mengaðan jarðveg skorti í skipulagsáætluninni. Vísað er í 11. og 13. gr. reglugerðar nr. 1400/2020.	Nýr kafla 4.1.7 mun fjalla um mengaðan jarðveg.
Úrgangsmál . Að mati stofnunarinnar er stefna sveitarfélagsins óljós í þessum málaflokki.	Fjallað verður um stefnu stjórnvalda í úrgangsmálum sem nefnist <i>Í átt að hringrásarkerfi</i> . Umfjöllun um úrgangsmál, meðhöndlun og endurvinnslu verður í kafla 6.7
Fráveita . Stofnunin bendir á mikilvægi þess að tryggt verði að fráveitukerfið í heild sinni ráð við núverandi aðstæður og aukið álag. Bendir á ástand viðtaka þurfi sérstaka umfjöllun.	Í köflum 4.2 og 6.5 er gerð grein fyrir annars vegar viðtakanum Varmá og hins vegar fráveitukerfinu og hreinsistöðinni. Viðbætur verða við umfjöllun í þessum köflum og vísað í úttekt COWI og áætlanir um stækkun hreinsivirkis.
Vatnsverndarsvæði . Tekur undir mikilvægi stefnumótunar um vatnsöflun og kortlagningu vatnsverndarsvæða.	Sjá svar til Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.
Mikilvægt fuglasvæði . Stofnunin bendir á að skipulagssvæðið falli undir skilgreint mikilvægt fuglasvæði á Suðurlandi. Fram þurfi að koma hvað	Ljóst er að til lengri tíma mun stór hluti lands innan Hveragerðis verða byggður og mun það hafa áhrif á

skipulagsáætlunin þýði fyrir búsvæði fugla og til hvaða mótvægisáðgerða verði gripið.	búsvæði fugla. Í kafla 4.1.3 og 4.1.4 verður skerpt á umfjöllun um fuglasvæði sem og í umhverfisskýrslu .
---	---

E) Náttúrufræðistofnun, d. 27. febrúar 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
Engin friðlýst svæði, þrátt fyrir að stór hluti sé nútímahraun og að háhitasvæði Hengilsins nái yfir um helming sveitarfélagsins.	Bætt við umfjöllun í köflum 4.1 og 4.4 .
Varmá. Mikilvægt að verndun Varmár sé tryggð í stefnu og framkvæmd sveitarfélagsins.	Varmá og bakkar hennar eru hverfisvernduð. Sjá einnig svar til Hafrannsóknarstofnunar vegna vatnshlots.
Nálægð við Hengilssvæðið sem er á C-hluta náttúruminjaskrár og Grændals, sem er tilnefnt á B-hluta náttúruminjaskrár ná að sveitarfélagsamörkum. Einnig er Hveragerði hluti af mikilvægu fuglasvæði Suðurlands.	Umfjöllun um nálægð þessara svæði bætt við kafla 4.4 .
Fundarstaðir sjaldgæfra plöntutegunda sem eru friðaðar skv. auglýsingu nr. 1385/2021 eða eru á valista.	Umfjöllun um sjaldgæfar plöntutegundir verður bætt við kafla 4.1.3 Gróður og lífríki og 4.1.2 Líffræðilegur fjölbreytileiki
Stefna um líffræðilegan fjölbreytileika.	Nýr kafla 4.1.2 Líffræðilegur fjölbreytileiki. Sjá einnig svar til Náttúruverndarstofnunar varðandi sama efni.

F) Veðurstofa Íslands, d. 24. febrúar 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
Hraunvá. Ekki er fallist á að talað sé um óverulega hættu á eldsumbrotum á svæðinu, heldur er um virka eldstöð að ræða.	Bætt verður við umfjöllun í kafla 4.7 .
Sprungur. Stefna á sprungum er röng, vatnar útskýringar við mynd 19 og í kafla 4.7. vantar umfjöllun um jarðhrun eða skriðuföll sbr. tölvupóstsamskipti við byggingarfulltrúa árið 2021.	Leiðréttingar verða gerðar í greinargerð, í köflum 4.1.1 og 4.7 .
Umhverfismat. Uppfæra þarf umfjöllun um mat á hættu vegna náttúruvár í umhverfismati.	Í töflu á bls. 21 í Umhverfisskýrslu verður mati um náttúruvá breytt í óvissu.

G) Vegagerðin, 25. febrúar 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
Gerir ekki athugasemdir við skipulagsáætlunina en bendir á að verið sé að vinna nánari hæðarhönnun og útfærslu mislægra gatnamóta.	Kallar ekki á viðbrögð.

H) Sveitarfélagið Ölfus, d. 23. febrúar 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
Ósk um samráð um uppbyggingu svæða sem liggja að sveitarfélagamörkum á síðari skipulagsstigum.	Kallar ekki á breytingar í aðalskipulagi. Nánara samráð verður haft við sveitarfélagið þegar kemur að uppbyggingu framtíðarsvæðanna, sérstaklega á Bæjarþorpsheiðinni.
Áhersla á samráð um þróun gatnakerfis í kringum Þorlákshafnarveg. Sameiginleg sýn um umferðaröryggi og burðargetu innviða.	Kallar ekki á breytingar í aðalskipulagi. Nánara samráð verður haft við sveitarfélagið þegar kemur að uppbyggingu framtíðarsvæðanna, sérstaklega á Bæjarþorpsheiðinni.
Áhersla lögð á að Varmá haldist ómenguð og fráveitumál séu í lagi. Samvinna um vöktun.	Tekið er undir þessi sjónarmið og vinnur Hveragerðisbær að því þessi misserin í samvinnu við verkfræðistofuna COWI að hanna fráveitulausnir sem taka á núverandi vandamálum og til framtíðar. Í áætlun um endurbætur er tekið á öllum þáttum hreinsibúnaðar, frá grófhreinsun, sand- og fitugildrum, setþróum, útrennslissíum, sótthreinsikerfi o.s. frv.

I) Veiðifélag Varmár og Þorleifslækjar, d. 3. febrúar 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
Umfjöllun um Varmá og álagið á hana sem viðtaka er ábótavant. Telur að það vanti umfjöllun um það frárennsli sem er utan kerfis og fer óhreinsað í ána.	Bætt verður við greinargerð lýsingu ástandsins og fyrirhuguðum úrbótum í köflum 4.2 og 6.5 . Sjá ennfremur svar til Sveitarfélagsins Ölfuss varðandi nýtt hreinsivirki.
Hvað stendur til að gera til að meta vistfræðilegt ástand árinna?	Hafrannsóknarstofnun hefur gefið út samantekt vegna rannsóknar á lífríki Varmár vegna fráveitu skólps frá Hveragerði, dags. 27. desember 2024. Þar er lögð fram áætlun um rannsóknir á efnabúskap og lífríki Varmár. Í framhaldinu hefur Umhverfis- og Orkustofnun farið yfir þessar áætlanir í samstarfi við
Hvaða rannsóknir styðja það að efnafraðilegt ástand sé gott og hvenær var það metið?	

	sveitarfélagið vegna stækkunar hreinsistöðvarinnar. Búið er að framkvæma fyrri hluta rannsóknarinnar og verða mælingar endurteknar þegar skólphreinsistöðin hefur verið stækkuð. Sett verður fram áætlun um vöktun í framhaldi af því.
Líf í vatni. Bent á ýmsa mengandi þætti og lagt til að bæta mætti frárennsli með því að leggja frárennsli í stökk frá Laugarskraði niður að Vorsabæjar- eða Öxnalækjarlandi.	Það er tekið á fyrirhuguðum úrbótum í frárennslismálum í skýrslu COWI, Sjá einnig svar til Hafrannsóknarstofnunar.

J) Veitur, d. 3. mars 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
Samráð þarf að vera við veitur þar sem garðyrkjulóðum er umbreytt í íbúðarlóðir.	Kallar ekki á breytingar í aðalskipulagi en samráð skal haft á deiliskipulagsstigi.
Tryggja þarf aðgengi og afmarkað athafnarsvæði við eftirfarandi holur. HS-08 og HS-10 á svæði OP10. HS-03 á svæði ÍB7 HS-07 á svæði M2 HS-05 á svæði ÍB11	Í kafla 6.2. verður bætt við umfjöllun um hitaveituholurnar og aðgengi að þeim.

ALMENNAR ATHUGASEMDIR

1) Róbert Pétursson, d. 27. febrúar 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
<p>1.1) Höfundur gagnrýnir aðalskipulagstillöguna og telur að hún muni leiða til alvarlegra skipulagsmistaka. Hann telur að Vegagerðin hafi fengið of mikið vægi í skipulagsvinnunni og að nýlega þjóðvegarins og tengingar innan bæjarins geti haft neikvæð áhrif á þróun bæjarins. Einnig er bent á að ákvarðanir hafi verið teknar of seint og að breytingar á skipulagi geti haft veruleg fjárhagsleg og skipulagsleg áhrif á bæinn til lengri tíma.</p>	<p>Legga nýs þjóðvegur var samþykkt í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029. Við vinnslu þess var farið gegnum valkostagreiningu og umræða um legu þjóðvegarins nær enn lengra aftur. Saga þjóðvegarins er sú að hann hefur í gegnum tíðina legið á jaðri bæjarins og þegar byggð hefur verið komin nálægt eða jafnvel yfir, hefur hann verið færður. Árið 1975 var vegurinn færður um ca. 300 m til suðurs, þar sem hann er í dag. Á þeim 50 árum sem liðin eru, hefur byggðin þétt og hefur nú náð veginum á ný. Við gerð síðasta aðalskipulags var ákveðið að fyrirhuguð færsla og jafnframt tvöföldun á Hringveginum yrði sú síðasta. Því var ráðist í hönnun þar sem gert er ráð fyrir undirgöngum á nokkrum stöðum, fyrir bæði akandi, hjólandi og gangandi og einnig fyrir reiðstíga. Í stað þess að hörfa sífelld með veginn, var ákveðið að gefa honum rými en jafnframt tryggja góðar tengingar milli núverandi byggðar og framtíðarbyggingsvæðis. Farið var yfir þennan feril í aðalskipulagsvinnunni og ákveðið að standa við þessa ákvörðun. Margar aðrar forsendur spila inn í það hversu ákjósanlegt það er að hefja uppbyggingu á Bæjarþorpsheiðinni og margt sem þarf að leysa áður en að sú uppbygging getur hafist. Eins og skipulagsáætlunin er sett fram, þá er stærð Bæjarþorpsheiðarinnar nægjanleg svo hægt sé að byggja upp sjálfbæra íbúðarbyggð, í góðum tengslum við núverandi byggð og útivistarsvæðin meðfram Varmá og meðfram og norðan við Hamarinn. Þessi uppbygging er þó vandasöm og því eru ákvæði um að unnið verði rammaskipulag fyrir svæðið, áður en einstakir reitir verða deiliskipulagðir og til þess að ákvarða á hvoru svæðinu, Bæjarþorpsheiði eða Sólborgarsvæði, verður byrjað.</p>

2) Bergur, f.h. eigenda við Austurmörk 1-5, d. 27. febrúar 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
<p>2.1) Óskað eftir því að skilmálar um íbúðapéttleika og nýtingarhlutfall á þróunarreitum miðsvæða verði rýmkaðir í tillögu að aðalskipulagi.</p> <p>Takmörkun á íbúðapéttleika á þessum svæðum vinnur því í reynd gegn þeim stefnumiðum sem skipulagið sjálft setur fram. Við leggjum til að heimilt verði að fara yfir almenn viðmið um 60 íbúðir/ha á þróunarreitum miðsvæða og að nýtingarhlutfall geti þar farið upp í 0,9, enda sé uppbygging blönduð og uppfylli gæðakröfur um yfirbragð, birtu og dvalarsvæði.</p>	<p>Undir markmið, á bls. 24, segir að meðalþéttleiki byggðar skuli ekki fara yfir 40 íbúðir/ha, nema í undantekningartilvikum. Lóðir eru í flokk R2 eins og aðliggjandi reitir. Á þessum reit er ekki talin ástæða til að þetta byggð frekar.</p>

3) Daði Tómasson, d. 1. mars 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
<p>3.1) Hvatning til að uppbygging í Fagrahvammi taki mið af sögunni og núverandi mannvirkjum og mætti nýta gróðurhúsin sem fyrir eru í framtíðaruppbyggingu.</p>	<p>Bæjarstjórn er meðvituð um mikilvægi sögu fyrstu byggðar í Hveragerði og sögu gróðurhúsanna í bænum. Það er hins vegar ekki á færi bæjarins að standa straum af varðveislu gróðurhúsa sem ekki eru í rekstri og þarfnast mikils viðhalds. Gróðurhús hafa í eðli sínu fremur stuttan líftíma m.t.t. byggingarefnis. Uppi eru áform um uppbyggingu á reitnum og verða sett fram ákvæði um að í deiliskipulagi komi skilmálar um að yfirbragð byggðar falli vel að núverandi húsum meðfram árbakkanum, taki mið af sértækum byggingararfi Hveragerðis, sem er lágreist, samþjöppuð byggð með glerskálum og verði í vistvænum anda.</p>

4) Davíð Ernir Kolbeins, d. 20. febrúar 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
<p>4.1) Breiðamörkin lífæðin gegnum bæinn, að þrengja mun hafa mikil áhrif á umferð og ásynd bæjarins. Þrenging mun minnka umferðaröryggi með aukinni umferð, meiri þrengslum og verður afleiðingin sú að umferðin færirist að meira megni í íbúðargötur.</p>	<p>Breyting á Breiðumörk með þrengingu, bættum hjóla- og göngustígum og samsíða bílastæðum, uppfyllir markmið aðalskipulagsins um breyttar ferðavenjur og aukið öryggi. Gatan mun ennþá anna núverandi og fyrirhuguðum umferðarpunga, bæði innan Bæjarflatarinnar og upp í Dal. Gert er ráð fyrir lækkun hámarkshraða við Breiðumörk og aðliggjandi götur.</p>

<p>Nú þegar sé ekki of mikið af bílastæðum og því megi ekki fækka þeim enn frekar.</p>	<p>Ekki er því talin hætta á að umferð sem annars færi um Breiðumörk leiti í aðliggjandi húsagötur. Hins vegar mun tenging Vesturmarkar við núverandi Suðurlandsveg, þegar honum verður breytt í tengigötu eftir færslu Þjóðvegarsins, draga úr álagi á Breiðumörk.</p> <p>Tillagan gerir ekki ráð fyrir fækkun bílastæða á miðbæjarsvæðinu, heldur mun útfærsla og uppröðun bílastæða breytast til þess að auka umferðaröryggi. Bílastæði þar sem bakkað er beint út í umferðarstraum líkt og er víða í dag við Breiðumörk eru almennt ekki talin örugg og því gert ráð fyrir samsíða bílastæðum. Unnið hefur verið með þá nálgun fyrir Breiðumörk í gildandi deiliskipulagsáætlunum og tekur rammahluti aðalskipulagsins mið af því.</p>
<p>4.2) Allt framtíðarbyggingarland bæjarins er skipulagt nú. Bærinn hefur takmarkað svæði til að stækka og væri því hægt að stýra þróun betur með að setja áherslu á eitt svæði. Sólborgarsvæði er þegar skipulagt og hægt að byggja á og innviðir þegar til staðar.</p>	<p>Það deiliskipulag sem unnið var fyrir Sólborgarsvæðið á sínum tíma er ekki í samræmi við aðalskipulagið og af þeim sökum sem og margra annarra, þarf að vinna nýtt deiliskipulag fyrir svæðið, sjá ennfremur svar við næsta lið hér á eftir, 4.3.</p>
<p>4.3) Svæði fyrir neðan Þjóðveg ætti að geyma eins lengi og völ er á, slæmt að slíta byggðina í sundur með Þjóðvegi. Skynsamara að skipuleggja fyrst Sólborgarsvæðið en bíða með Bæjarþorpsheiði þar til þörf er á því.</p>	<p>Ekki hefur verið tekin ákvörðun um á hvoru svæðinu verður byrjað, það veltur á ýmsum forsendum, s.s. tímasetningu á færslu vegarins, vatnsöflun, frárennslismálum, náttúrvernd o.fl. Í aðalskipulaginu eru ákvæði um vinna skuli rammaskipulag eða rammahluta aðalskipulags fyrir svæðin og tryggja þannig skynsamlega áfangaskiptingu.</p>
<p>4.4) Lágreist byggð einkennir Hveragerði og með tilkomu nýs Þjóðvegars mun myndast „umferðareyja“ með blokkum í miðjunni. Efast um að það sé eftirspurn e. fjölbýli í Hveragerði.</p>	<p>Íbúðamarkaðurinn í heild sinni er að breytast mikið og eftirspurn eftir íbúðum hefur aukist, þó enn sé mikil aðsókn í sérbýli í Hveragerði. Það verður blönduð byggð þjónustu og íbúða á uppbyggingarsvæðinu milli núverandi og nýs Þjóðvegars og út til jaðranna er gert ráð fyrir sérbýli. Byggð verður nálægt núv. Suðurlandsvegi í góðum tengslum við núverandi byggð. Milli nýrrar byggðar og nýs Þjóðvegars er gert ráð fyrir mönum og gróðri.</p>
<p>4.5) Kvinnaskólatorg, fækkun bílastæða við heilsugæsluna og félagsheimili eldri borgara ekki góð hugmynd. Spurning um að láta nýtt torg þvera mestu umferðargötu bæjarins.</p>	<p>Rammahluti aðalskipulagsins er eins og nafnið gefur til kynna, rammi, og svæðið hefur hvorki verið deiliskipulagt né hannað. Við heilsugæsluna er ennþá gert ráð fyrir bílastæðum, þó svo að umgjörðin í kringum þau breytist og að hugsanlega verði þau hluti af Kvinnaskólatorginu. Sama gildir um að torgið þveri mestu umferðargötu bæjarins, þ.e. þar er um að ræða útfærslu og á það sér margar fyrirmyndir að umferð fari á stuttum kafla yfir torgsvæði. Það mun</p>

	hægja á umferðinni, sem er nauðsynlegt á þessum stað. Samhliða byggingu nýs íþróttahúss verða útbúin ný og fleiri bílastæði við Fljótsmörk en eru á svæðinu í dag.
4.6) Í tillögu er ekki að finna mikið af atvinnulóðum, það er nokkuð magn af aukinni þjónustu en með skorti á atvinnulóðum er verið að skerða möguleika á þróun atvinnulífs í bæjarfélaginu.	Rétt er að heildarflatarmál athafnasvæða AT og miðsvæða M minnkar miðað við núverandi tillögu. Stór hluti athafnasvæðanna var þó í bið. Nýtt athafnasvæði AT3 er fyrirhugað í framhaldi af AT2. Enn er því töluvert framboð af athafnasvæði. Til lengri tíma er gert ráð fyrir atvinnulóðum, aðallega VP og M sunnan við nýjan Hringveg og vestan við Þorlákshafnarveg í tengslum við uppbyggingu Bæjarþorpsheiðarinnar.

5) Egill Sæbjörnsson, d. 1. mars 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
5.1) Hugrenningar um fyrri tíma og hlutverk Fagrahvamms. Menningarlegt og þjóðlegt gildi, gróðurhúsamenning og ylræktarsvæði frá 1929, matarmenning og gestrisni, listamenn, bókmenntir og kvikmyndasaga, skógrækt og byggingarlistalegt samhengi, ritað af Söru Löve Daðadóttir.	Sjá svar við athugasemd 3.

6) Elín Brynja Hilmarsóttir d. 1. mars 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
6.1) Þrengin á Breiðumörk er slæm hugmynd	Sjá svar við athugasemd 4.1.
6.2) Áhyggjur af þrenginu að þjóðvegi með ÍB16 og 17.	Sjá svar við athugasemd 4.4.
6.3) Allt framtíðarland á ekki að skipuleggja nú. Eðlilegt að forgangsraða uppbyggingu og Sólborgarsvæði ákjósanlegra þar sem innviðir eru til staðar þar.	Sjá svar við athugasemd 4.2 og 4.3.
6.4) Hugmynd um Kvennaskólatún þarf að tryggja aðgengi, huga að þverunum, bílastæðum ofl.	Sjá svar við athugasemd 4.5.
6.5) Skortur er á atvinnulóðum.	Sjá svar við athugasemd 4.6.

7) Elínborg María Ólafsdóttir d. 1. mars 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
7.1) Hefur miklar áhyggjur af þeim breytingum við Breiðumörk. Er íbúðareigandi við götuna og rekur fyrirtæki austan megin við götuna og á atvinnuhúsnæði vestan megin við hana. Hvað varðar atvinnuhúsnæði þá er það ljóst að verulega verður dregið úr bílastæðum við bæði fyrirtækin.	Sjá svar við athugasemd 4.1.

8) Eyjólfur Kristinn Kolbeinsson, d. 1. mars 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
8.1) Telur að þrenging Breiðumarkar sé ekki góð hugmynd og að þrenging muni leiða til aukinnar umferðar í íbúðargötum. Hefur áhyggjur af fjölda bílastæða og aðgengi að fyrirtækjum. Nauðsynlegt að tengja Vesturmörk við núverandi þjóðveg sem fyrst.	Sjá svar við athugasemd 4.1 og 4.5.
8.2) Hefur áhyggjur af uppbyggingu á reitum ÍB16 og ÍB17 og að uppbygging þar muni ekki falla að núverandi yfirbragði bæjarins.	Sjá svar við athugasemd 4.3.
8.3) Telur að ekki eigi að skipuleggja allt framtíðarbyggingarland bæjarins, heldur byrja á Sólborgarsvæðinu.	Sjá svar við athugasemd 4.2.
8.4) Áhyggjur af aðgengi að Heilsugæslunni og íþróttahúsinu með Kvennaskólatorgi.	Sjá svar við athugasemd 4.5.
8.5) Hefur áhyggjur af því að ekki sé nægjanlegt framboð af atvinnulóðum.	Sjá svar við athugasemd 4.6.

9) Eyþór Haraldur Ólafsson, dags. 1. mars 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
9.1) Á íbúðareitum ÍB14, ÍB15, ÍB16, ÍB17 er gert ráð fyrir íbúðabyggingu allt að 3 hæðum. Þessi svæði eru mjög nærri framtíðarlegu Suðurlandsvegar og henta illa fyrir íbúðabyggingu auk þess sem þrjár hæðir eiga að vera undantekning í Hveragerði.	Rétt er að gert er ráð fyrir að byggð geti orðið allt að 4 hæðir, næst miðju svæðisins og einungis á hluta svæðisins. Næst Breiðumörk er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á miðsvæði en íbúðarbyggð í bland og hrein íbúðarbyggð nyrst og syðst. Ný íbúðarbyggð meðfram núverandi Suðurlandsvegi, þegar hann

	verður orðinn að innanbæjargötu, verður í góðum tengslum við núverandi byggð en fjær framtíðar Suðurlandsvegi, þar sem gert er ráð fyrir hljóðmönnum sem ver útivistarsvæði nýrrar íbúðarbyggðar fyrir hljóðmengun frá framtíðar Suðurlandsvegi.
9.2) Breiðamörkin er mikilvæg samgönguæð í bænum og í gegnum hann upp í Dal. Umferð í Dalinn á fyrirsjáanlega eftir að aukast verulega í náinni framtíð og því mikilvægt að þrengja alls ekki að þessari mikilvægu leið þangað.	Sjá svar við athugasemd 4.1.
9.3) Reitir ÍB18, ÍB19 og ÍB20 ættu að vera með stöðuna skipulagi frestað því að það er engan veginn tímabært að nýta þá. Færslu þjóðvegjarins er ítrekað frestað og varla í hendi núna hvenær það verður mögulega gert.	Segja má að ákvæði skipulagsins um að vinna þurfi rammaskipulag eða rammahluta aðalskipulags áður en að uppbyggingu kemur er í raun ígildi skipulagi frestað, og einmitt sett þar sem forsendur liggja ekki endanlega fyrir.
9.4) Vert að endurskoða hvort byggð ætti að ná suður fyrir þjóðveg því ekki er æskilegt að hafa slíkan veg í gegnum byggðina. Nær að huga að uppbyggingu á Sólborgarsvæðinu á næstu árum eftir því sem þörf er fyrir nýjar lóðir.	Sjá svar við athugasemd 4.2., 9.3 og 1.1.
9.5) Við vesturhlið Dynskóga, á reit ÍB6, er gert ráð fyrir húsaröð meðfram götunni. Ég tel ekki rétt að þrengja með þeim hætti að útivistarsvæðinu við Hamarinn.	Bæjarstjórn telur mikilvægt að nýta innviði s.s. götur og lagnir og því er lagt til að þarna verði byggt hóflega og án þess að skerða útivistargildi svæðisins við Hamar. Skv. skilmálum skal hluti uppbyggingar vera fyrir samfélagsþjónustu og einnig skal tryggja aðgengi að Hamrinum.
9.6) Almenn er með tillögu að aðalskipulagi verið að innleiða Reykjavíkurmódelið í Hveragerði	Þéttleiki byggðar mun aukast og yfirbragð breytast miðað við það sem er í dag en þó mun minna heldur en á þéttingarreitum á höfuðborgarsvæðinu. Mikilvægt er að fylgja því eftir í deiliskipulagsgerð að viðhalda sérkennum Hveragerðisbæjar.

10) Fortis, Kristján B. Thorlacius hr. d. 26. febrúar 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
10.1) Uppi eru hugmyndir um uppbyggingu starfsemi Heilsustofnunar á næstu árum. Fyrir liggur að m.a. þarf að reisa nýtt húsnæði undir meðferðarluta starfseminnar. Mikilvægt að hægt verði að nýta land sem Heilsustofnun hefur til afnota, bæði leigulóðina að Grænumörk 10 og eignarlandið norðan hennar.	Komið verður til móts við athugasemdina og sá hluti OP12 sem tilheyrir NLFÍ verður samfélagsþjónusta, þ.e. reitur S8 stækkar sem þessu nemur og gilda skilmálar S8 fyrir allan reitinn, sjá skipulagsuppdrátt . Breytingar verða í töflum fyrir OP og S í greinargerð með leiðréttum stærðum. Áfram

	verður gert ráð fyrir gönguleið og tengingu að og yfir Varmá.
--	---

11) Friðgeir Bjarkason, d. 1. mars 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
11.1) Íbúðir næst Þjóðveginum geta haft neikvæð áhrif á ásýnd bæjarins og staðaranda. Frekar atvinnusvæði en íbúðarsvæði.	Sjá svar við athugasemd 9.1.
11.2) Gagnrýni á þrengingu Breiðumarkar.	Sjá svar við athugasemd 4.1.
11.3) Hugnast ekki byggð sunnan við framtíðar Suðurlandsveg, mun slíta byggðina í sundur.	Sjá svar við athugasemd 4.3.
11.4) Það þarf að tryggja raunverulegt framboð atvinnulóða.	Sjá svar við athugasemd 4.6.
11.5) Tryggja þarf næg bílastæði í miðbænum, fyrir heilsugæsluna og íþróttahúsið.	Sjá svar við athugasemd 4.5.

12) Halldór Halldórsson, d. 26. febrúar 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
12.1) Gagnrýni á aukid byggingsarmagn við Breiðumörk, þrengingu götunnar og fækkun bílastæða.	Sjá svar við athugasemd 4.1.
12.2) Gagnrýnir stefnu um of háa byggð sem muni breyta staðaranda bæjarins, sem er gróinn og lágreistur.	Ákvæði sem sett eru fram um svæðisnýtingu, þ.e. R1, R2 og R3 er ætlað að tryggja að jafnvægi ríki milli byggingsarmagns, dvalarsvæða og bílastæða. Við deiliskipulag þessara þróunarreita gefst tækifæri til að útfæra nýja byggð þannig að hún falli vel að núverandi byggð. 2-3 hæðir næst miðbænum mun ekki breyta ásýnd Hveragerðis í heild sinni.
12.3) Hefur áhyggjur af því að byggð milli núverandi og fyrirhugaðs Þjóðveggar verði umferðareyja.	Sjá svar við athugasemd 9.1.
12.4) Áhyggjur af fækkun bílastæða við þjónustufyriræki.	Sjá svar við athugasemd 4.5.

13) Hanna Lovísa Olsen, d. 28.febrúar2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
13.1) Gagnrýnir þrengingu Breiðumarkar og óttast að hún hafi neikvæð áhrif á verslun og þjónustu meðfram henni.	Sjá svar við athugasemd 4.1.

14) Haraldur Sigurðsson, d. 28. febrúar 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
14.1) Athugasemd varðandi viðmið um þéttleika íbúðarbyggðar á svæði ÍB9, Fagrahvammi og að svæðið sé sett í flokk R2 og gert sé ráð fyrir allt að 40 íbúðum/ha á svæðinu, sbr. tafla 12. Öll rök hníga að því að svæðið ætti að vera í flokki R1 (nýtingarhlutfall 0,2). Gæta þarf að sögunni og því yfirbragði sem einkennir bæinn og ennfremur að nýting sé hærri næst aðalgötunni og þungamiðju bæjarins (M1) en lækki almennt til jaðranna. Óskað eftir að frekari rökstuðningi og skýringum á hvað hér liggur að baki. Tillaga um 40 íbúðir/ha á Fagrahvammslandi, þýðir að þéttleiki byggðar þar verður u.þ.b. tvöfalt meiri en þéttleiki almennt í úthverfum Reykjavíkur og líklega langtum meiri en hann er almennt í Hveragerði. Og hér er mikilvægt að hafa í huga að Fagrahvammsland liggur í jaðri byggðar í hinum smáa Hveragerðisbæ, meðfram Varmá og hverfisverndarsvæði hennar. Óskað er eftir því að þéttleikaviðmið fyrir Fagrahvammsland verði lækkað niður í R1 í aðalskipulagi.	<p>Bæjarstjórn hyggst ekki lækka viðmið um þéttleika í Fagrahvammi og telur að hægt sé að koma til móts við ákall um lágreista og aðlaðandi byggð með útfærslu í deiliskipulagi.</p> <p>Rök bæjarins fyrir uppbyggingu svæðisins á kostnað núverandi gróðurhúsa eru þau að ekki sé forsvaranlegt fyrir bæinn að leggja í kostnað við varðveislu gróðurhúsanna. Reiturinn er vel staðsettur og eykur ekki álag á nærliggjandi byggð, annarrar en innan reitsins og sem tekið verður tillit til. Þétting byggðar á reit sem þessum, sem er innan núverandi byggðar er hagkvæm m.t.t. allra innviða. Reiturinn er nálægt miðbæjarsvæði og þar með skóla og annarri þjónustu.</p> <p>Sjá einnig svar við athugasemd 3.1.</p>
14.2) Jafnframt er óskað eftir því að náið samráð verði haft við alla landeigendur á Fagrahvammslandi við frekari mótun deiliskipulags á svæðinu. Brýnt er að svæðið meðfram ánni, Gulrótarhvammur, verði ekki afkróað af nýjum íbúðarlóðum og tryggðir verði grænir ásar og almenningsleiðir sem marki skil milli nýrrar byggðar og eldri.	<p>Í deiliskipulagi verður auk þess hugað að aðlögun byggðar að núverandi húsum við árbakkann.</p> <p>Sjá einnig svar við athugasemd 3.1.</p>

15) Hulda Rós Guðnadóttir, d. 1.mars 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
Gagnrýnir uppbyggingu á Fagrahvammsreitnum með yfir hundrað íbúðir og það rof sem verður í sögu bæjarins við uppbygginguna.	Sjá svar við athugasemd 3.1 og 14.1.

16) Ingibjörg Sigmundsdóttir, d. 25. febrúar 2026, undirskriftalisti með 28 stuðningsaðilum

Umsögn	Viðbrögð / Svar
16.1) Íbúar sjá ekki hvernig með góðu móti er hægt að koma fyrir því byggingarmagn sem áætlað er í skipulagslýsingu með deiliskipulaginu, auk bílastæða og dvalarsvæða og að nærliggjandi götur taki ekki við þeirri aukningu umferðar sem byggðinni fylgir. Þeir óttast að umferðaröryggi skerðist og slysatíðni aukist. Óskað er eftir því að við gerð deiliskipulags verði tekið mið af þessum athugasemdum.	<p>Eins og er, er ósamræmi milli ákvæða aðalskipulagsins og deiliskipulagslýsingar. Hér er einungis hægt að svara fyrir aðalskipulagið og er tekið undir þau sjónarmið að deiliskipulagið verði í samræmi við aðalskipulag. Hvað varðar byggingarmagn, þá er það eitt og sér ekki áhyggjuefni, en gæta þarf að fjölda íbúða á reitnum. Bent er á að reiturinn er í beinu framhaldi af miðsvæði bæjarins, í góðum tengslum við þjónustu.</p> <p>Fjölgun íbúða kallar vissulega á fjölgun bíla og aukningu umferðar um aðliggjandi götur. Afkastageta þessara gatna er þó töluvert meiri en hún er í dag. Í aðalskipulagstillögunni er lögð áhersla á lægri hámarkshraða og fyrirbyggjandi aðferðir til að tryggja umferðaröryggi við götuna, m.a. betri aðgreiningu milli akreina og samsíða bílastæða.</p>
16.2) Í skipulagslýsingu með deiliskipulagi er gert ráð fyrir 82 íbúðum og er það óásættanlegt.	Í skilmálum aðalskipulagsins sem fór í auglýsingu var gert ráð fyrir þéttleikanum 50 íbúðum/ha, en við afgreiðslu skipulagsins er gert ráð fyrir 65 íbúðum/ha, sjá töflu með kafla 3.2.4 . Það er þó gert án þess að auka byggingarmagn, heldur er áhersla lögð á litlar íbúðir sem henta kaupendum með hlutdeildarlán.
16.3) Varðandi hæð bygginga er þess óskað að á Grundarreitnum verði ákvæði í aðalskipulagi eins og á Flóru-reitnum, um að hús næst Heiðmörk verði ekki hærri en 1 hæð.	Það ákvæði er nú þegar í skilmálum fyrir Grundarreitinn.
16.4) Reikna má með að þessum 82 íbúðum fylgi 121 bílastæði auk 24 gestastæða samkvæmt bíla- og hjólastæðisstefnu Hveragerðisbæjar. Það er ámælisvert að láta þetta bílamagn hafa útkeyrslu	Þessi athugasemd varðar deiliskipulag og verður svarað þegar deiliskipulagstillaga liggur fyrir.

beint eða óbeint (frá Litlumörk eða Bláskógum) á þær götur.	
16.5) Í skipulagslýsingu fyrir Grundarreitinn er gert ráð fyrir 2ja-4ra herbergja íbúðum. 50% verði 2ja herbergja og 50% 3+ herbergja íbúðir, því verður að reikna með að 121 bílastæði ásamt 24 gestastæðum og 164 hjólastæðum.	Þessi athugasemd varðar deiliskipulag og verður svarað þegar deiliskipulagstillaga liggur fyrir.

17) Jóna Björg Pálsdóttir, dags. 28. febrúar 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
17.1) Áhyggjur af áhrifum þrengingar Breiðumarkar á umferð upp í Dal.	Sjá svar við athugasemd 4.1.
17.2) Áhyggjur af fækkun bílastæða í miðbænum, við heilsugæsluna, félagsheimili eldri borgara og íþróttahús. Telur varasamt að láta torg þvera götuna.	Sjá svar við athugasemd 4.5.
17.3) Telur ekki skynsamlegt að skipuleggja allt framtíðarland Hveragerðis. Vill áfangaskiptingu.	Sjá svar við athugasemd 4.2 og 4.3.
17.4) Hefur áhyggjur af ásýnd bæjarins með uppbyggingu íbúðarhúsnæðis meðfram núverandi þjóðvegi.	Sjá svar við athugasemd 9.1.

18) Karitas Róbertsdóttir, dags. 28. febrúar 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
18.1) Finna þarf framtíðarvatnsból sem mun standast skilyrði í reglugerð um afmörkun vatnverndarsvæða. Núverandi vatnsból og það sem er skilgreint sem framtíðar vatnsból Hvergerðinga er í mikilli nálægð við þjóðveginn með tilheyrandi mengunarhættu. Nauðsynlegt er að leita betri leiða til neysluvatnsóflunar.	Tekið er undir þessi sjónarmið. Sjá nánar svar B) til Heilbrigðiseftirlits Suðurlands.
18.2) Mun fyrirhuguð þrenging Breiðumarkar leiða til aukins umferðaröryggis fyrir alla vegfarendur? Hefur verið metið hvort þrenging götunar, lækkun hámarkshraða og fyrirhuguð staðsetning torgs í norðurenda kunnri að hafa þau áhrif að bílaumferð upp í dal hægist verulega, með þeim afleiðingum að umferðateppur myndist á og við Breiðumörk? Er	Það er ekki bæði hægt að auka umferðaröryggi og samtímis leyfa hraðan akstur upp í Reykjadal um Breiðumörk. Tillagan leggur áherslu á að lækka hámarkshraða og þrengja Breiðumörk til þess gagnert að bílar keyri hæggar í gegnum miðbæinn. Um er að ræða ca 45 sekúndna seinkun miðað við daginn í dag. Mjög ólíklegt er að umferð byrji að leita

líklegt að umferðin aukist í íbúðargötum með tilheyrandi umferðaraukningu þar, hættum og ónæði? Hefur verið gerð fagleg greining á áhrifum þessara fyrirhuguðu framkvæmda? Fjöldi íbúa sækir vinnu utan Hveragerðisbæjar og er því háður einkabifreiðum til og frá vinnu. Mega þeir íbúar búast við auknum umferðartöfum, sambærilegum þeim sem þekkjast á höfuðborgarsvæðinu á álagstímum?	inn í íbúðahverfi sem eru bæði lengri og kræklóttari leiðir fyrir svo fáar sekúndur. Hveragerði mun aldrei ná sömu umferðartöfum og gilda fyrir höfuðborgarsvæðið.
18.3) Þótt auðvelt sé að hvetja fólk til að nýta almenningsamgöngur eru þær, eins og fyrirkomulag þeirra er nú, ekki raunhæfur kostur fyrir þá sem starfa utan Hveragerðis og/eða eru með ung börn sem þarf að sækja og koma í leik- og grunnskóla.	Tillagan miðar að því að ýta undir aukningu almenningsamgangna á svæðinu, þá sérstaklega fyrir ungmenni sem eru í námi utan bæjarins. Fólk sem er á því lífsskeiði að þurfa að sækja og skutla í skóla er ekki markhópur fyrir almenningsamgöngur.
18.4) Til að tryggja gott flæði um allar götur Hveragerðisbæjar þarf að vanda til verka.	Tekið undir þau sjónarmið.

19) Katrín Erla Sigurðardóttir, dags. 01. mars 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
19.1) Athugasemd við uppbyggingu í Fagrahvammi. Leggur til að horfið verði frá uppbyggingu íbúða á reitnum og þess í stað skapaður vettvangur fyrir skógrækt, fræðslu og önnur umhverfismál.	Sjá svar við athugasemd 14.1.

20) Kristján Ágúst Gunnarsson, dags. 28. febrúar 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
20.1) Áhyggjur af þrengingu Breiðumarkar í ljósi uppbyggingar ferðaþjónustu uppi í Dal og áhrifa þess á umferðaraukningu.	Sjá svar við athugasemd 4.1.
20.2) Fækkun bílastæða mun hafa áhrif á verslun og þjónustu.	Sjá svar við athugasemd 4.5.
20.3) Ekki er skynsamlegt að skipuleggja allt framtíðarland bæjarins, heldur skipuleggja í áföngum.	Sjá svar við athugasemd 4.3.
20.4) Skortur á atvinnulóðum geti haft slæm áhrif á atvinnulíf bæjarins.	Sjá svar við athugasemd 4.6.

20.5) Telur að íbúðir við Þjóðveginn á svæðum ÍB16 og ÍB17 séu ekki heppileg lausn og rýri ásýnd bæjarins.	Sjá svar við athugasemd 9.1.
--	------------------------------

21) Lóðarhafar Breiðamörk 1B/1C v/ hagsmuna Hótel Arkar, Marianna Gunnarsdóttir, framkvæmdastjóri d. 27. febrúar 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
21.1) Gróðurbelti meðfram Breiðumörk gagnrýnt. Slík útfærsla hefur í för með sér tvenns konar vanda, A) dregur verulega úr aðgengi og sýnileika versl. og þjónustu á jarðhæð og skeykir samkeppnisstöðu fyrirtækja meðfram Breiðamörk og vinnur gegn markmiðum um virkar jarðhæðir og lifandi aðalgötu. B) umtalsverðu svæði er í reynd kippt af núverandi lóðum vestan megin götu, án samráðs við lóðarhafa eða skýr rök fyrir nauðsyn slíks inngríps.	Græna svæðið sem lagt er út í rammahluta aðalskipulagsins er að hluta til ríkjandi ástand, er sums staðar innan lóða og sums staðar í bæjarlandi. Þar sem það lendir innan lóða má reikna það inn sem dvalarsvæði skv. R1, R2 og R3 skilmálum sem gilda fyrir reitina. Gróðursvæði er ekki hugsað sem þéttvaxinn skógur og því ekki hætta á því að sýn að verslunar- og þjónustubyggingum skerðist. Á sumum lóðum er græna svæðið á sprungum sem ekki er hægt að byggja á. Það skal ítrekað að um meginreglu er að ræða sem síðan verður útfærð í deiliskipulagi í samráði við lóðarhafa hverju sinni.
21.2) Talið óljóst hvernig leysa eigi bílastæði við verslun og þjónustu vestanmegin götu, eða tengingar inn á þau frá Breiðamörk. Óskað eftir að tryggð verði næg skammtímabílastæði við götu fyrir viðskiptavinum og þjónustuaðila.	Aðkoma frá Breiðumörk verður tryggð að öllum lóðum líkt og er við Hótel Örk, þar sem bílastæði eru norðan og austan við byggingu. Meginreglan er sú að bílastæði skuli leysa innan lóða. Samsíða bílastæði meðfram Breiðumörk sem eru í bæjarlandinu þjóna verslun og þjónustu beggja megin götu.
21.3) Skoðað verði að þrengja göturamman og staðsetja nýbyggingar vestan Breiðamörk nær götu á völdum köflum og vinna með götumyndina innan núv. lóðamarka þar sem kostur er, samhliða að endurhugsa gróðurbeltið.	Unnið verður nánar með útfærslu á deiliskipulagsstigi.
21.4) Lóðarhafi leggur til að rammahluti M1 verði endurskoðaður með það að markmiði að virða ráðstöfunarrétt einkalóða og að í framhaldandi deiliskipulagsvinnu verði leitað lausna sem samræma markmið um grænt og mannvænt götusvæði, sanngjarna samkeppnisstöðu rekstrar beggja vegna Breiðumarkar og virðingu fyrir lóðarmörkum og eðlilegum nýtingarrétti lóðarhafa.	Samkvæmt skipulagslögum fara sveitarfélög með skipulagsvald í sveitarfélögunum og marka stefnu um þéttleika, yfirbragð byggðar o.s.frv. Aðalskipulagið boðar ekki takmörkun á þegar úthlutuðum byggingarrétti þessara lóða.
21.5) Samkvæmt framlagðri skipulagstillögu er gert ráð fyrir nýtingarhlutfalli 0,4 og íbúðaþéttleika um 27 íbúðir á hektara, með tveimur hæðum að jafnaði og	Í umfjöllun um ramma um svæðisnýtingu R1, R2 og R3 er settur fram rökstuðningur um hvaða þéttleiki og byggingarmagn er sett á þróunarreitina. Ólíkt fyrri

<p>premur hæðum meðfram Breiðumörk (sbr. töflur 11–12 og mynd 117, R2). Að mati lóðarhafa er slíkt þéttleikastig fremur lágt í ljósi þess að um er að ræða miðsvæði sem á að bera fjölþætta þjónustu, verslun og veitingastarfsemi. Til samanburðar er eldra lágreist sérþýli með nýtingarhlutfall um 0,3–0,45, en nýrri íbúðarhverfi með fjölbýli nálgast oft 0,4–0,6, eða hærra innan ákveðinna ramma. Í því samhengi virðist viðmið um nýtingu upp á 0,4 á nýju miðsvæði bæði varfært og til þess fallið að skila svæði sem hefur í reynd ekki hærri eða markvissari þéttleika en hefðbundin íbúðarhverfi og dregur úr möguleikum til að skapa nægilegan þjónustu- og viðskiptagrunn á svæðinu til lengri tíma.</p>	<p>Ákvæðum um leiðbeinandi nýtingarhlutfall lóða, er hér unnið með heildstæða nálgun reita, þar sem jafnvægi þarf að ríkja milli byggingarmagns, dvalarsvæða og bílastæða. Svæðisnýting þessi er ekki sú sama og nýtingarhlutfall lóða, heldur gildir fyrir allan reitinn.</p> <p>Miðsvæði í Hveragerði þarf að taka mið af núverandi byggð og því hefur verið lögð áhersla á lágreista og þetta byggð á miðsvæðunum, þar sem áfram er þó rými fyrir græn svæði, sem eru einkennandi fyrir bæinn og er það í samræmi við markmið aðalskipulagsins. Eingöngu á því svæði sem er næst núverandi þjóðvegi og þar sem brúa þarf hæðarmismun í landi er farið í svæðisnýtingu R3.</p>
<p>21.6) Aðalskipulagið segir að ríkjandi vindáttir séu norðanstæðar og að byggðin á bæjarflötinni sé almennt vel varin, en jafnframt geti orðið vestan hvellir á svæðinu. Lóðarhafi telur mikilvægt að ný byggð taki markvissara mið af þessu staðbundna veðurfari og styðji við myndun skjólsælli og notalegrri útivistarrýma, meðal annars með fjölbreyttara byggðamynstri, breytilegum byggingarformum og mismunandi hæðum bygginga sem skapa skjól og draga að mannlíf.</p> <p>Skipulagsupplegg rammahluta M1 er að mati lóðarhafa of einsleitt; byggir á fremur línulegri uppbyggingu með takmörkuðum hæðarbreytingum og gefur engar skýrar vísbendingar um að sérstaklega sé unnið með vind, skjól eða staðbundið veðurfar.</p> <p>Brýnt að nánari skipulagsgerð M1 veiti svigrúm til að brjóta upp byggðalínur, heimila fjölbreyttari hæðir bygginga og móta skýrt afmörkuð, skjólgóð útivistarrými.</p>	<p>Tekið er undir þessi sjónarmið og er hægt að útfæra á deiliskipulagsstigi. Rammahluti aðalskipulagsins fjallar ekki um útlit bygginga heldur umfang. Það er því ríkulegt svigrúm til þess að vinna með alla þessa þætti sem nefndir eru s.s. skjól, breytilegt byggingarform, mismunandi hæðir bygginga o.s.frv. við deiliskipulagsgerð reitanna.</p> <p>Það skal áréttað að skilmálar R1, R2 og R3 segja til um hámark, en ekki þarf að byggja svo hátt eða mikið. Í skilmálum um R2 segir að hús megi vera 1-3 hæðir og því er hægt að vinna með breytileika og fjölbreytni í deiliskipulaginu. Það er því heilmikið svigrúm innan reits M1 til þess að byggja aðlaðandi byggð með áherslu á skjól, birtu, gróður og innihaldsrík dvalarsvæði.</p>
<p>21.7) Verslunar- og þjónustusvæðið við Hótel Örk, sem í gildandi aðalskipulagi er skilgreint sem „verslun og þjónusta 4“ (VP4), hefur í nýju tillögunni verið minnkað umtalsvert og er nú afmarkað sem „verslun og þjónusta 3“ (VP3) á mun minna svæði en áður og með þessari breytingu er dregið verulega úr því landrými sem nýtist til núverandi og framtíðar þjónustu, viðbygginga og stoðstarfsemi í tengslum við rekstur Hótels Arkar. Breytingin mun í reynd kalla á nýtt deiliskipulagsferli fyrir svæðið. Á breytingu</p>	<p>Lóð Hótel Arkar er öll skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði, VP3. M1 kemur að hluta til í stað VP-reits næst Breiðumörk. Einungis núverandi garður, minigolfvöllur, er settur í aðra landnotkun, þ.e. OP14, í samræmi við núverandi notkun. Aðalskipulagið kallar ekki á deiliskipulagsbreytingu fyrir lóð Hótel Arkar.</p>

<p>verður ekki fallist nema tryggt verði, með skýrum ákvæðum í skipulagi og samkomulagi við lóðarhafa, að byggingarmagn og uppbyggingarsvigrúm Hótel Arkar verði varið og fest í sessi.</p>	
<p>21.8) Bent er á að lóð nr. 1B við Breiðamörk liggur fyrir gildur, þinglýstur samningur um afnot og nýtingu lóðar, d. 2. júní 2006, við Hveragerðisbæ. Samkvæmt 1. gr. samkomulagsins fær lóðarhafi afnot af eignarlóð Hveragerðisbæjar nr. 1B til að halda þar úti aðstöðu fyrir gesti sína til útivistar „í samræmi við núgildandi aðalskipulag Hveragerðisbæjar þar sem svæðið er merkt sem útivistarsvæði til sérstakra nota“. Samningurinn gildir í 25 ár frá undirritun, þ.e. til ársins 2031. Í fyrirbyggjandi tillögu að nýju aðalskipulagi virðist gert ráð fyrir breyttri landnotkun og mögulegri skerðingu á þessu svæði án þess að samhliða hafi farið fram samráð eða gerðar breytingar á framangreindum afnotasamningi. Lóðarhafi áréttar að aðalskipulagsbreyting getur ekki einhliða fellt úr gildi eða skert gildi samningsbundin, þinglýst réttindi yfir lóð á samráð og viðræður um breytingar. Slíkt mun eftir atvikum leiða til bótaskyldu vegna skerðingar réttinda samkvæmt reglum skipulagslaga og almennum reglum skaðabótaréttar.</p>	<p>Ekki er gert ráð fyrir breyttri landnotkun, nema á þeim hluta svæðisins sem nær til malarvallar (áður tennisvöllur). Þegar samningurinn var undirritaður var garðurinn einmitt grænt opið svæði. Í gildandi aðalskipulagi er hann táknaður sem grænn hringur á gula svæðinu. Sú framsetning þótti ekki nógu skýr, svo nú er verið að fara til baka og samræma landnotkunina við þá landnotkun sem gildi, þegar samningurinn var undirritaður. Skerðingin sem um er rætt og nær til núverandi bílastæða og malarvallar þýðir ekki sjálfkrafa til skerðingar á þeim samning sem í gildi er og af og frá að leiði til bótaskyldu. Þetta svæði er hins vegar vannýtt og er því sett í landnotkunina miðsvæði. Engar ákvarðanir hafa verið teknar um nýtingu svæðisins til framtíðar eftir að samningi lýkur og verður viðhaft samráð við deiliskipulagsgerð svæðisins þegar þar að kemur.</p>
<p>21.9) Lóðarhafi óskar eftir að taka virkan þátt í áframhaldandi samtali og samráði um þróun M1 og OP14, þannig að uppbygging svæðisins nýtist sem best til lengri tíma fyrir bæjarbúa, atvinnulíf og mannlíf í Hveragerði</p>	<p>Bæjarstjórn fagnar því.</p>

22) Páll Birkir Wolfram, dags. 1. mars 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
<p>22.1) Blokkarbyggð við Þjóðveginn er ekki talin samræmast markmiðum aðalskipulagsins um skapandi, heilsueflandi Hveragerði góða þjónustu og fjölskylduvænt umhverfi.</p>	<p>Sjá svar við athugasemd 12.2</p>
<p>22.2) Hvernig á að tryggja að á nýjum lóðum verði rými fyrir gróður.</p>	<p>Með því að skilgreina hlutföll bygginga, grænna svæða og bílastæða á uppbyggingarreitum þar sem settur er rammi um svæðisnýtingu (R1, R2 og R3) er tryggt að dvalarsvæði og þar með gróður verði hluti af nýrri íbúðarbyggð. Einnig er með fjölda opinna svæða á vegum bæjarins tryggt að gróður verði áfram einkennandi fyrir bæinn.</p>

<p>22.3) Því er mótmælt að fjölbýli verði ráðandi og sérbýli fækki.</p>	<p>Nálægð Hveragerðis við höfuðborgarsvæðið og þróun húsnæðisverðs gerir það að verkum að einnig verður að bjóða upp á hagkvæmar íbúðir í fjölbýli og þá sérstaklega á þróunarreitum. Einnig þarf að huga að góðri landnýtingu. Á reitum næst miðbænum er áhersla lögð á fjölbýli en sérbýli verður áfram ríkjandi byggingarform og á reitum á jöðrunum er rými fyrir sérbýli t.d. í Kambalandi og í landi Friðarstaða. Þegar kemur að uppbyggingu framtíðarsvæðanna er gert ráð fyrir blöndun sérbýlis og fjölbýlis.</p>
<p>22.4) Uppbyggingu íbúða á reit ÍB16 og ÍB17 mótmælt og að blokkaríbúðir yri ásýnd að Hveragerði. Hefur það verið rannsakað hvaða áhrif rafsegulsvið rafstrengja í jörðu hafi á íbúðarbyggð.</p>	<p>Í fyrra aðalskipulagi var gert ráð fyrir atvinnusvæði á stórum hluta meðfram framtíðar þjóðvegí. Bæjarstjórn telur að íbúðarbyggð á þessum reitum, ásamt gróðri myndi fallega aðkomu að bænum. Það hafa ekki farið fram rannsóknir af hálfu Hveragerðisbæjar hvaða og hvort rafsegulsvið rafstrengja í jörðu hafa á íbúðarbyggð.</p>
<p>22.5) Telur að Sólborgarsvæðið sé ákjósanlegra fyrir framtíðaruppbyggingarsvæði heldur en Bæjarþorpsheiðin.</p>	<p>Það hefur ekki verið tekin ákvörðun um á hvoru svæðinu verði byrjað og ræðst það af ýmsum þáttum eins og rök eru færð fyrir. Sjá ennfremur svar við athugasemd 4.2 og 4.3. Einungis annað svæðið verður tekið til uppbyggingar í einu.</p>
<p>22.6) Ekki í takt við fjölskylduvænt umhverfi að ganga eða hjóla um allt að 80m löng undirgöng. Í mótsögn við framtíðarsýn Hveragerðis.</p>	<p>Undirgöng verða undir þjóðveginn, sem er um 22m breiður og því veða engin 80 m löng undirgöng, sjá ennfremur undirgöng undir þjóðveg í Kömbum. Áhersla er lögð á að meðfram stígum til og frá undirgöngum verði gróður.</p>
<p>22.7) Verið er að hverfa frá því sem einkennt hefur Hveragerði, sem eru grónir garðar, sérbýli og leggja áherslu á fjölbýli og minni gróður.</p>	<p>Núverandi sérbýlishverfi verða áfram í Hveragerði og munu setja svip sinn á bæinn. Sjá ennfremur svar 22.3 hér að ofan.</p>

23) Sara Løve Daðadóttir, d. 1. mars 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
<p>23.1) Fagrihvammur gegnir mikilvægu hlutverki í sögu Hveragerðis. Reiturinn er mikilvægur fyrir margar sakir s.s. gróðurhúsa- og ylræktarmenningu, matarmenningu og gestrisni, sem listamannasetur, sem gróðurvin og upphaf skógræktar í Hveragerði. Einnig í byggingarlistalegu samhengi þar sem Einar Erlendsson arkitekt teiknaði íbúðarhúsið og hluta gróðurhúsanna. Núverandi áform um uppbyggingu á reitnum taka í engu tillit til þessara þátta. Lagt er til</p>	<p>Sjá svar við athugasemd 3.</p>

að áformin verði endurskoðuð og við uppbygginguna verði arfleifðin höfð að leiðarljósi.

ATHUGASEMDIR SEM EKKI NÁÐIST AÐ SETJA INN Á GÁTTINA

24) Tálkni, athugasemdir á vinnslustigi, d. 6. október 2025

Umsögn	Viðbrögð / Svar
<p>24.1) Varðar reitina ÍB16, ÍB17 og M4. Óskað er eftir því að landnotkun taki mið af landa-/lóðarmörkum til suðurs, sem í tillögunni er helgunarsvæði raflína og núverandi raflína (víkjandi í skipulagi) afmarkar. Óskað er eftir því að hægt verði að teygja deiliskipulagsmörk sem þessu nemur.</p>	<p>Landnotkunarreitirnir fyrir ofanefnda reiti ná heim að núverandi helgunarsvæði Lækjartúnslínu, LT1. Helgunarsvæðið er ekki sýnt sem slíkt á aðalskipulagsuppdrættinum, þar sem það er stefna sveitarfélagsins að LT1 fari í jörðu samhliða framkvæmdum við flutning Hringvegarins. Mikil óvissa er hins vegar varðandi tímasetningu þessar framkvæmdar og einnig liggur það ekki fyrir hvernig og hvar jarðstrengur LT1 mun liggja nákvæmlega. Þar fyrir utan á eftir að hanna hljóðmanir eða aðrar hljóðvarnir í tengslum við þessar framkvæmdir og vegfláa/aðlögun vegar að landi.</p> <p>Vegna þessara óvissupátta um landþörf jarðstrengja, hljóðvarna og vegfláa telur bæjarstjórn ekki tímabært að sýna aðra landnotkun á þessu svæði en óbyggt svæði, ÓB og alls ekki tímabært að deiliskipuleggja.</p>
<p>24.2) Tálkni óskar eftir því að meðalþéttleiki á reitum þeirra verði 50 íbúðir/ha en ekki 40 íbúðir/ha. Segja að brúttómeðalstærð íbúða þurfi að vera 150 m² til þess að fara ekki yfir 40 íbúðir/ha.</p>	<p>Í kafla 3.1. á bls. 24 í greinargerð aðalskipulagsins eru sett fram almenn markmið fyrir þróun byggðar í Hveragerði. Þar stendur:</p> <p><i>Til að varðveita lágreista byggð, dvalarsvæði og önnur einkenni þorpsins, skal meðalþéttleiki byggðar heldur ekki fara yfir 40 íbúðir/ha, nema í undantekningartilvikum.</i></p> <p>Á bls. 31 segir enn fremur:</p> <p><i>Að tryggja fjölbreytt framboð íbúða fyrir alla aldurshópa og ólíkar fjölskyldugerðir, bæði hvað varðar stærð íbúða og íbúðarform.</i></p>

	<p>Rík áhersla hefur verið á varðveislu yfirbragðs byggðar og að við uppbyggingu verði hugað að fjölbreytni í íbúðagerð, gegnum alla vinnu við endurskoðun aðalskipulagsins. Með nýju verkfæri, svokölluðum ramma um svæðisnýtingu, R1, R2 og R3, sem sett eru um nýja uppbyggingarreiti, er áhersla lögð á að skapa jafnvægi í byggingarmagni, dvalarsvæðum og aðkomugötum/bílastæðum, en ekki bara horft á fjölda íbúða og nýtingarhlutfall eitt og sér.</p> <p>Á Axlarreitunum, M4 og ÍB16, sem liggja næst Þorlákshafnarvegi, er gert ráð fyrir svæðisnýtingu í flokki R3, sem er langmesta byggingarmagnið innan Hveragerðis. Tekið skal fram að nýtingarhlutfall er A og B rými og þar af leiðandi öll sameiginleg rými auk sjálfrar íbúðarinnar. Engin skylda er að uppfylla byggingarmagnið og því ekki nauðsynlegt að stækka íbúðir, helur er lögð áhersla á breytilegar stærðir. Það má því túlka það svo að á reit ÍB16 sé um að ræða undantekningartilvikið frá meðalþéttleikanum.</p>
<p>24.3) Hámarkshæð á reitum R3 er 1-4 hæðir. Uppfæra þarf hámarkshæðir fyrir reit ÍB 16 í samræmi við R3, á bls. 87. Einnig fyrir reit ÍB17 þar sem talað er um 1-2 hæðir.</p>	<p>Hæðarfjöldi fyrir reit ÍB16 verður leiðréttur í 1-4 hæðir til samræmis við ákvæði R3. Varðandi umfjöllun um reit ÍB17, þá gildir það sem þar stendur þ.e. vestari hluti hans er R1, þar sem gilda 1-2 hæðir og austari hluti hans er R2 þar sem gilda 1-3 hæðir.</p>

25) Gísli Páll, athugasemdir á auglýsingatíma, sent beint á sveitarfélagið, d. 27. febrúar 2026

Umsögn	Viðbrögð / Svar
<p>25.1) Farið fram á að Grundarreitur, sem afmarkast af Heiðmörk, Þelamörk, Bláskógum og Litlumörk, verði í bíla- og hjólastæðastefnu bæjarins, skilgreindur sem svæði 1 í stað svæðis 2.</p>	<p>Samkvæmt skilgreiningum bílastæðastefnunnar fellur Grundarreitur ekki vel að einkennum svæðis 1. Svæði 1 er lýst sem miðsvæði í kringum Breiðumörk þar sem er blönduð byggð með skýrum miðlægum einkennum, þar sem rými er takmarkað og virkar sem miðlægur samkomustaður.</p> <p>Grundarreitur er að mestu leyti íbúðabyggð, með takmarkaða eða enga blandaða notkun. Þar að auki er nokkuð langt í almenningssamgöngur og flokkast því sem svæði sem er meira háð bílum. Þessir eiginleikar samsvara frekar skilgreiningu svæðis 2, þar sem íbúðarnotkun er ríkjandi, aðgengi að almenningssamgöngum er takmarkað og eftirspurn eftir bílastæðum er almennt meiri vegna fjarlægðar frá kjarnasvæðum.</p>

	<p>Hér að neðan er yfirlit yfir fjölda bílastæða fyrir þessa þróun eins og hún væri á svæði 1 eða 2. Miðað við litlar íbúðir (1–2 herbergi) væri bílastæðapörfin:</p> <p>Svæði 1: 1,0 stæði á íbúð → u.þ.b. 75 bílastæði</p> <p>Svæði 2: 1,3 stæði á íbúð → u.þ.b. 98 bílastæði</p> <p>Þetta leiðir til mismunar upp á um það bil 23 bílastæði, sem er töluverður munur og sýnir enn frekar að það er mikilvægt að nota rétt svæði.</p>
<p>25.2) Þá spyr ég hvort frávík það er nefnt er í annarri málsgrein á bls. 8 í bíla- og hjólastæðastefnunni eigi við á þann hátt að frávikið sé +- eitt stæði á hver 10 stæði eða hvort frávikið sé +- eitt stæði á stæðafjöldann í heild sinni á hverri lóð fyrir sig?</p>	<p>Varðandi frávikið. Þetta á að eiga við um heildarfjölda bílastæða á hverri lóð, frekar en á hvert bílastæðasvæði.</p>