



Hveragerðisbær



Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2025-2037

Greinargerð

*6. maí 2026*



# Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2025-2037

## Skipulagsgreinargerð

## GÖGN

Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2025-2037 samanstendur af eftirfarandi gögnum:

Greinargerð Aðalskipulags Hveragerðisbæjar, dags. 6. maí 2026

Skipulagsuppráttur, allt sveitarfélagið í mkv. 1:7.500, dags. 6. maí 2026

Umhverfisskýrsla, dags. 6. maí 2026

## SAMÞYKKTIR

Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2025-2037 sem var auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 9. jan.

2026 - 1. mars 2026, var samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðisbæjar þann \_\_\_\_\_

---

Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2025-2037 var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_

---

## Efnisyfirlit

1	INNGANGUR .....	7
1.1	Aðdragandi endurskoðunar .....	7
1.2	Skipulagssvæðið .....	7
1.3	Leiðarljós og framtíðarsýn.....	8
1.4	Tengsl við aðrar áætlanir.....	9
1.5	Skipulagsgögn og framsetning .....	12
1.6	Skipulagsferlið .....	13
1.7	Helstu breytingar frá fyrra aðalskipulagi.....	13
2	FORSENDUR.....	15
2.1	Staðhættir .....	15
2.2	Íbúápróun.....	16
2.2.1	Íbúafjöldi .....	16
2.2.2	Aldurssamsetning .....	18
2.2.3	Fjölskyldustærð og fjölskyldugerð .....	19
2.2.4	Íbúaspá.....	20
3	BYGGÐ OG SAMFÉLAG.....	21
3.1	Yfirbragð byggðar .....	21
3.2	Íbúðir .....	26
3.2.1	Húsnæðisáætlun .....	26
3.2.2	Nýir íbúðarreitir og þróunarreitir.....	28
3.2.3	Rammi um svæðisnýtingu.....	31
3.2.4	Ný uppbyggingarsvæði á Bæjarþorpsheiði og Sólborgarsvæði .....	33
3.3	Skilmálar fyrir íbúðarbyggð (ÍB).....	35
3.4	Samfélagsþjónusta, skólar og íþróttir .....	41
3.5	Skilmálar fyrir samfélagsþjónustu (S).....	45
3.6	Atvinnulíf.....	47
3.7	Skilmálar fyrir miðsvæði (M) .....	50
3.8	Skilmálar fyrir verslun og þjónustu (VP).....	52
3.9	Skilmálar fyrir athafnasvæði (AT).....	53
3.10	Skilmálar fyrir iðnaðarsvæði (I) .....	53
4	GRUNNÁSTAND, UMhverfi og Verndun .....	55
4.1	Landslag, jarðfræði, lífríki og líffræðilegur fjölbreytileiki.....	55

4.2	Ár, vötn (V) og strandsvæði (ST) .....	67
4.3	Verndun og friðun .....	70
4.4	Friðlýst svæði (FS) og önnur náttúruvernd (ÖN).....	73
4.5	Hverfisvernd (HV).....	74
4.6	Vatnsból (VB) og vatnsvernd þeirra (VG, VF) .....	76
4.7	Náttúruvá (NV) .....	79
4.8	Opin svæði, útivist og lýðheilsa.....	81
4.9	Skilmálar fyrir opin svæði (OP).....	87
4.10	Íþróttasvæði (ÍÞ).....	89
4.11	Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL).....	89
4.12	Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF).....	90
4.13	Óbyggð svæði (ÓB).....	90
4.15	Minjavernd (MV).....	91
5	SAMGÖNGUR OG UMFERÐ .....	96
5.1	Samgöngustefna Hveragerðisbæjar .....	96
5.1.1	Forsendur.....	96
5.1.2	Stefna, markmið og aðgerðir .....	97
5.2	Gatnakerfi.....	99
5.3	Stígar .....	101
5.4	Almenningssamgöngur.....	103
5.5	Bílastæði.....	103
5.6	Vegir í náttúru Íslands .....	103
5.7	Skilmálar fyrir götur, vegi og stíga (VE) .....	103
6	VEITUR, FJARSKIPTI OG GRUNNÞJÓNUSTA .....	105
6.1	Vatnsveita.....	105
6.2	Hitaveita .....	105
6.3	Rafveita .....	106
6.4	Skilmálar um háspennulínur .....	108
6.5	Fráveita.....	110
6.6	Fjarskipti.....	111
6.7	Úrgangsmál .....	112
7	STAKAR FRAMKVÆMDIR .....	114
8	RAMMAHLUTI AÐALSKIPULAGS – MIÐBÆRINN REITUR M1 .....	115

8.1	Staða miðbæjarins .....	115
8.2	Almennir skilmálar M1 .....	121
8.3	Stefna fyrir einstaka landnotkunarreiti innan miðbæjarins .....	127
8.4	Skýringarmyndir .....	128
9	AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR OG ÁÆTLANIR STJÓRNVALDA.....	132
10	SAMRÁÐ OG KYNNINGAR.....	133
	Heimildaskrá.....	134

## 1 INNGANGUR

### 1.1 Aðdragandi endurskoðunar

Í skipulagslögum er kveðið á um að þegar að loknum sveitarstjórnarkosningum skuli sveitarstjórn meta hvort ástæða sé til að endurskoða aðalskipulagið og sé niðurstaðan sú, þá fari málsmeðferð á endurskoðaðri áætlun eins og um gerð nýs aðalskipulags sé að ræða.

Á fundi skipulags- og mannvirkjanefndar Hveragerðisbæjar þann 2. maí 2023 var kynnt tillaga að stofnun vinnuhóps til að stýra endurskoðun á aðalskipulagi Hveragerðisbæjar. sbr. gr. 4.8.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Bæjarráð samþykkti á fundi sínum þann 4. júlí 2023 að ganga til samninga við ráðgjafastofur til endurskoðunar aðalskipulags Hveragerðisbæjar í samræmi við drög að verk- og kostnaðaráætlun og sækja um endurgreiðslu úr Skipulagssjóði til Skipulagsstofnunar.

Fyrri aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029 var samþykkt í bæjarstjórn Hveragerðisbæjar þann 12. október 2017 og staðfest af Skipulagsstofnun 7. desember sama ár, og er því ekki gamalt.

Ástæður endurskoðunar aðalskipulags á þessu kjörtímabili eru nokkrar. Þar má helst nefna að íbúum hefur fjölgað hratt á undanförunum árum og hraðar en gildandi aðalskipulag gerði ráð fyrir. Áfram er gert ráð fyrir að íbúafjölgun í bænum verði yfir landsmeðaltali á gildistíma aðalskipulagsins.

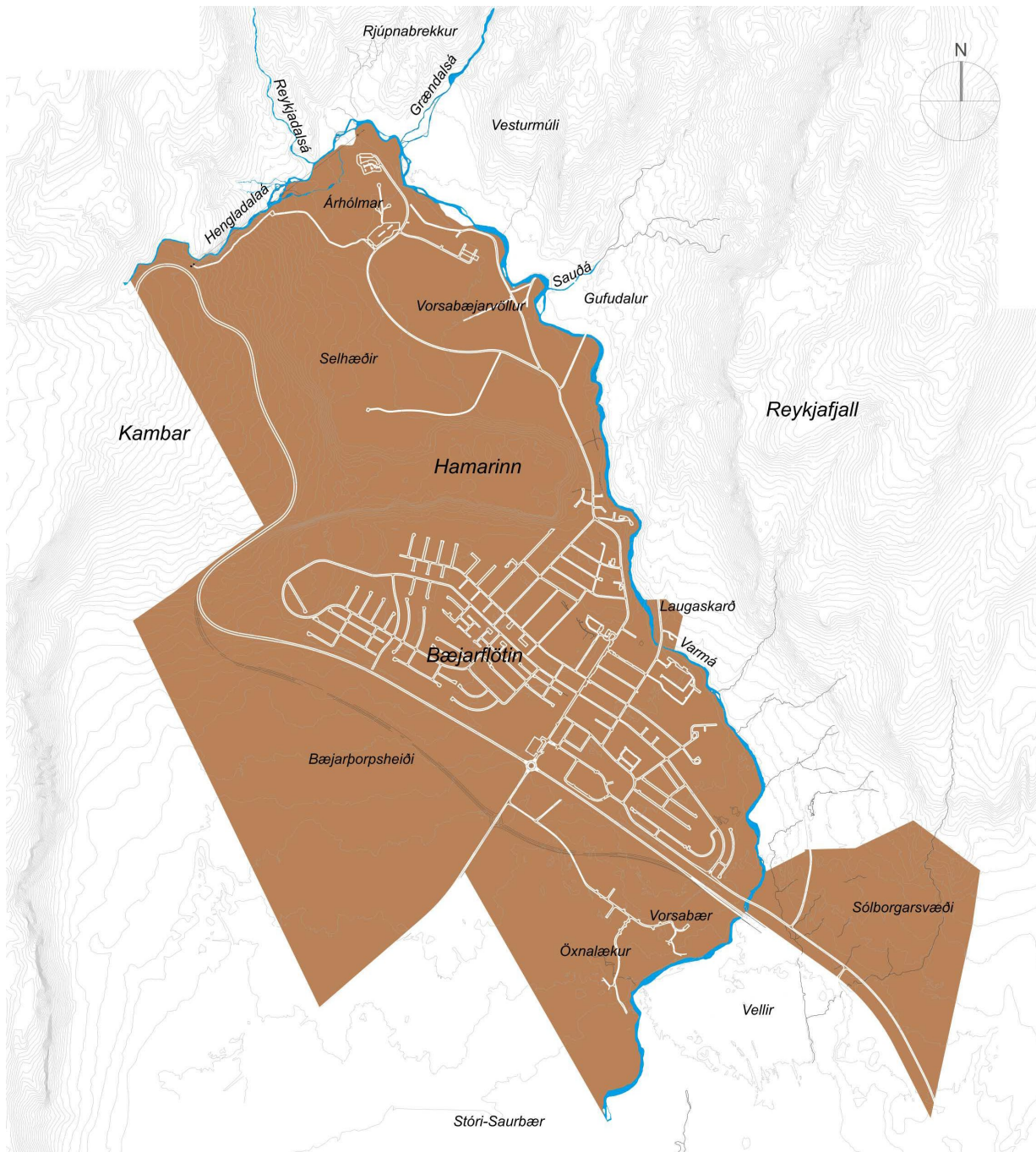
Auk þess að marka stefnu um uppbyggingarsvæði er mikilvægt að uppbygging innviða haldist í hendur við íbúafjölgun og ýmsar áskoranir framundan í þeim málum s.s. skólamál, fráveitumál og hitaveita (jarðvarmi) auk ýmissa annarra verkefna.

### 1.2 Skipulagssvæðið

Aðalskipulagið nær til alls lands innan Hveragerðisbæjar sem er 8,9 km<sup>2</sup> og eitt landminnsta sveitarfélag landsins. Sveitarfélagið liggur að sveitarfélaginu Ölfusi og afmarkar Hengladalaá og Varmá mörkin að norðan- og austanverðu. Sveitarfélagið á einnig land austan Varmár við sundlaugina í Laugaskarði og 77,4 ha land austan Varmár á svokölluðu Sólborgarsvæði. Sunnan við Hringveg eru sveitarfélagamörkin, annars vegar vestan Þorlákshafnarveggar á mörkum jarðanna Þúfu og Kröggólfsstaða og hins vegar austan Þorlákshafnarveggar á mörkum jarðanna Öxnalækjar og Stóra-Saurbæjar.

Núverandi byggð er á flatanum undir Hamrinum sem kallast Bæjarflötin. Ofan Hamars er Dalurinn, með helstu útivistarsvæðum bæjarins. Sunnan við Hringveginn er óbyggt svæði, Bæjarþorpsheiði og jörðin Öxnalækur austan við Þorlákshafnarveg. Nýjasta viðbót bæjarins er Sólborgarsvæðið, óbyggt svæði austan við Varmá.

Þéttbýlismörk eru þau sömu og sveitarfélagamörk.



Mynd 1 - Yfirlitsmynd

### 1.3 Leiðarljós og framtíðarsýn

Bæjarstjórn Hveragerðisbæjar hefur sett fram framtíðarsýn og stefnumótun sveitarfélagsins í *Stefna Hveragerðisbæjar 2023-2028*<sup>1</sup> sem liggur til grundvallar stefnumótuninni á endurskoðuðu aðalskipulagi. Í

<sup>1</sup> KPMG. Maí 2028. *Stefna Hveragerðisbæjar 2023-2028*.

framtíðarsýninni er lögð áhersla á blómstrandi atvinnulíf þar sem heilsa og vellíðan fólks er sett í öndvegi. Þrjú megin leiðarljós í stefnumótun Hveragerðisbæjar eru eftirfarandi:

1. *Skapandi Hveragerði*, sjálfbært samfélag þar sem náttúran er í fyrirrúmi.
2. *Heilsueflandi Hveragerði*, samfélag sem leggur áherslu á ró, vellíðan, heilsueflingu, góða þjónustu og fjölskylduvænt umhverfi.
3. *Blómstrandi Hveragerði*, með blómlegu atvinnulífi og fjölbreyttum atvinnutækifærum sem byggja á auðlindum og sérkennum bæjarins, s.s. á sviði ferðaþjónustu, græns iðnaðar og tækifæra í nýsköpun innan þessara sviða.

Einnig leggur bæjarstjórnin áherslu á skilvirka stjórnsýslu, sem sé gagnsæ og aðgengileg og nýti þær tæknilausnir sem í boði eru hverju sinni.



Í þessu felst að markmiðssetning og stefnumótun aðalskipulagsins skuli endurspegla ofangreind atriði og standa vörð um þau umhverfislegu gæði sem sveitarfélagið býr yfir, s.s. landslag, náttúru, orku og samfélag og gera það eftirsótt til búsetu. Jafnframt að stefnt verði að sjálfbærni og skynsamlegri nýtingu innviða og orkubúskapar.

Hveragerðisbær er vaxandi sveitarfélag sem á sama tíma er landlítið og þurfa íbúar að sækja ýmsa þjónustu út fyrir sveitarfélagamörkin, einna helst atvinnu og framhaldsskóla. Hveragerði býr yfir miklum gæðum sem laða að íbúa, sem ber að hlúa að og varðveita. Hveragerði er fjölskyldu- og umhverfisvænn bær, þar sem þjónusta nærsamfélagsins er góð og er bærinn umvafinn gróðri, jarðhita og náttúrufergurð. Tryggja þarf að samfélagið verði eins sjálfbært og mögulegt er í þeim skilningi að fólksfjölgun og innviðauppbygging haldist í hendur og sé í samræmi við aðra stefnumörkun bæjarins.

Áhersla er lögð á að nýta innviði sem best og innan núverandi bæjarflatar eru þróunarreitir þar sem uppbygging mun fara fram á skipulagstímabilinu. Við færslu Hringveggar verða til svæði sem henta til uppbyggingar og eru í nógildandi aðalskipulagi ætluð fyrir atvinnusvæði og miðsvæði. Landnotkun verður að hluta breytt í íbúðarsvæði og að hluta í miðsvæði. Á sama tíma verður hugað að nýjum íbúðarsvæðum til framtíðar, sunnan við nýjan Hringveg og austan við Varmá.

## 1.4 Tengsl við aðrar áætlanir

### Landsskipulagsstefna 2024-2038

Í nýrri Landsskipulagsstefnu eru sett fram þrjú markmið stjórnvalda í skipulagsmálum sem byggja á stoðum sjálfbærrar þróunar:

## A - Vernd umhverfis og náttúru

## B - Velsæld samfélags

## C - Samkeppnishæft atvinnulíf

Undir hverju markmiði eru settar fram áherslur og áherslunum fylgja tilmæli um hvernig beri að framfylgja þeim. Þar sem Hveragerðisbær er nánast eingöngu þéttbýli, ásamt aðliggjandi útivistarsvæðum og framtíðar íbúðar- og uppbyggingarsvæðum, eru markmið landsskipulagsstefnunnar fyrir *þéttbýli* höfð að leiðarljósi við stefnumótun aðalskipulagsins og mat á umhverfisáhrifum. Í stefnumótun fyrir þéttbýli er áhersla lögð á jafnvægi í uppbyggingu húsnæðis og lífsgæðum í byggðu umhverfi, auk þess sem hugað er að viðbrögðum við loftslagsbreytingum, fjölbreyttum ferðamáta og vernd líffræðilegrar fjölbreytni.

**Sóknaráætlun Suðurlands**, er sértæk byggðaáætlun fyrir Suðurland, þar sem mótuð er sameiginleg stefna í helstu stefnumálum s.s. í atvinnu-, mennta- og menningarmálum<sup>2</sup>. Einnig getur stefnan náð til fleiri þátta. Alls hafa 15 sveitarfélög aðkomu að áætluninni, sem unnin er á samráðsvettvangi SASS, Samtökum sunnlenskra sveitarfélaga. Unnið er að gerð nýrrar áætlunar fyrir 2025-2029 en í áætluninni sem í gildi er, eru settar fram þrjár megináherslur:

- Umhverfi. Aukin umhverfisvitund íbúa Suðurlands svo kolefnisspor okkar dragist saman.
- Samfélag. Bætt menning, velferð, menntun og samstarf svo lífsgæði eflist og mannlíf á Suðurlandi blómstri.
- Atvinna og nýsköpun. Öflugt atvinnulíf á Suðurlandi með aukinni nýsköpun, framleiðni og fjölbreyttari atvinnutækifærum.






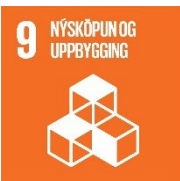
## Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna





Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun voru samþykkt af fulltrúum allra aðildarríkja Sameinuðu þjóðanna árið 2015.<sup>3</sup> Markmiðin eru sautján talsins og undirmarkmiðin 169. Líkt og landsskipulagsstefnan byggja heimsmarkmiðin á þremur stoðum sjálfbærrar þróunar, sem eru efnahagslegar, félagslegar og umhverfislegar.

Sveitarfélagið hefur hafið vinnu við innleiðingu heimsmarkmiðanna en þeirri vinnu er ekki lokið. Við vinnslu skipulagsins hafa ákveðin markmið verið valin sem talin eru eiga við í skipulagsmálum, en heimsmarkmiðin ná yfir mun stærra og víðara svið en eingöngu skipulagsmál. Í sumum tilvikum hefur helstu undirmarkmiðum verið náð, s.s. útrýmingu sjúkdóma, barnadauða o.fl. en þá er yfirmarkmiðið nýtt í öðru samhengi. Þau meginmarkmið sem valin hafa verið við gerð þessa skipulags og sem nýtt hafa verið í umhverfismati eru:

<sup>2</sup> Sóknaráætlun Suðurlands 2020-2024

<sup>3</sup> Heimsmarkmidin.is

Heimsmarkmið		Stefna aðalskipulagsins
	<p>Stuðla að heilbrigðu lífni og vellíðan fyrir alla frá vöggju til grafar.</p>	<p>Hveragerðisbær er heilsuþæg og leggur áherslu á ýmsa heilsutengda þjónustu en jafnframt er skipulaginu ætlað að stuðla að bættri lýðheilsu bæjarbúa.</p>
	<p>Tryggja jafnan aðgang allra að góðri menntun og stuðla að tækifærum allra til náms alla ævi.</p>	<p>Skólastigin eru tvö í Hveragerði; leikskóla- og grunnskólastig. Hveragerðisbær er auk þess aðili að Fjölbrautaskóla Suðurlands á Selfossi.</p>
	<p>Tryggja aðgengi að, og sjálfbæra nýtingu, allra á hreinu vatni og salernisaðstöðu.</p>	<p>Fráveitumál í Hveragerði eru komin að þolmörkum vegna fjölgunar í bænum, en gert er ráð fyrir stækkun skólphreinsistöðvar sem mun anna töluverðri fjölgun íbúa. Auk þess er gert ráð fyrir hreinsistöð upp í Dal. Vatnsból og vatnsverndarsvæði hafa verið endurskoðuð í skipulaginu til að tryggja nægjanlegt hreint vatn fyrir áframhaldandi uppbyggingu bæjarins.</p>
	<p>Tryggja öllum aðgang að öruggri og sjálfbærri orku á viðráðanlegu verði.</p>	<p>Aðgengi að flutningskerfum orku er gott og eru ýmsar breytingar fyrirhugaðar í tengslum við endurskoðun aðalskipulagsins.</p>
	<p>Stuðla að viðvarandi sjálfbærum hagvexti og arðbærum og mannsæmandi atvinnutækifærum fyrir alla.</p>	<p>Stór hluti bæjarbúa sækir atvinnu út fyrir bæjarmörkin. Í skipulagsáætluninni er lögð áhersla á aukin atvinnutækifæri á sviði ferðaþjónustu og hreinlegrar atvinnustarfsemi, auk ýmis konar þjónustu.</p>
	<p>Byggja upp viðnámsþolna innviði fyrir alla, stuðla að sjálfbærri iðnvæðingu og hlúa að nýsköpun.</p>	<p>Bæjarfélagið er vel staðsett með tilliti til samgangna, raforku og ýmissar annarrar þjónustu. Í stefnunni er gert ráð fyrir bættum samgöngum og áhersla lögð á lítill og meðalstór fyrirtæki.</p>
	<p>Gera borgir og íbúðasvæði öllum mönnum auðnotuð, örugg, viðnámsþolin og sjálfbær.</p>	<p>Í skipulagsvinnunni hefur verið lögð rík áhersla á að skilgreina viðmið um byggingarmagn, yfirbragð byggðar og mótun umhverfis við uppbyggingu á þróunarreitum og nýjum svæðum. Samgöngustefnan tekur á virkum ferðamátum og</p>

		<p>auknu aðgengi innan bæjarins og til nágrennabæja.</p>
	<p>Grípa til bráðra aðgerða gegn loftslagsbreytingum og áhrifum þeirra.</p>	<p>Gert er ráð fyrir aukinni skógrækt og uppgræðslu svæða í tengslum við uppbyggingu þeirra. Stefnan styður við ferðamáta með lægra kolefnisspor.</p>
	<p>Vernda og nýta hafið og auðlindir þess á sjálfbæran hátt í því skyni að stuðla að sjálfbærri þróun.</p>	<p>Hveragerðisbær á ekki land að sjó en Varmá skilar sér til sjávar. Hverfisvernd meðfram bökkum Varmár og bætt hreinsun skólps mun tryggja minni mengun.</p>
	<p>Vernda, endurheimta og stuðla að sjálfbærri nýtingu vistkerfa á landi, sjálfbærri stjórnun skógarauðlindarinnar, berjast gegn eyðimerkurmyndun, stöðva jarðvegseyðingu og endurheimta landgæði og sporna við hnignun líffræðilegrar fjölbreytni.</p>	<p>Skipulagið gerir ráð fyrir endurheimt vistkerfa meðfram bökkum Varmár, aukinni skógrækt og aukinni líffræðilegri fjölbreytni.</p>

## 1.5 Skipulagsgögn og framsetning

Aðalskipulagið er stefnumótun um landnotkun og þróun byggðar innan alls bæjarfélagsins. Aðalskipulagsáætlunin samanstendur af greinargerð, umhverfisskýrslu og skipulagsuppdrætti af öllu sveitarfélaginu í mælikvarða 1:7.500. Auk þess verður rafrænum gögnum skilað inn, sem birt verða á vefsíðu Skipulagsstofnunar. Samhlíða vinnu við aðalskipulagsgerð var unnin samgöngustefna og bílastæðastefna og eru þær lagðar fram sem viðaukar.

Í greinargerð er farið yfir helstu forsendur og markmið í meginmálaflokkunum:

- Byggð og samfélag
- Umhverfi, verndun og minjar
- Samgöngur og umferð
- Veitur og fjarskipti
- Rammahluti aðalskipulag - miðbærinn

Skipulagsákvæði fyrir einstaka landnotkunarreiti skv. skipulagsreglugerð eru sett fram í töflum fyrir hvern landnotkunarflokk. Hver landnotkunarreitur fær bókstaf í samræmi við landnotkun og hlaupandi númer.

Nokkrir landnotkunarflokkar skv. skipulagsreglugerð eiga ekki víð í Hveragerði, t.d. frístundasvæði og efnistökusvæði, og eru því ekki settir fram skilmálar fyrir þá landnotkunarflokka.

Afmörkun landnotkunarreita fylgir ekki endilega lóða- eða eignarmörkum heldur miðast oftast við miðlínu aðliggjandi gatna eða mörk veghelgunarsvæða. Flatarmál landnotkunarreita í skilmálatöflu er því brúttóflatarmál, þar sem gatnakerfi og í sumum tilvikum opin svæði fylgja. Þetta ber að hafa í huga þegar nýting er ákvörðuð í deiliskipulagi.

Landnotkun og merking reita tekur mið af ríkjandi landnotkun viðkomandi reits en nánari skilmálar fyrir hvern reit gefa til kynna hvort um blöndun byggðar er að ræða. Um þau svæði sem ekki eru sérmerkt, svo sem helgunarsvæði stofnbrauta og veitna, gilda almenn ákvæði fyrir viðkomandi landnotkunarflokk. Í nokkrum tilvikum er landnotkun sýnd með táknrænum hætti (hring) sem þýðir að gera skuli ráð fyrir ákveðinni landnotkun, t.d. samfélagsþjónustu, og er staðsetning þá leiðbeinandi og skal útfærð nánar í deiliskipulagi.

Í kafla 8 er fjallað um og settir fram skilmálar um rammahluta aðalskipulags fyrir reit M1, miðbæinn. Rammahluti aðalskipulags öðlast lögformlegt gildi.

Fyrir framtíðarsvæði í Bæjarþorpsheiði og á Sólborgarsvæðinu skal vinna rammaskipulag eða rammahluta aðalskipulags á síðari stigum, þar sem lagðar verða meginlínur í skipulagi reita, áður en þau verða deiliskipulögð. Ef unnið verður rammaskipulag, skal kynna það almenningi og hagsmunaaðilum. Ef unninn verður rammahluti aðalskipulags fyrir svæði, skal það unnið skv. gr. 4.9 í skipulagsreglugerð og gildir sama málsmeðferð og ef um aðalskipulag er að ræða.

## 1.6 Skipulagsferlið

Skipulagslýsing var auglýst og kynnt frá 14. febrúar 2024-20. mars 2024.

Haldnir voru tveir íbúafundir. Sá fyrri þann 24. september 2024 og sá síðari þann 5. júní 2025. Sérstakur fundur með atvinnurekendum, vegna rammahluta aðalskipulags, var haldinn 6. mars 2025

Haldnir voru reglulegir fundir ráðgjafa og aðalskipulagsnefndar. Í aðalskipulagsnefndinni sátu þrjú kjörnir fulltrúar, bæði úr meiri- og minnihluta, auk bæjarstjóra og skipulagsfulltrúa. Aðalráðgjafar við aðalskipulagsgerðina voru landslagsarkitektar Landform ehf. Gláma-Kím arkitektar sá um rammahluta aðalskipulag og VSB verkfræðistofa sá um samgöngustefnu og bílastæðastefnu, sem eru fylgigögn með skipulagsáætluninni.

## 1.7 Helstu breytingar frá fyrra aðalskipulagi

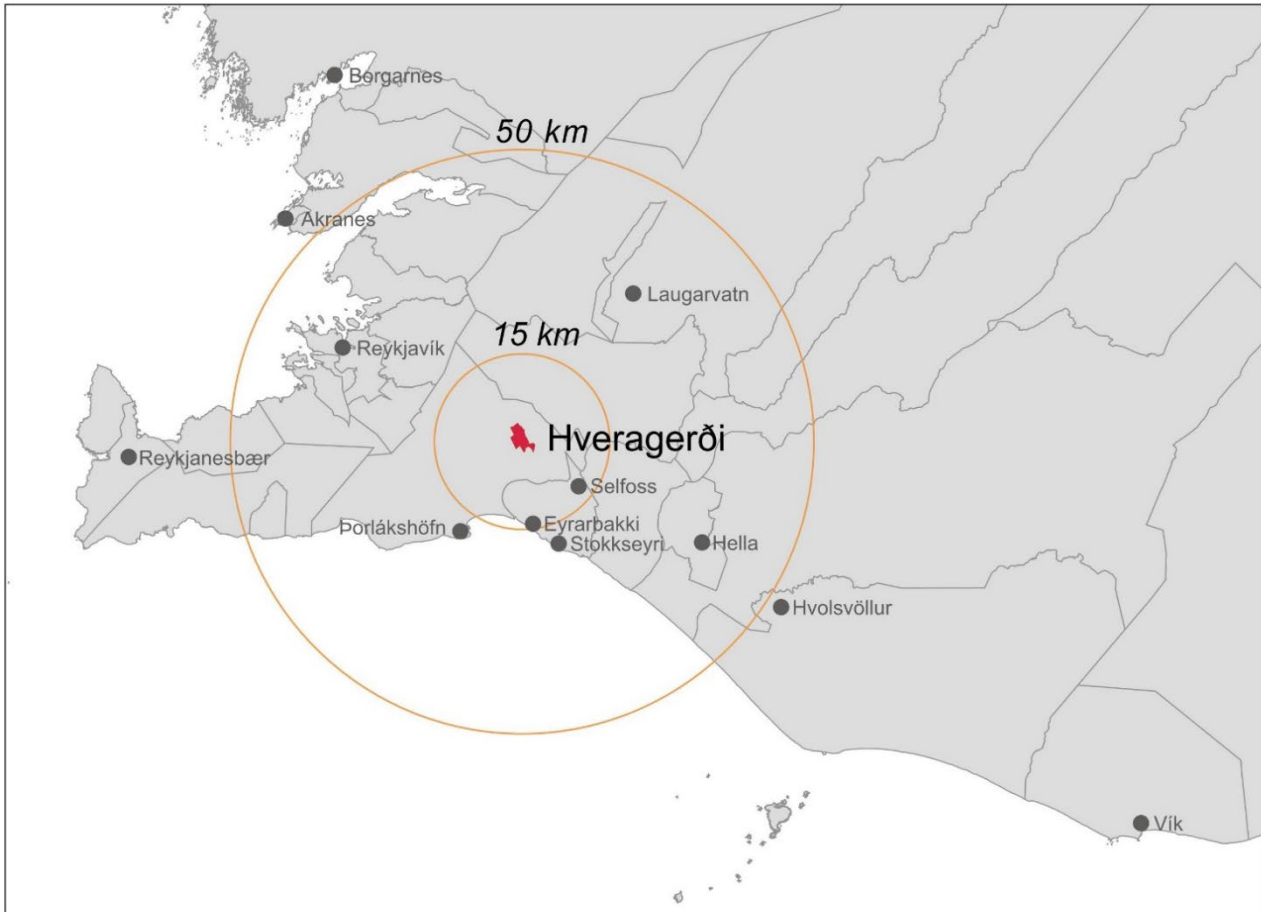
Helstu breytingar frá fyrra aðalskipulagi eru þessar, en ekki er um tæmandi lista að ræða:

- **Íbúðarsvæði.** Innan Bæjarflatar eru íbúðarsvæði stækkuð og fyrirhuguð atvinnusvæði eða miðsvæði minnka eða víkja. Þar má nefna Fagrahvammsreit, Axlarsvæði og reit ÍB13 við Tívolíreit. Nokkrir íbúðareitir stækka s.s. ÍB4 við Gróðurmörk, ÍB8 við Heiðmörk, ÍB14 við núverandi Hringveg og reitur ÍB6 við Dynskóga.

- **Miðbær og miðsvæði.** Unninn er rammahluti aðalskipulags á reit M1, miðbæjarsvæðinu, sem undirstrikar mikilvægi hans í bæjarmyndinni. Samhliða eru önnur miðsvæði minnkuð og ákvæði um blöndun byggðar á þeim endurskoðuð.
- **Athafnasvæði.** Athafnasvæði innan Bæjarflatarinnar og milli núverandi og nýs Hringvegar minnka/hverfa. Í stað þeirra er skilgreindur nýr reitur, AT3, sunnan við nýjan Hringveg og kemur sá reitur í beinu framhaldi af núverandi athafnasvæði AT2.
- **Dalurinn.** Uppi í Dal stækkar reitur Íþ2 fyrir golfvöll og reitur AF2 vegna fyrirhugaðrar sleðabrautar. Útmörk skógræktarsvæðis eru aðlöguð að skógræktarsamningi.
- **Framtíðarsvæði.** Framtíðaruppbyggingarland var í fyrra aðalskipulagi með landnotkunina óbyggt svæði ÓB, en fær nú ákveðna landnotkun og númer, bæði á Bæjarþorpsheiði og Sólborgarsvæði. Í stað hefðbundinnar áfangaskiptingar eru settir skilmálar um að unnið verði rammaskipulag eða rammahluti aðalskipulags fyrir hvort svæði áður en deiliskipulag verður unnið fyrir einstaka reiti.
- **Háspennulínur og strengir.** Helgunarsvæði háspennulína breytist við það að í stað loftlína verða háspennustrengir lagðir í jörðu, bæði meðfram nýjum Hringvegi og innan Sólborgarsvæðisins.
- **Þéttleiki byggðar og yfirbragð byggðar.** Hámarksþéttleiki íbúðarbyggðar hækkar, sérstaklega á þróunarreitum, þar sem hann var 25 íbúðir/ha en verður 40 íbúðir/ha og í einstaka tilvikum hærra. Á sama tíma er settur fram svokallaður rammi um svæðisnýtingu auk ákvæða um yfirbragð byggðar og arkitektúrstefnu, sem á að tryggja að gæði byggðar haldist þó þéttleikinn aukist.

## 2 FORSENDUR

### 2.1 Staðhættir



Mynd 2 – Yfirlitskort

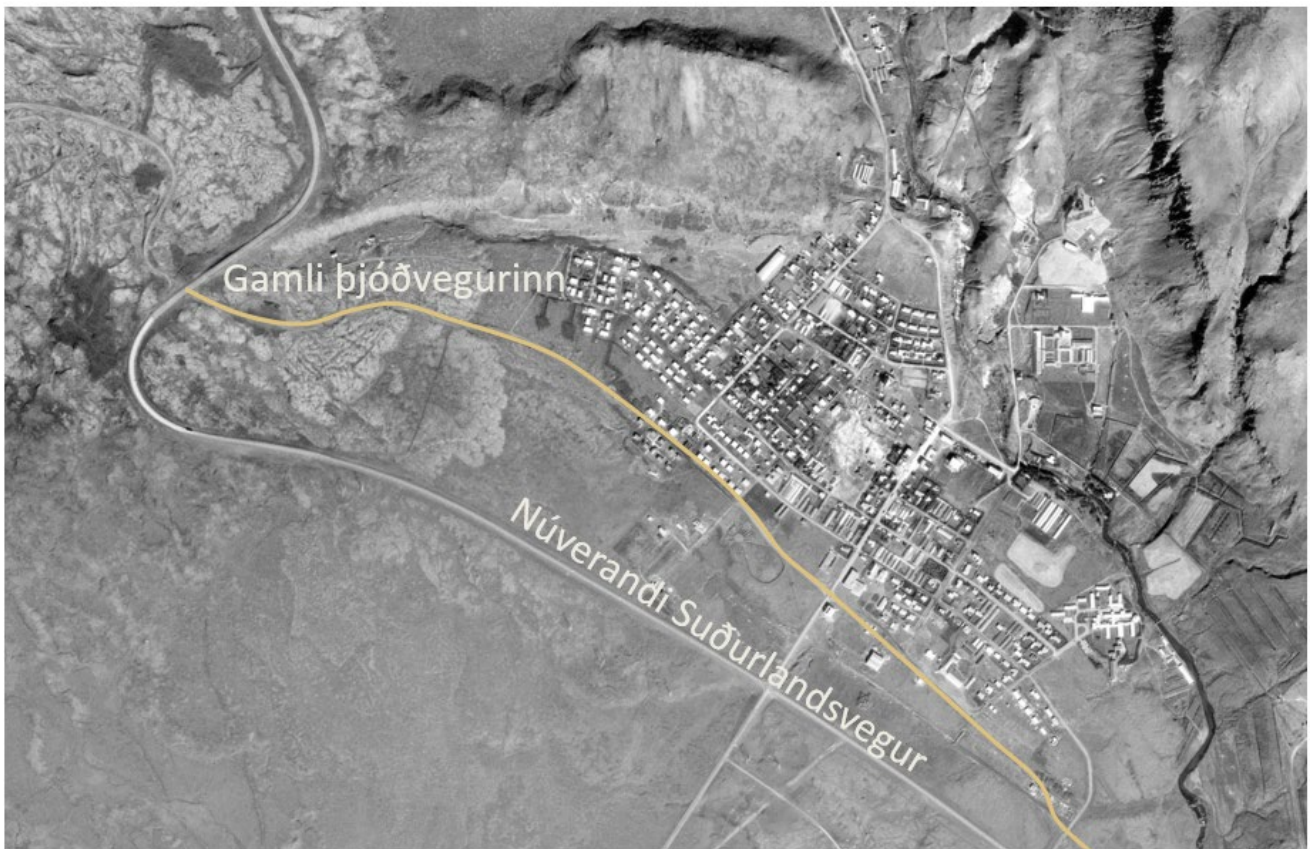
Hveragerði er innan við 50 km fjarlægð frá öðrum helstu þéttbýlisstöðum suðvesturhorns landsins og tilheyrir þannig vinnumarkaðssvæði Reykjavíkur.

Hveragerði er ungt bæjarfélag og þéttbýli í Hveragerði fór ekki að myndast fyrr en á árunum eftir 1930. Byggðin þróaðist í kringum auðlindir vatnsafls og jarðhita sem var forsenda atvinnustarfsemi sem tengdist ylrækt og mjólkurvinnslu. Þannig risu garðyrkjustöðvar, ullarþvottastöð, mjólkurbú og síðar heilsu- og öldrunarþjónusta. Hveragerði varð sjálfstætt sveitarfélag árið 1946, stofnað úr landi Vorsabæjar og hluta af Öxnalækjarlandi<sup>4</sup>. Bæjarland Hveragerðis var síðan stækkað með makaskiptum við ríkið árið 1995 sem náði til um 80 ha lands austan Varmár á svokölluðu Sólborgarsvæði.

Hveragerði er landlítið sveitarfélag þar sem stefna skal að góðri landnýtingu hverju sinni. Hafa þarf í huga að græn ímynd bæjarins er auðlind sem ber að rækta og hlúa að. Hveragerðisbær er umlukinn fallegum náttúrusvæðum og má þar nefna Dalinn, Hamarinn, Reykjafjall og Varmá. Fjallshlíðar og bakkar Varmár mynda græna umgjörð um bæinn. Við bæjarmörkin uppi í Dal er einkonar hlið inn að enn stærri náttúruperlu og vinsælu útivistarsvæði sem einkennist af víðum hringlaga dal og afdölum hans með mikilli orku. Inn í Dal eru

<sup>4</sup> Sunnlenskar byggðir III.

helstu íþróttasvæði bæjarins s.s. golfvöllur, hesthúsasvæði og íþróttasvæði. Skilgreint skógræktarsvæði nær frá Hamrinum, um Hamarskróka, Selhæðir og að Árhólmasvæðinu.



Mynd 3 - Þjóðvegurinn var færður árið 1972. Hér er gamli vegurinn sýndur á loftmynd frá árinu 1975

Suðurlandsvegur/Hringvegur liggur gegnum sveitarfélagið, sunnan við núverandi byggð. Vegurinn hefur verið færður nokkrum sinnum og er ný færsla á Hringveginum fyrirhuguð og var hún samþykkt í Aðalskipulagi Hveragerðisbæjar 2017-2029. Árið 1972 var Hringvegurinn færður um 300 m til suðurs, þangað sem hann er í dag. Gamli þjóðvegurinn hafði þá verið í notkun frá 1894-1972.<sup>5</sup> Gamli þjóðvegurinn lá þar sem nú er Réttarheiði, sem dregur nafn sitt af gömlu fjárréttinni sem var staðsett þar sem nú er Hótel Örk. Áður en vegurinn var færður var byggð komin þétt að þjóðveginum sérstaklega við Breiðumörk og Reykjamörk. Lega Þorlákshafnarvegar breyttist um leið og nýr þjóðvegur var lagður af og færðist til móts við Breiðumörk.

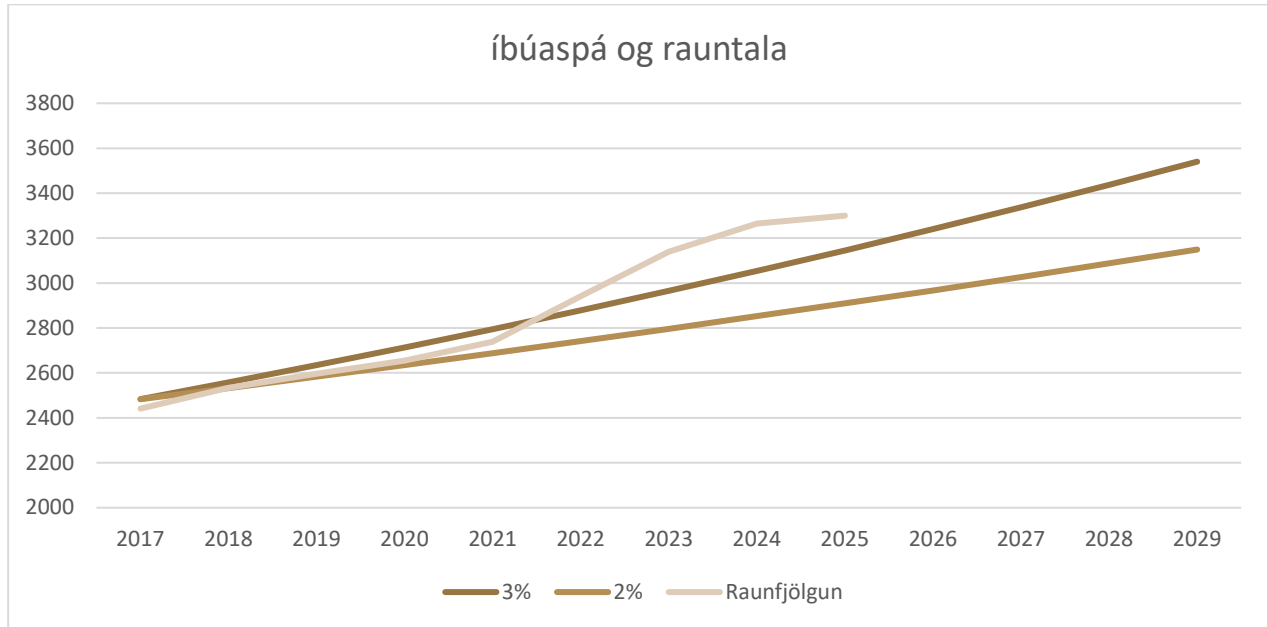
## 2.2 Íbúapróun

### 2.2.1 Íbúafjöldi

Íbúafjölgun síðustu ára hefur verið nokkuð umfram spár gildandi aðalskipulags eða um 4,25% að meðaltali frá því skipulagið tók gildi árið 2017 fram til ársins 2024. Árin 2021-2023 var fjölgunin sérstaklega mikil og náði

<sup>5</sup> Sunnlenskar byggðir III

hámarki árið 2021 með 7,54% fjölgun. Árið 2022 var fjölgunin 6,84% en hefur nú hægst aftur og var um 3,83% fyrir árið 2023. Heildarfjöldi íbúa 1. janúar 2025 var kominn í 3.277. <sup>6</sup>

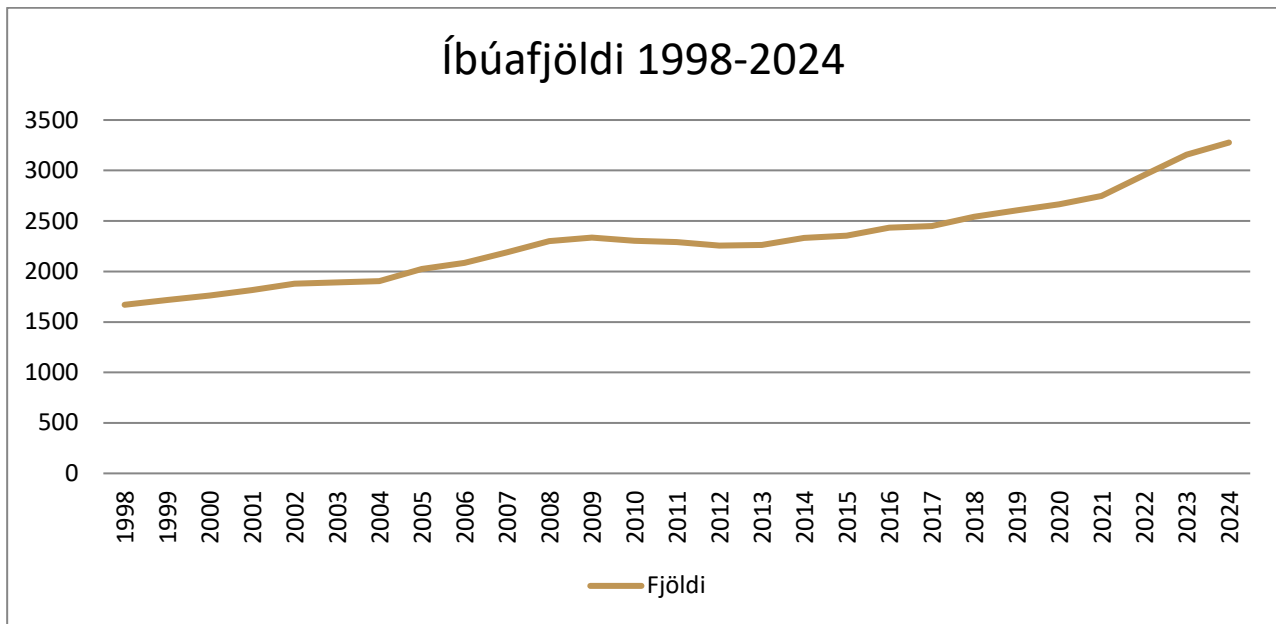


Tafla 1

Tafla 1, sýnir samanburð á lág- og miðspá fyrra aðalskipulags og raunfjöldun (efsta línan).

Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029 gerði ráð fyrir íbúafjölgun um 2-3% skv. lág- og miðspá á skipulagstímabilinu, eða fjölgun íbúa um 680-1.070 við lok skipulagstímabilsins 2029, sem svarar til 3.149-3.540 íbúa. Rauntölur fylgdu 3% spánni nokkuð vel fram til 2021 en þá tóku við ofangreindar árssveiflur. Til samanburðar var íbúafjölgun á Suðurlandi 4,2% og á landinu öllu 3,1%, árið 2023.

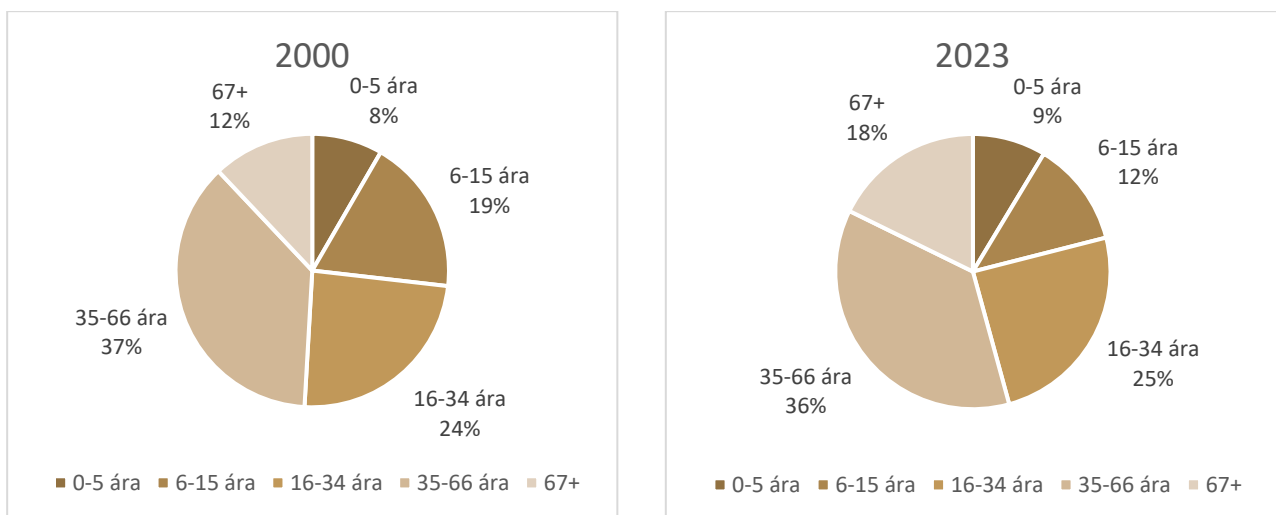
<sup>6</sup> Hagstofa Íslands. [www.hagstofan.is](http://www.hagstofan.is) sótt 20. ágúst 2025.



Tafla 2 – Fjölgun íbúa í Hveragerði síðasta aldarfjórðung

### 2.2.2 Aldurssamsetning

Aldurssamsetning í Hveragerði hefur á undanförunum árum verið frábrugðin aldurssamsetningu nágrannasveitarfélaganna, þ.e. hlutfallslega hafa verið fleiri íbúar í eldri aldurshópum en þeim yngri. Þegar árin 2000 og 2023 eru borin saman m.t.t. aldursskiptingar, má sjá að hlutfallsleg fjölgun hefur orðið í aldurshópnum 67+ og hlutfallsleg fækkun í aldurshópnum 6-15 ára, þ.e. hjá börnum á grunnskólaaldri, á meðan hlutfall annarra aldurshópa er svo til óbreytt. Heildarfjölgun í aldurshópi barna á skólaaldri er um 102 börn á tímabilinu.<sup>7</sup>



Tafla 3 – Samanburður á aldurssamsetningu árið 2000 og 2023 (Hagstofa Íslands)

<sup>7</sup> Hagstofa Íslands. [www.hagstofan.is](http://www.hagstofan.is) sótt 16.12.2024

	2000		2005		2010		2015		2020		2024	
	Alls	Hlutfall (%)	Alls	Hlutfall (%)	Alls	Hlutfall (%)	Alls	Hlutfall (%)	Alls	Hlutfall (%)	Alls	Hlutfall (%)
Á 1. ári	20	1,1%	25	1,2%	22	1,0%	35	1,5%	39	1,5%	34	1,0%
1-5	127	7,2%	118	5,8%	153	6,7%	148	6,3%	156	5,9%	258	7,9%
6-15	325	18,5%	372	18,4%	340	14,8%	304	13,0%	341	12,8%	410	12,6%
16-19	123	7,0%	130	6,4%	138	6,0%	141	6,0%	117	4,4%	131	4,0%
20-34	301	17,1%	334	16,5%	415	18,1%	439	18,7%	516	19,4%	672	20,6%
35-49	389	22,1%	435	21,5%	464	20,3%	366	15,6%	396	14,9%	558	17,1%
50-66	263	14,9%	350	17,3%	438	19,1%	540	23,0%	593	22,3%	613	18,8%
67-79	179	10,2%	178	8,8%	220	9,6%	256	10,9%	379	14,3%	459	14,1%
80-	33	1,9%	79	3,9%	101	4%	116	4,9%	117	4,4%	130	4,0%
<b>Alls</b>	<b>1760</b>		<b>2021</b>		<b>2291</b>		<b>2345</b>		<b>2654</b>		<b>3265</b>	

Tafla 4 – Þróun aldurshópa frá árinu 2000, með 5 ára millibili

### 2.2.3 Fjölskyldustærð og fjölskyldugerð

Í húsnæðisáætlunum hingað til hefur verið reiknað með að meðalfjöldi íbúa á hverja íbúð væri óbreyttur í kringum 2,54 en í drögum að nýrri Húsnæðisáætlun HMS og Hveragerðisbæjar fyrir 2026, er reiknað með að sú tala fari lækkandi, líkt og á höfuðborgarsvæðinu. Því má búast við að við lok skipulagstímabilsins verði íbúafjöldi pr. íbúð 2,42.

Fjölskyldugerðir hafa breyst í Hveragerði eins og á landsvísu á undanförunum árum. Þegar fjölskyldugerðir eru bornar saman við stöðuna fyrir 10 og 20 árum má sjá að fjöldi einstaklinga án barna hefur breyst minnst og einstaklingum í fjölskyldum sem samanstanda af þörum án barna fjölgað mest. Einstaklingum í barnafjölskyldum, hvort heldur þar sem eru einstaklingar eða þör með börn, hefur fækkað um 11% á síðustu 20 árum.<sup>8</sup>

	2004	2014	2024
Par með börn	45,7%	37,2%	38,0%
Par án barna	17,8%	23,7%	25,6%
Einstaklingar með börn	11,1%	10,5%	7,6%
Einstaklingar án barna	25,4%	28,5%	28,8%
	100%	100%	100%

Tafla 5 – Hlutfall einstaklinga í mismunandi fjölskyldugerðum

<sup>8</sup> Hagstofa Íslands. [www.hagstofan.is](http://www.hagstofan.is) sótt 16.12.2024

Fjölskyldum með börn hefur fækkað hlutfallslega á síðustu 20 árum, hvort heldur um er að ræða hjón/par með börn eða einstaklinga með börn. Hlutfall íbúa sem eru einstaklingar eða barnlaus pör er meira en helmingur íbúa í Hveragerði. Sú þróun hefur verið til staðar a.m.k. síðustu 10 ár. Fjöldi barna per/fjölskyldu hefur hins vegar haldist nokkuð í stað, var 1,86 börn pr/fjölsk. árið 2004 en er 1,87 pr/fjölsk. árið 2024.

	2004	2014	2024
<b>Fjölskyldur með börn</b>	56,8%	47,7%	45,6%
<b>Einstakl./pör án barna</b>	43,2%	52,2%	54,4%
	100%	100%	100%

Tafla 6 – Hlutfalla einstaklinga í barnafjölskyldum og fjölskyldum án barna

## 2.2.4 Íbúaspá

Í *Húsnæðisáætlun Hveragerðisbæjar 2024* er sett fram mannfjöldaspá til næstu ára. Sett er fram lágspá, miðspá og háspá. Allar miðast þær við að búast megi við að íbúafjölgun verði hröð næstu árin og er þá tekið mið af þeirri uppsveiflu sem er í gangi í Hveragerði í dag og að hluta til einnig á landsvísu. Húsnæðisáætlunin gerir síðan ráð fyrir að frá 2027 verði fjölgunin aftur á bilinu 2-3% fyrir lág- og miðspá. Í háspánni er gert ráð fyrir um 4,7% íbúafjölgun fram til 2033.

Ýmsir þættir geta haft áhrif á íbúafjölgun og á það hvort íbúaspáin nái fram að ganga eða ekki og er því ávallt óvissa um íbúafjölgun fram í tímann. Staða íbúðamarkaðarins á höfuðborgarsvæðinu hefur áhrif á nálæg sveitarfélög, sem og sú þjónusta sem í boði er í hverju sveitarfélagi fyrir sig.

Aðalskipulagið tekur mið af miðspá Húsnæðisáætlunarinnar og samkvæmt henni mun fjölgun íbúa ná jafnvægi í kringum 2026 og er reiknað með um 3% fjölgun upp frá því og út skipulagstímabilið.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
<b>Háspá</b>	Mannfjöldi	3.507	3.672	3.845	4.026	4.215	4.413	4.620	4.837	5.065	5.303
	Mannfjöldabreyting %	4,69	4,70	4,71	4,71	4,69	4,70	4,69	4,70	4,71	4,70
	Fjöldi íbúða	1.381	1.446	1.514	1.585	1.659	1.737	1.819	1.904	1.994	2.088
	Íbúðafjöldi breyting %	4,70	4,71	4,70	4,69	4,67	4,70	4,72	4,67	4,73	4,71
	Íbúar í hverri íbúð	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
<b>Miðspá</b>	Mannfjöldi	3.501	3.623	3.732	3.844	3.959	4.078	4.200	4.326	4.456	4.590
	Mannfjöldabreyting %	4,51	3,48	3,01	3,00	2,99	3,01	2,99	3,00	3,01	3,01
	Fjöldi íbúða	1.378	1.426	1.469	1.513	1.559	1.606	1.654	1.703	1.754	1.807
	Íbúðafjöldi breyting %	4,47	3,48	3,02	3,00	3,04	3,01	2,99	2,96	2,99	3,02
	Íbúar í hverri íbúð	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54
<b>Lágspá</b>	Mannfjöldi	3.484	3.589	3.660	3.733	3.808	3.884	3.962	4.041	4.122	4.205
	Mannfjöldabreyting %	4,00	3,01	1,98	1,99	2,01	2,00	2,01	1,99	2,00	2,01
	Fjöldi íbúða	1.372	1.413	1.441	1.470	1.499	1.529	1.560	1.591	1.623	1.656
	Íbúðafjöldi breyting %	4,02	2,99	1,98	2,01	1,97	2,00	2,03	1,99	2,01	2,03
	Íbúar í hverri íbúð	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54	2,54

Tafla 7 – Spá um mannfjöldapróun í Húsnæðisáætlun Hveragerðisbæjar 2024

### 3 BYGGÐ OG SAMFÉLAG

Framtíðarsýn fyrir Hveragerði er sú, að Hveragerði verði áfram aðlaðandi bær með blómlegum görðum, gróðursælum götumyndum og viðhaldi þorpsyfirbrigði sínu, umlukið einstakri náttúru sem myndar ramma kringum bæinn. Í þessum kafla er fjallað um helstu forsendur, markmið og leiðir varðandi húsnaðismál, þjónustu og atvinnulíf. Einnig er fjallað um ákvæði fyrir einstaka landnotkunarreiti sem varða íbúðarsvæði, atvinnusvæði og samfélagsþjónustu.

Helstu leiðarljós Landsskipulagsstefnu fyrir þróun byggðar eru eftirfarandi:

A.7 – Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efla þau gæði sem felast í menningarlandslagi.

B.7 – Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.

B.8 – Skipulag stuðli að auknum stöðugleika og jafnvægi á húsnaðismarkaði með uppbyggingu hagkvæms og vandaðs íbúðarhúsnaðis sem svari þörfum ólíkra félagshópa.

C.4 – Skipulag stuðli að sjálfbærri nýtingu vatns

C.6 – Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.

C.9 – Skipulag miði að því að auka alþjóðlega samkeppnishæfni landsins um fólk og fyrirtæki með sterkum aðlaðandi borgarsvæðum.

#### 3.1 Yfirbragð byggðar

Fyrir hvern landnotkunarreit kemur fram stærð, lýsing og ákvæði. Í lýsingu fyrir hvern reit er gerð grein fyrir stöðu og staðháttum. Í skipulagsákvæðum fyrir hvern reit er gerð grein fyrir nánari landnotkun, byggðarmynstri, þéttleika o.fl. eftir því sem við á. Stærð reita er brúttóstærð og er gefin upp í ha og skal taka tillit til þess við ákvörðun á byggingarmagni í deiliskipulagi.

Nokkur hugtök sem notuð eru til að lýsa nánar yfirbrigði byggðar og byggingarmagni á hverjum landnotkunarreit fyrir sig eru þéttleiki byggðar, nýtingarhlutfall og rammi um svæðisnýtingu, sem er nýtt hugtak sem ekki hefur áður verið nýtt fyrir Hveragerði en er notað fyrir þróunarreiti. Eftirfarandi er nánari skilgreining þessara hugtaka eins og þau eru notuð í skipulagsáætlun þessari.

- Byggðamynstur: Segir til um húsagerðir, hæðir bygginga og innbyrðis afstöðu bygginga.
- Þéttleiki: Fjöldi íbúða/ha á íbúðarreitum. Þéttleiki er reiknaður fyrir heila reiti en ekki einstakar lóðir og segir því til um meðalþéttleika skipulagsreita, hverfa eða svæða.
- Nýtingarhlutfall lóðar (N-nettó): er hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á viðkomandi lóð og flatarmáls lóðarinnar. Þar sem nýtingarhlutfall er sett fram í aðalskipulagi fyrir ákveðna reiti, er það leiðbeinandi fyrir deiliskipulag viðkomandi reits og skal endanlega ákvarðað í deiliskipulagi. Ekki er hægt að yfirfæra nýtingarhlutfall óbreytt, ef landnotkun breytist, t.d. úr athafnasvæði yfir í íbúðarbyggð.
- Rammi um svæðisnýtingu reita, sjá kafla 3.2.3
- Rammaskipulag: Megin landnotkun og áherslur svæða eða bæjarhluta, þar sem stefnumörkun sveitarfélags fyrir áframhaldandi deiliskipulagsvinnur eru lögð fram.
- Rammahluti aðalskipulags. Sá hluti aðalskipulags þar sem ákveðin afmörkuð svæði sveitarfélagsins eru útfærð með það að markmiði að ákvarða nánar landnotkun, svo sem um meginþætti

þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði eða áfanga deiliskipulagsáætлана. ATH. að rammaskipulag og rammahluti aðalskipulags eru ólík að því leyti að um rammahluta aðalskipulags gildir sama málsmeðferð og um aðalskipulag.

Ákvæði hvers reits skal skoða í samhengi við markmið um landnotkun og byggðarþróun, eins og þau eru sett fram í köflum 3, 4 og 5.

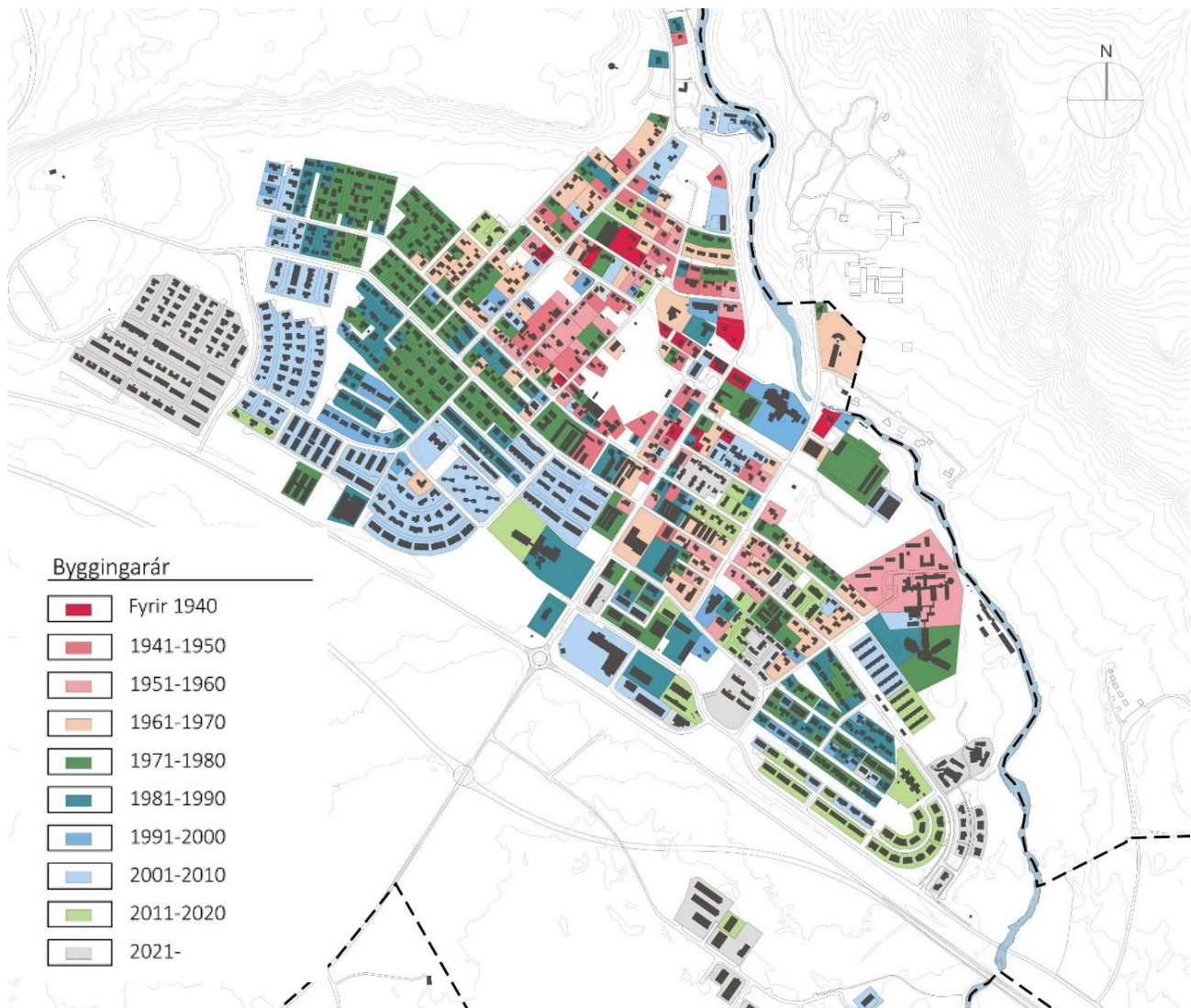
## Forsendur

Byggð í Hveragerði er lágreist, stór hluti hennar er á 1-2 hæðum og hærri hús eru aðallega næst miðbænum, þar sem má finna hús á þremur og í sumum tilvikum fjórum hæðum. Eiginleg fjölbýlishús eru fá en hefur þó fjölgað á undanförunum árum. Nýjustu fjölbýlishúsin eru á Edenreitnum, Tívolíreitnum og Lindarbrún. Einnig eru í byggingu fjölbýlishús upp við Hlíðarhaga.

Grónir garðar og mikill trjágróður á opnum svæðum einkennir byggðina. Þar hefur þó einnig orðið breyting frá elstu hverfunum til nýrra hverfa, bæði á sérbýlislóðum og fjölbýlislóðum. Einkennandi fyrir lóðir í elstu hverfunum eru stórar lóðir, mikill gróður og lítil íbúðarhús sem eru umlukin breiðum trjákrónum. Í nýrri hverfum gætir þeirrar tilhneigingar að gefa bílastæðum og hörðu yfirborði meira vægi á kostnað gróðurs meðfram götu. Á athafnalóðum heyrir til undantekninga ef gróður er innan lóða.



Mynd 4 – Yfirlitsmynd, horft til austurs frá Kömbum



Mynd 5 – Byggingarár húsa í Hveragerði skv. fasteignaskrá

Elstu hverfin eru kringum hverasvæðið, beggja megin Breiðumarkar og einnig vestan og norðan við Hveragarðiinn. Nokkur af elstu húsum bæjarins eru hverfisvernduð og allt gamla hverfið kringum *Skáldagötuna*, nú Frumskógar, sömuleiðis. Frumskógar er ein elsta samfellda byggðin í Hveragerði, reis á 5. áratug síðustu aldar og ber skýr einkenni funkistímabilsins, þ.e. með horngluggum og valmaþökum, en valmaþak er íslensk útfærsla funkisstílsins.<sup>9</sup>

Gróðurhús hafa einkennt götumyndir bæjarins gegnum tíðina, en þeim fer fækkandi. Garðyrkjustöðvar risu í Fagrahvammi í upphafi byggðar í Hveragerði og beggja megin við Heiðmörk, Hlíðarhaga, Friðarstaði, Bröttuhlíð og víðar. Árið 1972 var um 4,5 ha lands undir gleri í formi gróðurhúsa og garðyrkjuframleiðendur voru um 30 talsins.<sup>10</sup> Við Þelamörk og Heiðmörk eru gróðurhús þó enn nokkuð áberandi í götumyndinni. Margar garðyrkjulóðir hafa breyst í íbúðarlóðir á undanförunum árum. Á sumum þessara reita hefur áhersla verið lögð á lágreist sérþýli en á öðrum stöðum lágreist fjölþýli

<sup>9</sup> Pétur H. Ármannsson, 2006.

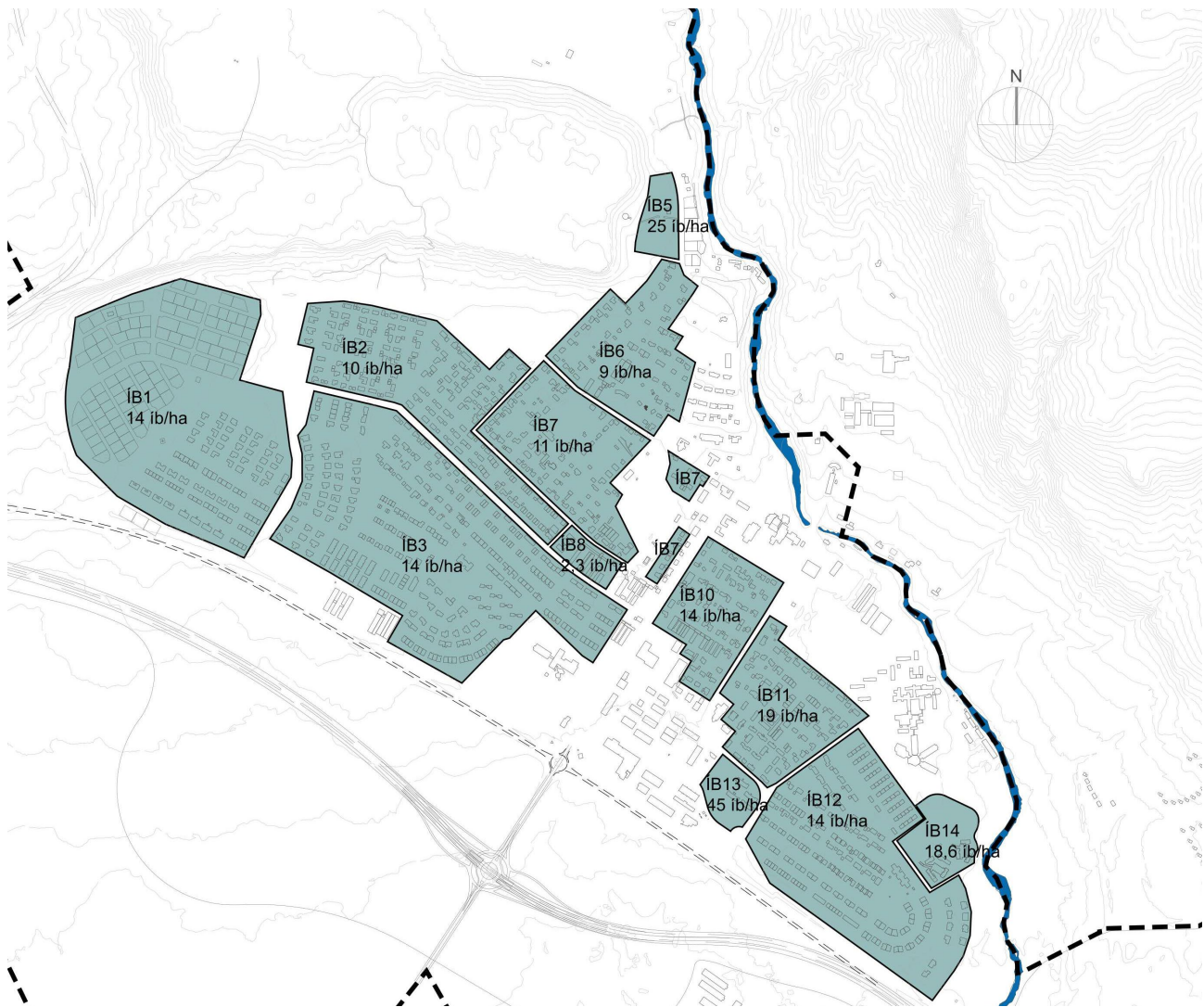
<sup>10</sup> <https://timarit.is/page/3718019#page/n13/mode/2up>

Eftir færslu þjóðvegarins hélt íbúðarbyggð áfram að þróast til vesturs við Kambahraun og til austurs við Heiðarbrún. Athafnasvæði við Austurmörk og Tívolí byggðist upp á 9. áratugnum, ásamt Hótel Örk og gróðurhúsum við Gróðurmörk. Byggðin hefur nú aftur þróast í átt að þjóðveginum og er nú komin að núverandi Hringvegi. Enn á eftir að byggja skv. gildandi skipulagi vestast í Kambalandi og einnig er í undirbúningi íbúðarbyggð í landi Fagrahvamms.

Bærinn er mjög sýnilegur frá Kömbum og Hringveginum og er ásýnd bæjarins því mikilvæg. Gróðurmanir meðfram Hringveginum ásamt trjágróðri, verja byggðina en milda jafnframt yfirbragðið aðkomunnar, sérstaklega þar sem er atvinnuhúsnæði. Nýtt athafnasvæði neðan við Hringveg er mjög sýnilegt frá Hringveginum og þar er hvorki gróður né manir. Blanda af íbúðarhúsum, gróðurhúsum og verslunarhúsnæði meðfram Hringveginum er ákjósanlegt, í stað þess að hafa þar eingöngu atvinnuhúsnæði.



Mynd 6 – Samsett mynd með dæmum um nýleg íbúðarsvæði



Mynd 7 - Núverandi íbúðarþéttleiki á íbúðarsvæðum, fyrir breytingu, en útmörk reita munu breytast

Núverandi þéttleiki íbúðarreita í Hveragerði er nokkuð lágur, sem skýrist af því hversu stórt hlutfall íbúðarhúsnæðis er sérbýli og einnig hversu lóðirnar í elstu hverfum bæjarins eru stórar. Þéttleikinn í þessum elstu hverfum er því aðeins í kringum 9 íbúðir/ha. Í nýrri hverfum þar sem aðallega er sérbýli er þéttleikinn í kringum 12-15 íbúðir/ha og þar sem meiri blöndun er milli sérbýlis og fjölbýlis, er hann allt að 30-40 íbúðir/ha. Ef þéttleikinn er reiknaður fyrir mjög afmarkaða uppbyggingarreiti þar sem eingöngu hefur verið byggt fjölbýli, þá fer hann í allt að 40-60 íbúðir/ha.

## Markmið og leiðir

- Að sérkenni Hveragerðis fái notið sín og að hlúð verði að sögulegri byggð í elstu hlutum bæjarins. Einkenni elstu byggðarinnar verði varðveitt og endurbyggingar og ný hús kringum þau eldri, taki mið af formi og hlutföllum eldri byggðar.

- Nýjar byggingar í miðbæ og miðsvæði verði staðsettar þannig að þær séu rýmismyndandi fyrir götu, torg og önnur almenningsvæði. Hugað verði að sól og skjóli þannig að almenningsrými nýtist sem best. Hönnun húsa taki mið af því að um lykilstofnanir er að ræða sem eru hluti af almannarýminu. Sjá nánar kafla 8 um rammahluta aðalskipulags fyrir miðbæinn.
- Unnið verði að því að fegra götur og önnur almenningsrými með gróðri og vönduðum yfirborðsefnum. Viðhalda skal trjágróðri við lóðarmörk og út mót götu að svo miklu leyti sem hægt er. Á þéttingarreitum skal gera ráð fyrir gróðri á lóðum og dvalarsvæðum þar sem byggðar eru íbúðir. Tryggja skal að við nýjar götur verði rými fyrir trjágróður.
- Á þéttingarreitum þar sem áður voru gróðurhús, er ákjósanlegt að varðveita hluta gróðurhúsanna eins og kostur er og gefa þeim nýtt hlutverk, t.d. sameiginlegt dvalarsvæði. Gróðurhús eru mjög einkennandi í götumynd bæjarins og nátengd sögu hans og því mikilvægt að viðhalda þeim eins og kostur er.
- Við skipulag nýrra íbúðarsvæða verði hugað að byggðamynstri, húshæðum og gatnabreidd með það að markmiði að tryggja að allar íbúðir njóti birtu og skjóls. Ný byggð taki mið af sérkennum núverandi byggðar og falli sem best að henni og að umhverfinu. Gæta skal að hlutföllum nýrra húsa og göturýmis, gæta að því að húskroppar verði ekki of stórir heldur tryggi bæði nægjanlega birtu innandyra og valdi ekki óþarfa skuggamyndun á nærliggjandi hús og dvalarsvæði.
- Að við skipulag nýrra hverfa og þéttingu eldri hverfa verði tekið mið af leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli um að þéttleiki taki mið af staðsetningu innan bæjarins m.t.t. miðbæjar og samgangna og verði aldrei minni en 15 íbúðir á hektara. Til að varðveita lágreista byggð, dvalarsvæði og önnur einkenni þorpsins sem og að skapa ekki of mikið álag á innviði eldri hverfa, skal meðalþéttleiki byggðar heldur ekki fara yfir 40 íbúðir/ha, nema í undantekningartilvikum.

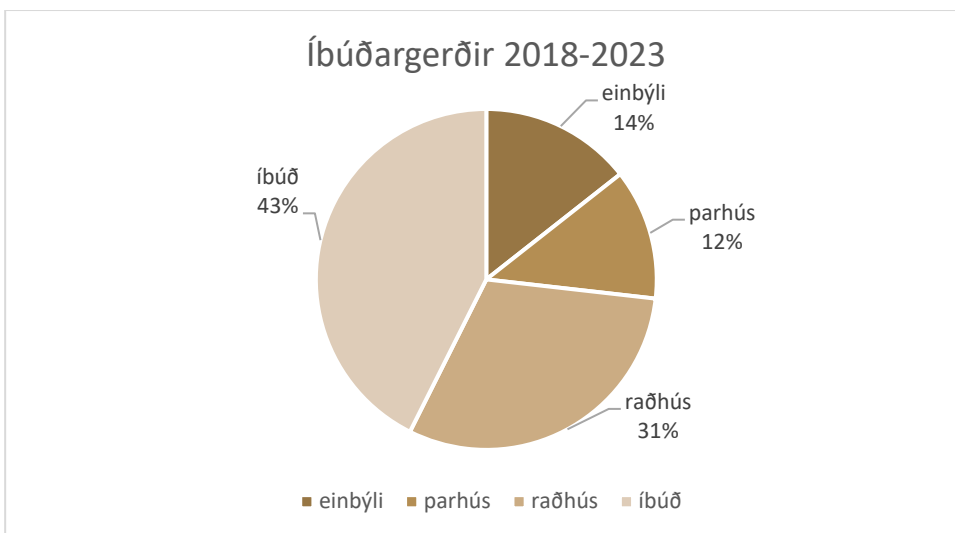
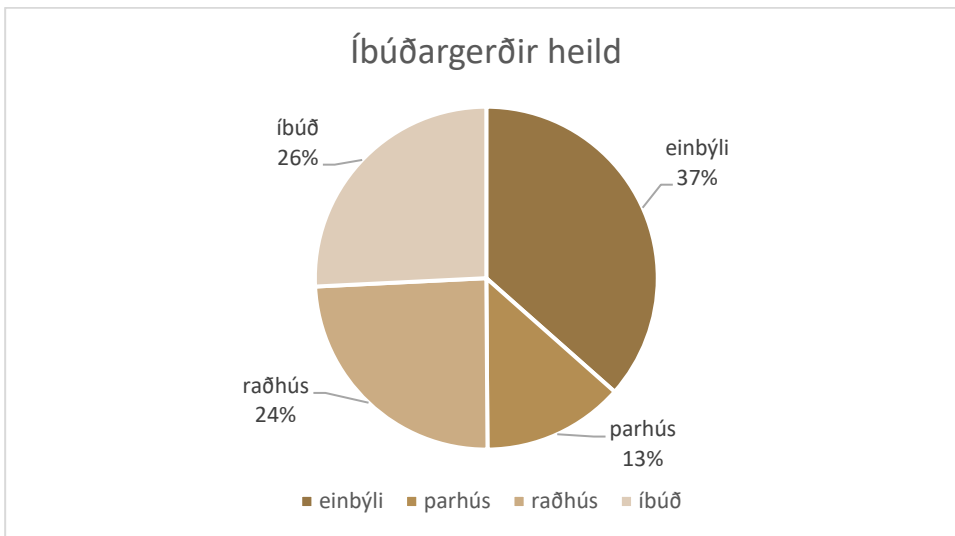
## 3.2 Íbúðir

### 3.2.1 Húsnæðisáætlun

Heildarfjöldi íbúða í Hveragerði var 1.377 í upphafi árs 2024. Þar af hafa um 300 íbúðir verið nýskráðar frá árinu 2018 fram til janúar 2024<sup>11</sup>. Hluti þeirra er á þróunarreitum s.s. Edenreitnum og hluti á nýjum svæðum innan núverandi byggðamarka eins og í Kambalandi vestast í bænum og við Hólmabrún, austast í bænum.

Ríkjandi íbúðargerðir í Hveragerði hafa frá upphafi verið íbúðir í sérbýli, annað hvort einbýli, par- eða raðhús. Á þessu hafa orðið breytingar á undanförunum árum eins og sjá má á samanburði á hlutfalli íbúðargerða í heild sinni og hlutfall íbúðargerða sem hafa verið nýskráðar á árunum, 2018-2023. Þar sést að hlutfall íbúða í fjölbýli og raðhúsum hefur aukist á kostnað einbýlishúsa en hlutdeild parhúsa er nánast óbreytt.

<sup>11</sup> Fasteignaskrá HMS. [www.fastaeignaskra.is](http://www.fastaeignaskra.is) sótt 22. jan.2024



Tafla 8 og 9 - Íbúðargerðir

Í Húsnæðisáætlun Hveragerðisbæjar 2024 er íbúðapörf áætluð fyrir árabilið 2024-2033, út frá lágspá, miðspá og háspá um mannfjöldapróun. Samkvæmt spánni er þörf á 310-771 nýrri íbúð næstu 10 árin<sup>12</sup>, eða 629 íbúðum skv. miðspá, sé þörfin framreiknuð til enda skipulagstímabilsins eða 52,4 íbúðir að meðaltali á ári út skipulagstímabilið.

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
62	50	44	45	47	48	50	51	53	54	56	58	60	63

Tafla 10

<sup>12</sup> Húsnæðisáætlun Hveragerðisbæjar HMS, 2024

Fyrirliggjandi heimildir í deiliskipulagi, sem eru annað hvort í byggingu eða tilbúna til úthlutunar eru um 390 talsins og ættu að geta annað eftirspurn næstu árin, verði íbúafjölgun í samræmi við ofangreinda spá. Þessar íbúðir eru á eftirfarandi reitum:

Tívolíreitur	77 íbúðir
Hlíðarhagi	45 íbúðir
Lindarbrún	84 íbúðir
Kambaland (Hrauntunga)	169 íbúðir
Friðarstaðir	15 íbúðir
<b>Samtals:</b>	<b>390 íbúðir</b>

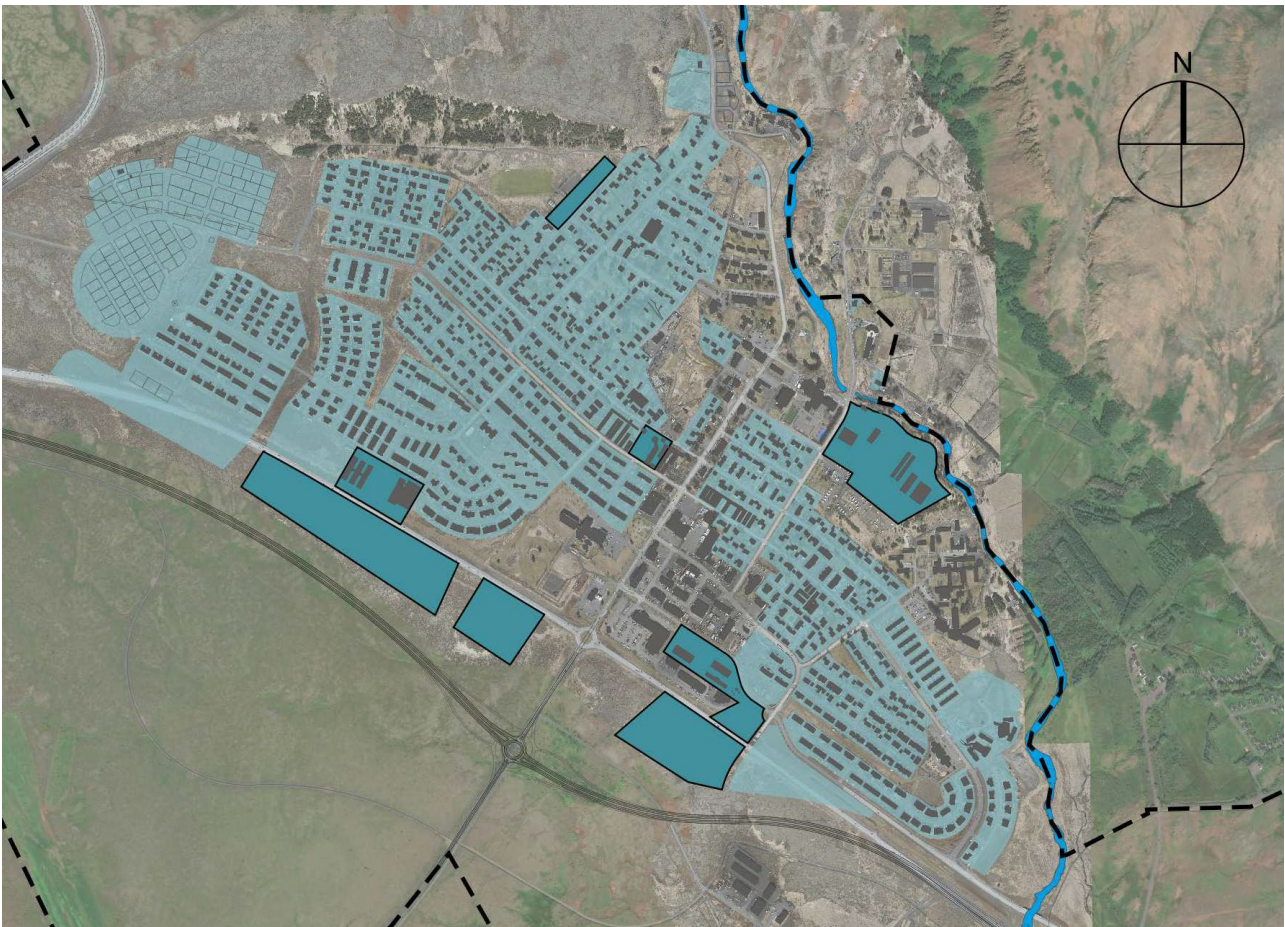
### 3.2.2 Nýir íbúðarreitir og þróunarreitir

Bæjarstjórn Hveragerðisbæjar hefur sett sér markmið um að bæta framboð á íbúðum á viðráðanlegu verði, s.s. félagslegar íbúðir og hagkvæmt húsnæði á vegum óhagnaðardrifinna leigu- og búseturéttarfélaga. Stefnt er að byggingu námsmannaíbúða í Hveragerði á allra næstu árum.<sup>13</sup> Aðrar helstu áherslur á skipulagstímabilinu eru:

- Að tryggja fjölbreytt framboð íbúða fyrir alla aldurshópa og ólíkar fjölskyldugerðir, bæði hvað varðar stærð íbúða og íbúðarform.
- Að tryggja félagslegt leiguhúsnæði og leiguíbúðir í gegnum íbúðarfélög sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða.
- Að stuðlað verði að góðri nýtingu á landi og nýtingu innviða. Við uppbyggingu þeirra skal hugað að fjölbreytni í húsgæðum og með sjálfbæra uppbyggingu að leiðarljósi.
- Tryggja skal fjölbreytt lóðaframboð fyrir allar tegundir íbúða. Þannig skal tryggt að ávallt sé framboð af lóðum fyrir einstaklinga sem og aðra uppbyggingaraðila. Íbúðir í fjölbýli verði aðallega í litlum fjölbýlishúsum og að íbúðastærðir verði breytilegar, til þess að tryggja félaglega blöndun.
- Að við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis verði hugað að gæðum byggðar og umhverfis, s.s. fjarlægð að skólum og helstu þjónustusvæðum, nálægðar við opin útivistarsvæði, vandaðri byggingarlist og gæðum íbúðanna sjálfra m.t.t. birtu, hljóðs o.fl. eins og sett er fram í arkitektúrstefnu í kafla 3.3
- Þar sem landnotkun er breytt úr atvinnulóðum í íbúðarlóðir skal kanna hvort um mengandi starfsemi hafi verið að ræða á lóðum eða grunur er um slíkt, sjá nánar kafla 4.1.6.
- Einnig er lögð áhersla á að uppbygging innviða haldist í hendur við framboð og uppbyggingu lóða.

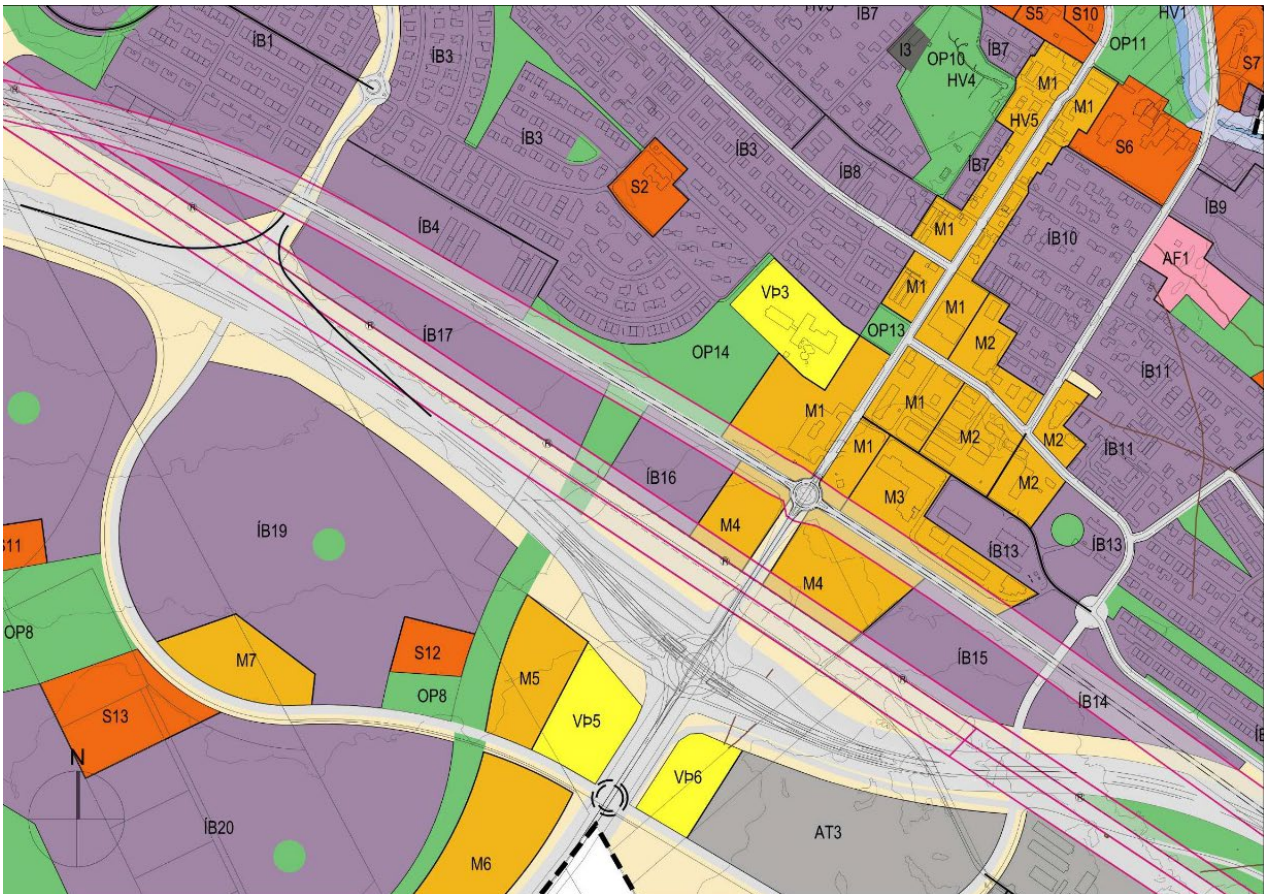
Auk þeirra uppbyggingarreita sem nefndir voru hér að framan eru fyrirhugaðar töluverðar breytingar í landnotkun innan núverandi bæjarflatar, á svokölluðum þróunarreitum. Um 21 ha lands sem í fyrra aðalskipulagi hafði landnotkunina atvinnusvæði, miðsvæði og verslunarsvæði, verður breytt í landnotkunina íbúðarbyggð. Auk þessara nýju íbúðarreita eru fyrir nokkrir íbúðarreitir, sem ekki er hafin uppbygging á og einstaka óbyggðir reitir verða einnig stækkaðir.

<sup>13</sup> Húsnæðisáætlun Hveragerðisbæjar 2023

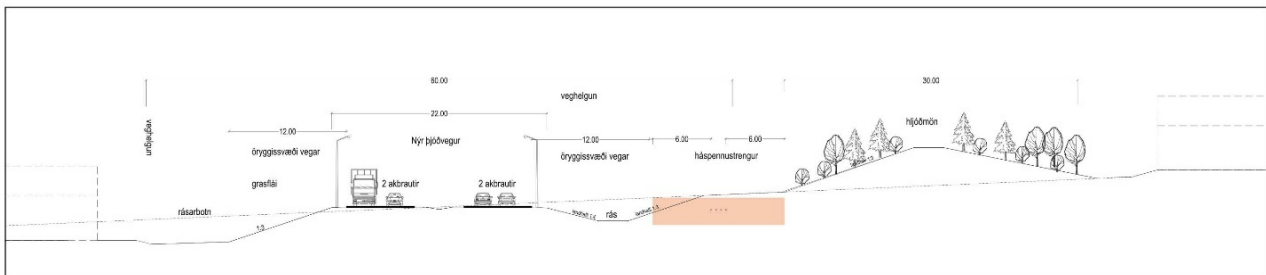


Mynd 8 – Yfirlit yfir íbúðarsvæði. Ljósir reitir eru núverandi íbúðarreitir og dökkir reitir nýir

Hraði uppbyggingar á þróunarreitum er óviss og ekki víst að þeir komi allir til uppbyggingar á skipulagstímabilinu. Uppbygging á öllum reitum milli núverandi Hringvegur og nýs Hringvegur hefur hingað til takmarkast af helgunarsvæðum vega og veitna sem eru í gildi þar til Hringvegurinn hefur verið færður, Sogslína 2 fjarlægð og Lækjartúnslína lögð í jörðu. Á mynd 9 má sjá áhrif núverandi helgunarsvæða á landnotkun. Til framtíðar þarf að gera ráð fyrir hljóðmönnum og trjágróðri, sjá mynd 10.



Mynd 9 – Áhrif helgunarsvæða veitna og vega á landnýtingu milli núverandi og nýs Hringvegur



Mynd 10 – Gera þarf ráð fyrir hjóðmönnum og gróðri milli nýs Hringvegur og byggðar.

### 3.2.3 Rammi um svæðisnýtingu



Mynd 11 – Yfirlit yfir þróunarreiti, núverandi og nýja. Blár reitur sýnir eldri þéttingarreit, sjá sérskilmála.

	<b>R1</b>	<b>R2</b>	<b>R3</b>
Hámarks byggingarmagn á reit	0,2	0,4	0,6
Hámarkshæðir	1-2	1-3	1-4
Fjöldi bílastæða	p/íbúð skv. bílastæðaviðmiði	p/íbúð skv. bílastæðaviðmiði	p/íbúð skv. bílastæðaviðmiði
Dvalarsvæði	100%	80%	60%

Tafla 11 – Rammi um svæðisnýtingu

Uppbygging á þróunarreitum er ákjósanleg að því leyti að núverandi innviðir eru nýttir. Hún er þó einnig vandasöm, þar sem taka þarf ríkt tillit til núverandi byggðar og hvernig nýjar byggingar falla að eldra byggingarmynstri en einnig þarf að huga að álagi á núverandi byggð á byggingartíma.

Fyrir þá reiti sem fyrirhugað er að byggja á innan núverandi bæjarflatar og milli núverandi og nýja Hringvegarins, hefur verið skilgreindur *rammi um svæðisnýtingu*, R1-R3. Í ramma um svæðisnýtingu kemur ekki eingöngu fram hversu mikið má byggja, heldur er áhersla lögð á að jafnvægi ríki milli hlutfalls bygginga, hæðar húsa, dvalarsvæða og bílastæða/gatna. Gefnir eru upp þrír flokkar, þar sem á R1-reitum er gert ráð fyrir lægstu húsunum og minnsta þéttleikanum og á R3-reitum hæstu húsunum og mesta þéttleikanum.

Skýringar á einstökum þáttum töflunnar:

Hámarksbyggingarmagn á reit segir til um hámarksbyggingarmagn á heildarreitnum, sem getur náð yfir eina eða fleiri lóðir auk bílastæða, garða/dvalarsvæða og hugsanlega aðkomuvegi. Ekki er því um nýtingarhlutfall lóða að ræða, enda getur það verið mismunandi milli lóða og skal skilgreina nánar í deiliskipulagi. Ef ekki er hægt að uppfylla önnur skilyrði fyrir viðkomandi reit skv. viðkomandi ramma, skal minnka byggingarmagn þar til jafnvægi næst. Byggingarmagn er skilgreint sem allir hlutar sem fram koma í skráningartöflu, þ.e. A og B hlutar. Byggingarmagn bílakjallara er undanskilið.

Hámarkshæðir segja til um hámarkshæðir húsa og geta hús innan reits verið mismunandi að hæð. Enn og aftur skal gætt að samhengi innan reitsins og milli allra þátta rammans og ekki víst að hámarkshæð verði náð nema að takmörkuðu leyti. Gæta skal að samræmi við aðliggjandi byggð og í skilmálatöflu getur verið að settir séu sérstakir skilmálar um hæðir húsa á reitum sem liggja upp að núverandi byggð.

Fjöldi bílastæða á reit fer eftir bílastæðaviðmiðum, sjá viðauka. Í deiliskipulagi skal sýna fram á að viðmið séu uppfyllt og skal bílastæðum komið fyrir innan lóða.

Dvalarsvæði eru garðar og dvalarsvæði innan lóða sem íbúar viðkomandi íbúða hafa umsjón með og aðgang að. Gildin í töflu 11 gefa til kynna hversu stórt dvalarsvæði þarf fyrir hverja 100m<sup>2</sup> af byggingum. Fyrir R1 skal það vera jafnstórt eða 100%, Fyrir R2 80% og fyrir R3 60%. Almenningsgarðar og önnur græn svæði fyrir almenning eru alla jafna ekki reiknuð með í svæðisnýtingunni.

Eins og sést á mynd 8 er gert ráð fyrir mesta byggingarmagninu næst Breiðumörk og sunnan við núverandi Hringveg. Reitir með 1-2ja hæða húsum eru næstir núverandi byggð og á jöðrunum.

Í skilmálatöflum fyrir íbúðar- og miðsvæði er vitnað í ramma um svæðisnýtingu, R1-R3, en til viðbótar því eru sett ákvæði um frávik eða viðbætur, eftir því sem við á. Við umreiknun svæðisnýtingar í fjölda íbúða á hektara, er notast við meðalstærð íbúða 100 m<sup>2</sup>. Meðfylgjandi tafla sýnir fjölda nýrra íbúða á þróunarreitum á skipulagstímabilinu og samkvæmt henni verður unnt að byggja í kringum 1.500 íbúðir. Það er töluvert yfir áætlaðri þörf skv. miðlungsspá. Óvissa ríkir um uppbyggingarhraða, sérstaklega þar sem hluti þessara reita liggur á milli núverandi og nýs Hringvegar.

Reitir	Stærð reita [ha]	Ákvæði	Fjöldi íbúða á reit	Þéttleiki [íbúðir/ha]
ÍB1, stækkun	4,8	R1	96	20 íbúðir/ha
ÍB4	3,9	R1	78	20 íbúðir/ha
ÍB8-Grund	1,15	Nhl. 0,5	76	65 íbúðir/ha

ÍB8-Flóra	0,4	R2	16	40 íbúðir/ha
ÍB9	4,6	R2	184	40 íbúðir/ha
ÍB13	3,9	R2	156	40 íbúðir/ha
ÍB14	2,7	R1	54	20 íbúðir/ha
ÍB15	3,5	R2	140	40 íbúðir/ha
ÍB16	2,2	R3	132	60 íbúðir/ha
ÍB17	6,1	R1 og R2	183	30 íbúðir/ha
M1	9,3	R2	248	27 íbúðir/ha
M4	4	R3	180	45 íbúðir/ha
<b>Samtals</b>			1525	

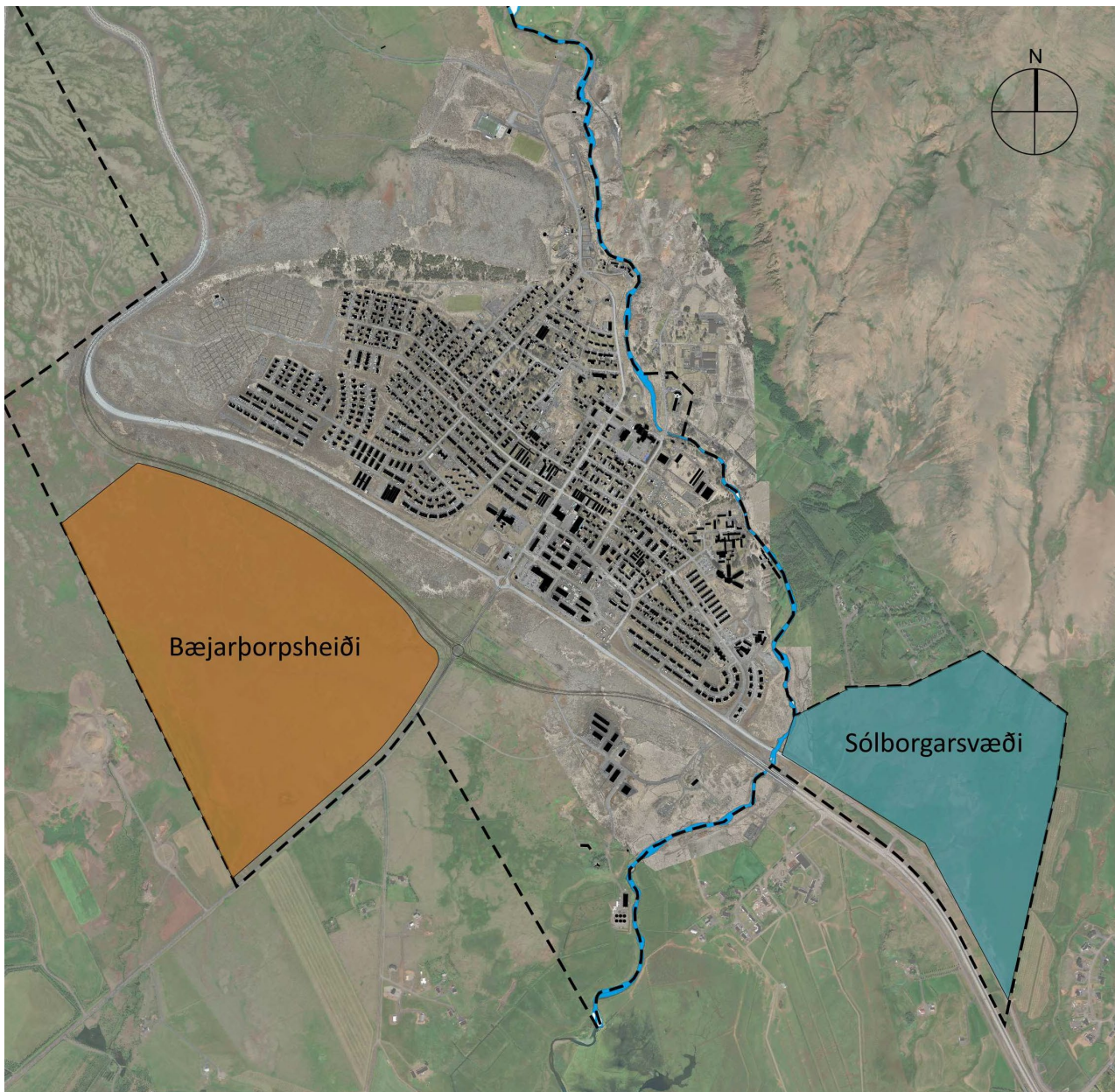
Tafla 12 – Tölulegar upplýsingar um áætlaða íbúðaruppbyggingu

### 3.2.4 Ný uppbyggingarsvæði á Bæjarþorpsheiði og Sólborgarsvæði

Í undanförunum aðalskipulagsáætlunum fyrir Hveragerði hefur uppbyggingu á Sólborgarsvæðinu og Bæjarþorpsheiðinni, að hluta eða heild verið frestað og áhersla verið lögð á þéttingar- og þróunarreiti innan bæjarflatarinnar. Í þessari endurskoðun er gerð tillaga að landnotkun á báðum þessum svæðum en ekki er tekin afstaða til þess á hvoru svæðinu verði byrjað. Vegna óvissu um uppbyggingarhraða á þróunarreitunum er talið rétt að gera líka ráð fyrir uppbyggingu á framtíðarsvæðunum. Ekki er talið hagkvæmt að byggja framtíðarsvæðin upp samtímis og þarf á ákveðnum tímapunkti að taka ákvörðun um hvort svæðið verður fyrir valinu að byrja á. Ýmsir óvissuþættir sem geta haft áhrif á hvoru svæðinu er hagkvæmara að byrja á eru:

- Færsla Hringvegarins. Þar til Hringvegurinn færir þarf að virða helgunarsvæði meðfram honum og bann við tengingum inn á hann. Um leið og Hringvegurinn hefur verið færður, verður núverandi vegur tengigata. Fyrirhuguð undirgöng undir nýjan Hringveg eru forsenda þess að byggð geti þróast á Bæjarþorpsheiðinni sunnan nýs Hringvegar.
- Helgunarsvæði háspennustrengja með tilheyrandi byggingarbanni er í gildi fyrir Lækjartúnslínu þar til hún verður lögð í jörðu, og Sogslínu sem liggur samhliða henni, en hún mun verða tekin niður samhliða lagningu Þorlákshafnarlínu 2.
- Eignarhald á landi getur haft áhrif á uppbyggingarhraða, en Hveragerðisbær á lítinn hluta af reitunum innan bæjarflatarinnar, en hins vegar allt Sólborgarsvæðið.
- Vatnsöflun og frárennsli. Kanna þarf nánar borholur undir Kömbum vegna öflunar neysluvatns, sem gætu nýst Bæjarþorpsheiðinni. Stækkun hreinsistöðvar er í undirbúningi og þarf afkastageta ávallt að vera í samræmi við stækkun bæjarins.

Þegar það liggur fyrir á hvoru svæðinu verður byrjað, er mikilvægt að stýra uppbyggingu svæðanna með áfangaskiptingu. Þar sem ekki er hægt að tímasetja vissar framkvæmdir, er lagt til að áfangaskiptingu verði stýrt með rammaskipulagi á framtíðarsvæðunum, en einnig kemur til greina að vinna rammahluta aðalskipulags. Rammaskipulag fær kynningu og meðferð eins og aðrar skipulagsáætlanir og er undanfari deiliskipulagsgerðar einstakra reita innan þess. Búast má við að aðalskipulag geti tekið breytingum við gerð rammaskipulags og ef um rammahluta aðalskipulags er að ræða, fær það meðferð eins og um aðalskipulagsbreytingu sé að ræða.



Mynd 12 – Bæjarþorpsheiði og Sólborgarsvæðið eru framtíðar uppbyggingarsvæði, eftir skipulagstímabilið

Sólborgarsvæðið allt er um 70 ha að stærð. Á vestari hluta Sólborgarsvæðisins eru tengigötur til staðar, Ölfusvegur og Ölfusborgarvegur. Nokkrar fornleifar eru innan svæðisins og eru þær að mestu staðsettar á fyrirhuguðum opnum svæðum. Háspennustrengir Hveragerðislínu og Sogslínu 2 þvera svæðið og hafa áhrif á uppbyggingarmöguleika þess ef þær verða áfram loftlínur, en eins og kemur fram í kafla 6.3, er áformað að þær verði lagðar í jörðu. Landslag á Sólborgarsvæðinu er fjölbreytt og hallar landi frá hlíðunum undir Reykjafjalli til suðurs. Áhugavert hólalandslag meðfram Ölfusborgarvegi og nyrst á svæðinu, ásamt gildragi neðan undan hlíðum Reykjafjalls, eru sterk landslagseinkenni.

Bæjarþorpsheiðin, sunnan nýs Hringvegar og vestan Þorlákshafnarvegar, er um 120 ha að stærð. Þar er land einsleitara, mosagróið hraun með sjálfsprottnu birki á víð og dreif. Núverandi reiðleið liggur í fyrirhuguðu vegstæði tengivegar. Tún er allra vestast og eitt íbúðarhús hefur verið byggt í nálægð við Þorlákshafnarveg.

Rannsóknir á nýjum fyrirhuguðum vatnsbólum undur Kömbum benda til að hægt verði að útvega nægjanlegt vatn fyrir nýja byggð.

Landnotkun er sýnd á hvoru svæði fyrir sig sem sýnir í megindráttum staðsetningu íbúðarbyggðar, þjónustukjarna auk útivistarsvæða. Gefinn er upp meðalþéttleiki fyrir íbúðarsvæðin, sem útfærður verður nánar í rammaskipulagi. Rík áhersla er lögð á sjálfbærar hverfiseiningar sem mynda sjálfstæð skólahverfi og nærbjónustu.

#### Helstu leiðarljós við rammaskipulag svæðanna og uppbyggingu eru eftirfarandi:

- **Lágreist, fjölbreytt og aðlaðandi byggð í góðum tengslum við umhverfið.** Áhersla er lögð á lágreista byggð þar sem stór hluti er sérþýli líkt og núverandi byggð innan bæjarflatarinnar. Einnig er lögð rík áhersla á félagslega fjölbreytni og svo það megi verða skulu íbúðagerðir vera fjölbreyttar með mismunandi félagslega hópa í huga. Fjölbreytni íbúðagerða á bæði við sérþýli og fjölþýli.
- **Sjálfbær hverfi m.t.t. skóla og helstu nærbjónustu.** Meðalíbúðapétteiki er gefinn upp fyrir íbúðareitina og miðast hann við að á Bæjarþorpsheiðinni verði sjálfbært skólahverfi og að leikskólar verði á hvoru svæði fyrir sig. Sem viðmið er reiknað með að þurfi 1400 íbúðir fyrir skóla með tveimur bekkjum í hverri bekkjardeild og fyrir fjögurra deilda leikskóla þurfi 700 íbúðir.
- **Útivistarsvæði í góðum tengslum við skóla og íbúðarhverfi.** Það sem einkennir núverandi byggð í Hveragerði er hversu stutt er í umlykjandi útivistarsvæði frá íbúðarbyggð. Mikilvægt er að það sama gildi á nýjum svæðum og að útivistarsvæði á jaðri nýrrar byggðar tengist núverandi útivistarsvæðum meðfram Hamrinum og Varmá. Ákjósanlegt er að hefja gróðursetningu skjólmyndandi gróðurs og lagningu útivistarstíga sem fyrst og áður en önnur uppbygging hefst. Reitir fyrir skóla og leikskóla eru staðsettir í nálægð við útivistarsvæðin og geta útivistarsvæðin þannig orðið mikilvægur hluti af nærsvæði skólanna.
- **Blágrænar ofanvatnslausnir.** Blágrænar ofanvatnslausnir gegna margvíslegu hlutverki. Þær minnka kostnað og álag á fráveitukerfi bæjarins, en það er mikilvægt í ljósi þess að viðtaki frárennslis er Varmá. Einnig stuðla blágrænar ofanvatnslausnir að líffræðilegum fjölbreytileika. Með því að gera ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum í upphafi skipulagsvinnu rammaskipulags, er hægt að flétta þær saman við útivistarsvæðin á náttúrulegan hátt og verði hluti af umhverfinu.
- **Skilvirkar og tryggar umferðaleiðir allra vegfarenda.** Aðgengi að Bæjarþorpsheiðinni verður frá undirgöngum undir Hringveginn og frá Þorlákshafnarvegi. Auk þess verða sérstök undirgöng fyrir gangandi og hjólandi. Aðgengi að Sólborgarsvæðinu er nú þegar til staðar, frá Sunnumörk yfir brú yfir Varmá og áfram til austurs um Ölfusveg. Frá Ölfusvegi er tenging við Hringveginn fyrir miðju svæði. Leggja skal áherslu á göngu- og hjólastíga sem og að hugað verði að öryggi allra ferðamáta.
- Að við uppbyggingu nýrra hverfa sunnan Hringvegjar og austan Varmár, verði hugað að hagstæðum og sjálfbærum hverfiseiningum með gott framboð af nærbjónustu.

### 3.3 Skilmálar fyrir íbúðarbyggð (ÍB)

*Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærbjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.*

Með fullbyggðum svæðum er átt við svæði þar sem uppbygging er langt komin eða lokið og/eða fyrir liggur deiliskipulag fyrir allan reitinn. Á fullbyggðum svæðum skulu viðbyggingar, endurbætur og endurbyggingar húsa vera í samræmi við ríkjandi byggðamynstur innan reitsins ef ekki liggur fyrir deiliskipulag. Með hugtakinu þróunarreitur er átt við breytta landnotkun, t.d. þar sem garðyrkjulóðir breytast í íbúðarbyggð, eða reiti þar sem húsagerð og byggingarmagn breytist verulega. Nýbyggingarsvæði ná til reita þar sem uppbygging er ekki hafin og land að mestu óraskað.

## Almenn ákvæði

Við deiliskipulag á þróunar- og nýbyggingarreitum skal taka mið af uppgefnum meðalþéttleika fyrir hvern reit, sjá skilmálatöflu, sem ýmist er gefinn upp sem rammi um svæðisnýtingu (R1, R2 eða R2) eða sem fjöldi íbúða á ha. Við umreikninga milli byggingarmagns sem er heimilað á tilteknum reit og fjölda íbúða innan reitsins, er miðað við að meðalstærð íbúða ásamt hlutdeild í sameign sé samanlagt 100m<sup>2</sup>. Ef deiliskipulag nær ekki til alls reitsins, skal heimild til byggingarmagns og þéttleika vera í hlutfalli við stærð svæðis. Einnig skal taka mið af bíla- og hjólastæðastefnu sem er fylgigagn aðalskipulagsstefnu þessarar. Nýtt eða breytt deiliskipulag skal einnig uppfylla ákvæði um yfirbragð byggðar og töflu 11, ramma um svæðisnýtingu, þar sem fram kemur krafa um lágmarksstærð dvalarsvæða í hlutfalli við byggða fermetra. Sjá einnig umfjöllun í kafla 3.2.3. Í eldri hverfum, sem eru fullbyggð eða nánast fullbyggð, er gefið upp leiðbeinandi nýtingarhlutfall fyrir deiliskipulag, sem segir til um hámarksbyggingarmagn á hverri lóð. Auk þessa skal við deiliskipulagsgerð íbúðarsvæða fylgja eftirfarandi arkitektúrstefnu.

### Arkitektúrstefna í aðalskipulagi

Eftirfarandi viðmið eru sett fram til að stuðla að auknum gæðum í nýbyggingum. Ef ekki tekst að uppfylla viðmiðin í einstökum tilvikum þá þarf að færa fyrir því góð rök, sem skipulagsyfirvöld leggja mat á, í hverju tilviki fyrir sig.

- Gæta skal að fjölbreytni í íbúðarstærð innan hvers reits
- Íbúðir skulu ekki vera minni en 40 m<sup>2</sup>
- Hámarksdýpt íbúðabygginga / fjölbýlishúsa skal vera 10 - 12 m
- Íbúðir hafi almennt tvo útveggi og skal annar vera suðlægur.
- Svalir skulu vera suð- eða vestlægar.
- Með fyrirkomulagi bygginga á lóð skal leitast við að mynda skjól fyrir ríkjandi vindáttum.
- Dvalarsvæði á lóð skal njóta sólar, vera fallega útfært og gott til útiveru.
- Það skal skýrt skilgreint hvað er séreignahluti íbúðar á lóð, hvað er sameiginlegur garður og hvað er opið almenningi.
- Í nýtingartöflu eru þrjú ramma R1, R2 og R3 tilgreindir. Innan hvers ramma er eftirfarandi skilgreint : hámarksbyggingarmagn, hámarkshæð bygginga og lágmarks dvalarsvæði á lóð. Hvert svæði fær tilgreindan ramma.
- Í bílastæðastefnu sjá í viðauka, eru skilgreind viðmið um fjölda bílastæða.

REITUR	STÆRÐ	LÝSING	ÁKVÆÐI
<b>ÍB1</b> Kambaland	23,8	Næstum allt svæðið hefur verið deiliskipulagt og u.þ.b. þriðjungur þess verið byggður. Syðsti hluti þess verður byggingarhæfur þegar Hringvegurinn hefur verið færður, en þar liggur núverandi Hringvegur og Sogslína 2 ásamt helgunarsvæðum.	Lágreist byggð sérbýlis og fjölbýlishúsa á 1-2 hæðum. Innan hverfisins eru fornminjar og hverfisvernd. Gera skal athuganir og ráðstafanir varðandi hljóðvist vegna nálægðar við nýjan Hringveg. Meðalþéttleiki byggðar 20 íbúðir/ha.
<b>ÍB1 - stækkun</b> Kambar	4,8	Nýtt íbúðarhverfi sunnan við Kambaland. Kemur ekki til framkvæmda fyrr en eftir færslu Hringvegur og Lækjartúnslínu í jörðu.	Nýbyggingarsvæði með áherslu á lágreista byggð á 1-2 hæðum. Hugað skal að hljóðvörnum meðfram Hringvegi. Meðalþéttleiki byggðar 20 íbúðir/ha. Leiðbeinandi nýtingarhlutfall fyrir deiliskipulag 0,3-0,45.
<b>ÍB2</b> Hraun	14,2	Lágreist fullbyggt hverfi sem byggðist að mestu upp á árunum 1968-1990, með nokkrum viðbótum eftir aldamótin.	Sérbýli á 1 hæð. Meðalþéttleiki byggðar 15 íbúðir/ha. Leiðbeinandi nýtingarhlutfall fyrir deiliskipulag 0,3-0,45.
<b>ÍB3</b> Hraunbær og Heiðar	25,6	Lágreist byggð einbýlis, par- og raðhúsa. Byggðist að stórum hluta upp á árunum eftir aldamót en hluti reitsins er frá 1973-1988. Leikskólinn Óskaland er staðsettur innan hverfisins. Fullbyggt reitur.	Sérbýli á 1-2 hæðum. Meðalþéttleiki byggðar 15 íbúðir/ha. Leiðbeinandi nýtingarhlutfall fyrir deiliskipulag 0,3-0,45.
<b>ÍB4</b> Gróðurmörk	3,9	Að hluta til óbyggt svæði og að hluta til garðyrkjustöð. Reiturinn var áður ætlaður gróðurhúsum.	Þróunarreitir með áherslu á lágreista byggð sérbýla og lítilla fjölbýla á 1-2 hæðum. Aðkoma að reitnum verður frá Gróðurmörk. Hugað skal að hljóðvörnum meðfram núverandi Hringvegi þar til hann færirst. Meðalþéttleiki byggðar 20 íbúðir/ha. Uppbygging skv. ramma um svæðisnýtingu R1.
<b>ÍB5</b> Hlíðarhagi	1,3	Fyrrum garðyrkjustöð. Í gildi er deiliskipulag fyrir raðhús og lítil fjölbýli á tveimur hæðum. Svæðið er í byggingu. Heildarreitir hefur verið minnkaður, þar sem nyrsti hlutinn er óbyggjanlegur vegna hvera.	Lágreist byggð fjölbýlis- og raðhúsa á 1-2 hæðum. Meðalþéttleiki byggðar 35 íbúðir/ha. Leiðbeinandi nýtingarhlutfall fyrir deiliskipulag 0,4-0,65.
<b>ÍB6</b> Hlíðar	9,8	Fullbyggt hverfi, þar sem enn eru garðyrkjustöðvar á tveimur lóðum. Aðallega einbýli á stórum lóðum. Reiturinn verður stækkaður um eina húsalengd til vesturs.	Stækkun svæðis vestan við Dynskóga þar sem gert er ráð fyrir sérbýli á einni hæð í bland við samfélagsþjónustu fyrir skátaheimili eða sambærilega starfsemi. Nánari útfærsla skal gerð í deiliskipulagi og skulu ný hús falla vel að núverandi byggð og skal tryggja aðgengi frá Dynskógum að útivistarsvæði undir Hamrinum. Meðalþéttleiki byggðar 15 íbúðir/ha. Leiðbeinandi nýtingarhlutfall fyrir deiliskipulag 0,3-0,45.
<b>ÍB7</b>	10,5	Eitt af elstu hverfum bæjarins og nær yfir Skáldahverfið og umlykur	Lágreist byggð þar sem halda skal í grænt yfirbragð göturýma.

Skógar og Hveramörk		Hveragarðinn, og einnig stakar lóðir við Laugaskarð. Fullbyggt ef undan eru skildar lóðir við Laufskóga sem heyra til dvalarheimilisins Grundar og eru útivistarsvæði. Aðallega hús á einni hæð en einnig nokkur lítil fjölbýli.	Deiliskipulag í gildi fyrir nokkrar lóðir milli Laufskóga og Frumskóga. Möguleiki á þéttingu einstakra lóða á forsendum hverfisverndar, sjá kafla. 4.4. Meðalþéttleiki byggðar 15 íbúðir/ha. Leiðbeinandi nýtingarhlutfall fyrir deiliskipulag 0,3-0,4.
<b>ÍB8</b> Grund og Flórureitur	1,6	Að hluta til þróunarreitur úr fyrra aðalskipulagi sem ekki er byrjað að byggja á. Reitur milli Heiðmarkar og Þelamarkar í nálægð við elsta hverfi bæjarins. Reiturinn skiptist í tvo hluta, Grundar-reit og Flóru-reit. Á Grundarreit eru garðyrkju- og áhaldahús sem tilheyra dvalarheimilinu Grund og á Flórureit er rekin garðyrkjustöð. Meta skal verndargildi núverandi gróðurhúsa við gerð deiliskipulags.	Á Grundarreit er heimilt að breyta garðyrkjulóðum í íbúðarbyggð á 1-2 hæðum, með einni hæð næst Heiðmörk. Meðalþéttleiki byggðar 65 íbúðir/ha. Leiðbeinandi nýtingarhlutfall fyrir deiliskipulag er 0,4-0,6. Uppbygging á eystri hlutanum, Flóru-reit skal vera skv. ramma um svæðisnýtingu R2 en hús næst Heiðmörk skulu þó ekki vera hærra en 1 hæð. Yfirbragð byggðar í Hveragerði hefur einkennst af lágreistri byggð með áberandi röðum af gróðurhúsum. Við útfærslu deiliskipulags skal setja fram nánari skilmála sem vís í hvergerðiska byggingarhefð.
<b>ÍB9</b> Fagrihvammur	4,6	Í Fagrahvammi er elsta garðyrkjustöð bæjarins og hefur reiturinn sögulegt gildi sem slíkur. Nokkur eldri og yngri gróðurhús eru innan hans og tvö stök íbúðarhús. Reiturinn nær að bökkum Varmár, að núverandi tjaldsvæði og að útivistarsvæði NLFÍ.	Þróunarreitur með áherslu á vandaða og lágreista byggð sem fellur vel að umhverfi sínu. Aðgengi að reitnum er frá Reykjamörk og skal gera ráð fyrir áframhaldandi tengingu til suðurs, að því svæði sem nú er tjaldsvæði. Meðalþéttleiki byggðar 40 íbúðir/ha. Uppbygging skv. ramma um svæðisnýtingu R2. Yfirbragð byggðar í Hveragerði hefur einkennst af lágreistri byggð með áberandi röðum af gróðurhúsum. Við útfærslu deiliskipulags skal setja fram nánari skilmála sem vísa í hvergerðiska byggingarhefð.
<b>ÍB10</b> Grímsstaðareitur	5,5	Fyrrum gróðurhúsareitur sem smátt og smátt er að breytast í íbúðarhverfi með lágreistri byggð sérbýlis. Deiliskipulag í gildi.	Gert er ráð fyrir uppbyggingu skv. gildandi deiliskipulagi. Lágreist byggð á 1-2 hæðum. Meðalþéttleiki byggðar 15 íbúðir/ha. Leiðbeinandi nýtingarhlutfall fyrir deiliskipulag 0,4-0,6.
<b>ÍB11</b> Merkur austan Reykjamarkar	7,7	Að hluta til gróið íbúðarhverfi og að hluta til nýbyggingar á Edenreit með lágreistu fjölbýli og raðhúsum þar sem áður var garðyrkjustöð við Heiðmörk 64-70. Starfandi garðyrkjustöð við Þelamörk. Í gildi er deiliskipulag fyrir stóran hluta reitsins.	Heimilt er að breyta garðyrkjulóð í íbúðarbyggð að undangengnu deiliskipulagi. Einnig er heimilt að endurnýja og byggja við gróðurhús innan reitsins. Lágreist byggð á 1-2 hæðum. Meðalþéttleiki byggðar 20 íbúðir/ha. Leiðbeinandi nýtingarhlutfall fyrir deiliskipulag 0,4-0,6.
<b>ÍB12</b> Brúnir	13,8	Fastmótað og fullbyggt hverfi sem hefur byggst upp í tveimur áföngum. Heiðarbrún á árunum 1970-2000 og	Lágreist byggð á 1-2 hæðum. Meðalþéttleiki byggðar 15 íbúðir/ha.

		Dalsbrún, Hjallabrún og Hólmabrún á undanförunum 25 árum og eru síðustu lóðirnar í uppbyggingu. Byggðin nær að útivistarsvæði meðfram Varmá og fyrir miðju hverfi er stórt sameiginlegt dvalar- og leiksvæði Leikskólinn Undraland er fyrir miðju hverfi.	Leiðbeinandi nýtingarhlutfall fyrir deiliskipulag 0,3-0,45.
<b>ÍB13</b> Tívolíreitur og Sunnumörk	3,9	Svæði sem áður var miðsvæði. Innan reits eru nýleg íbúðarhús á Tívolíreit, endurvinnslufyrirtæki og bensinstöð.	Hluti reits er þróunarreitur þar sem áhersla er lögð á lítil fjölbýli í snyrtilegu umhverfi með innihaldsríkum dvalarsvæðum. Meðalþéttleiki byggðar 40 íbúðir/ha. Uppbygging skv. ramma um svæðisnýtingu R2.
<b>ÍB14</b> Sunnan núverandi Hringvegur	2,7	Nýtt íbúðarsvæði norðan nýs Hringvegur austan Austurmarkar. Núverandi Hringvegur liggur þvert gegnum reitinn ásamt tilheyrandi helgunarsvæði. Einnig liggur ljósleiðari gegnum svæðið.	Nýbyggingarsvæði þar sem áhersla er lögð á lágreista byggð í sérbýli á austari hlutanum og lítil fjölbýli á 1-3 hæðum auk sérbýlis á vestari hlutanum. Hugað skal að hljóðvörnum meðfram nýjum Hringvegi. Meðalþéttleiki byggðar 20 íbúðir/ha. Uppbygging skv. ramma um svæðisnýtingu R1.
<b>ÍB15</b> Sunnan núverandi Hringvegur	3,5	Nýtt íbúðarsvæði norðan nýs Hringvegur, vestan Austurmarkar þar sem áður var skipulagt miðsvæði. Innan reits liggur núverandi helgunarsvæði Hringvegur og Sogslína 2 ásamt tilheyrandi helgunarsvæði hennar og einnig ljósleiðari.	Nýbyggingarsvæði þar sem áhersla er lögð á lágreista byggð í sérbýli á eystri hlutanum og lítil fjölbýli á 1-3 hæðum auk sérbýlis á vestari hlutanum. Hugað skal að hljóðvörnum meðfram nýjum Hringvegi. Meðalþéttleiki byggðar 40 íbúðir/ha. Uppbygging skv. ramma um svæðisnýtingu R2.
<b>ÍB16</b> Axlarreitur	2,2	Nýtt íbúðarsvæði sunnan núverandi Hringvegur, þar sem áður var skipulagt verslunar- og þjónustusvæði. Innan reits liggur helgunarsvæði núverandi Hringvegur og Sogslína 2 ásamt tilheyrandi helgunarsvæði hennar.	Nýbyggingarsvæði þar sem áhersla er lögð á lítil fjölbýli á 1-3 hæðum. Hugað skal að hljóðvörnum meðfram nýjum Hringvegi. Meðalþéttleiki byggðar 60 íbúðir/ha. Uppbygging skv. ramma um svæðisnýtingu R3.
<b>ÍB17</b> Axlarreitur	6,1	Nýtt íbúðarsvæði sunnan núverandi Hringvegur, þar sem áður var skipulagt athafnasvæði. Innan reits liggur helgunarsvæði núverandi Hringvegur og Sogslína 2 ásamt tilheyrandi helgunarsvæði hennar.	Nýbyggingarsvæði þar sem áhersla er lögð á blandaða byggð með sérbýli á 1-2 hæðum vestast á reitnum og lítil fjölbýlishús á 2-3 hæðum austast á reitnum. Hugað skal að hljóðvörnum meðfram nýjum Hringvegi. Meðalþéttleiki byggðar 30 íbúðir/ha. Uppbygging skv. ramma um svæðisnýtingu R1 og R2.
<b>ÍB18</b> Bæjarþorpsheiði norður	22,5	Óbyggt svæði neðan við neðstu beygju Kamba. Engar byggingar eru innan svæðisins. Gróið hraun með einstaka sjálfsprottnum birkitrjám.	Nýbyggingarsvæði með áherslu á blandaða lágreista byggð sérbýlis á 1-2 hæðum og fjölbýlis á 2-3 hæðum. Í fjölbýlishúsum skulu íbúðarstærðir vera breytilegar. Áður en einstök eignarlönd og reitir verða deiliskipulagðir, skal gera rammaskipulag. Meðalþéttleiki á bilinu 15-40 íbúðir/ha.

<b>ÍB19</b> Bæjarþorpsheiði austur	19,6	Óbyggt svæði neðan við núverandi og nýjan Hringveg. Engar byggingar eru innan svæðisins. Gróið hraun með einstaka sjálfsprottnum birkitrjám.	Nýbyggingarsvæði með áherslu á blandaða lágreista byggð sérbýlis á 1-2 hæðum og fjölbýlis á 2-3 hæðum. Í fjölbýlishúsum skulu íbúðarstærðir vera breytilegar. Áður en einstök eignarlönd og reitir verða deiliskipulagðir, skal gera rammaskipulag. Meðalþéttleiki á bilinu 15-40 íbúðir/ha.
<b>ÍB20</b> Bæjarþorpsheiði suður	21,9	Óbyggt svæði vestan við Þorlákshafnarveg. Gróið hraun með einstaka sjálfsprottnum birkitrjám.	Nýbyggingarsvæði með áherslu á blandaða lágreista byggð sérbýlis á 1-2 hæðum og fjölbýlis á 2-3 hæðum. Í fjölbýlishúsum skulu íbúðarstærðir vera breytilegar. Áður en einstök eignarlönd og reitir verða deiliskipulagðir, skal gera rammaskipulag. Meðalþéttleiki á bilinu 15-40 íbúðir/ha.
<b>ÍB22</b> Sólborgarsvæði norður	8,1	Óbyggt svæði sunnan við Ölfusborgir.	Áður en einstök eignarlönd og reitir verða deiliskipulagðir, skal gera rammaskipulag. Áhersla lögð á lágreista byggð í einbýlis, rað- og litlum fjölbýlishúsum. Í fjölbýlishúsum skulu íbúðarstærðir vera breytilegar. Meðalþéttleiki á bilinu 15-35 íbúðir/ha.
<b>ÍB23</b> Sólborgarsvæði suður	16,5	Óbyggt svæði næst Ölfusvegi. Núverandi háspennulínur HG1 og SO2 liggja yfir reitinn.	Áður en einstök eignarlönd og reitir verða deiliskipulagðir, skal gera rammaskipulag. Lágreist byggð í einbýlis, rað- og litlum fjölbýlishúsum. Í fjölbýlishúsum skulu íbúðarstærðir vera breytilegar. Meðalþéttleiki á bilinu 15-35 íbúðir/ha.
<b>ÍB24</b> Sólborgarsvæði austur	15,0	Óbyggt svæði austast á Sólborgarsvæðinu, liggur að núverandi og fyrirhugaðri íbúðarbyggð vestan við Hvammsveg í Ölfusi.	Áður en einstök eignarlönd og reitir verða deiliskipulagðir, skal gera rammaskipulag. Lágreist byggð í einbýlis, rað- og litlum fjölbýlishúsum. Í fjölbýlishúsum skulu íbúðarstærðir vera breytilegar. Meðalþéttleiki á bilinu 15-35 íbúðir/ha.

### 3.4 Samfélagsþjónusta, skólar og íþróttir

Samfélagsþjónusta nær yfir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið. Í Hveragerði er lögð áhersla á góða samfélagslega þjónustu fyrir alla aldurshópa.

#### Forsendur

##### 3.4.1 Skólar og leikskólar

Einn grunnskóli er í sveitarfélaginu, Grunnskólinn í Hveragerði, með rúma 470 nemendur í 1.-10. bekk, með þremur bekkjum í hverjum árgangi. Nýlega var lokið við stækkun skólans og eru tvær stækkanir til viðbótar áætlaðar næstu árin. Fullbyggður skóli mun rúma um 600 nemendur. Staðsetning á nýjum skóla eftir skipulagstímabilið er háð því hvert og hvernig byggðin mun þróast en nú þegar þarf að byrja að huga að þeirri þróun. Þjónustusamningur milli Hveragerðisbæjar og Sveitarfélagsins Ölfuss er í gildi og stunda að jafnaði nokkrir nemendur úr Ölfusi nám við grunnskóla og leikskólum Hveragerðisbæjar.

Frístund er starfrækt í tengslum við skólann og er hún staðsett vestan við Brekku, ásamt félagsmiðstöðinni, og kallast Bungubrekka<sup>14</sup>. Grunnskólinn er staðsettur við Skólamörk, rétt austan við Breiðumörk. Þaðan er stutt í sundlauginu og Lystigarðinn. Íþróttahús er við skólann og er stækkun þess í undirbúningi.



Mynd 13 – Breytt landnotkun

<sup>14</sup> Grunnskólinn í Hveragerði. [www.grunnskoli.hveragerdi.is](http://www.grunnskoli.hveragerdi.is) sótt 6.12.2023

Tveir leikskólar eru starfræktir í Hveragerði, Leikskólinn Undraland í austurbænum og Leikskólinn Óskaland í vesturbænum. Leikskólinn Undraland hóf starfsemi árið 2017 á núverandi stað við Þelamörk með 9 deildum<sup>15</sup>. Við leikskólann Óskaland við Finnmörk eru níu deildir. Starfsemi leikskólans flutti að Finnmörk árið 2004 og er framkvæmdum við stækkun hans í 9 deildir nýlokið. Eftirspurn eftir leikskólapláss hefur aukist í takt við fjölgun íbúa á undanförunum árum. Eftir stækkun Óskalands verða 265 leikskólapláss í bæjarfélaginu og búist er við að biðlistar tæmist. Til stendur að byggja nýjan leikskóla í Kambalandinu, þegar uppbygging hverfisins verður lengra á veg komin.

Hveragerðisbær tekur þátt í rekstri Tónlistarskóla Árnesinga ásamt öðrum sveitarfélögum Árnessýslu og er skólinn með höfuðstöðvar á Selfossi. Í Hveragerði er rekin sérdeild sem starfrækt er í sérinnréttuðu húsnæði í Grunnskólanum í Hveragerði. Enginn framhaldsskóli er í Hveragerði en flestir framhaldsskólanemar stunda nám í FSu á Selfossi en einhver hluti sækir nám til höfuðborgarsvæðisins, á Laugarvatn eða í aðra framhaldsskóla.

### 3.4.2 Stjórnsýsla, heilbrigðisþjónusta og menningarstarfsemi

Bæjarskrifstofur Hveragerðisbæjar hafa aðsetur við Breiðumörk 20 og Fljótsmörk 2. Huga þarf að nýju húsnæði sem rúmar alla stjórnsýslu bæjarins og er æskilegt að staðsetning sé miðlæg og með gott aðgengi.

Hveragerðiskirkja er þekkt kennileiti í bænum. Hveragerðisprestakall nær yfir tvær sóknir, Hveragerðissókn og Kotstrandarsókn. Kirkjugarður er við Kotstrandarkirkju.



Mynd 14 – Samsett mynd. Hveragerðiskirkja og bæjarskrifstofur Hveragerðisbæjar

Rekstur elliheimilis í Hveragerði hófst árið 1952 með elliheimilinu Ási, nú Hjúkrunarheimilinu Ási. Starfsemin hefur vaxið jafnt og þétt síðan þá og voru mörg hús keypt upp við Frumskóga, Bláskóga, Hverahlíð og Bröttuhlíð fyrir starfseminu, en auk þessu voru byggð ný hús við Bröttuhlíð og Kletthlíð.<sup>16</sup> Grund hefur haldið utan um reksturinn frá upphafi. Hjúkrunardeild var opnuð 1998 og einnig er rekin dagdeild, verkstæði og garðyrkjustöð. Heimilismenn í Ási eru tæplega hundrað. Til stendur að stækka hjúkrunarheimilið við Hverahlíð og er undirbúningsvinna hafin.

<sup>15</sup> <https://www.hveragerdi.is/is/thjonusta/skolar-og-born/leikskolar/leikskolinn-undraland>

<sup>16</sup> <https://www.grund.is/is/heimilin/as-dvalar-og-hjukrunarheimili/saga-ass>

Heilsugæsla á vegum HSU er rekin í Hveragerði og er hún staðsett við Breiðumörk 25b. Auk þess sækja Hvergerðingar heilbrigðisþjónustu á Heilbrigðisstofnun Suðurlands á Selfossi.

Náttúrulækningafélag Íslands hefur rekið heilsustofnun í Hveragerði frá 1955. Starfsemin er umfangsmikil og hefur frá upphafi verið lögð áhersla á að bæta heilsu skjólstaðinga stofnunarinnar og auka lífsgæði þeirra.<sup>17</sup> Heilsustofnunin er staðsett við bakka Varmár og nýtir umhverfi stofnunarinnar við meðferð og endurhæfingu. Hafin er uppbygging nýs íbúðarhverfis sunnan við Heilsustofnun og einnig stendur til að byggt verði nýtt meðferðarhús og núverandi húsnæði endurnýjað<sup>18</sup>

Hveragerðisbær er menningarbær og á sitt eigið listamannahverfi. Margir af frumbyggjum bæjarins voru skáld, rithöfundar, listmálarar, tónskáld og myndhöggvarar. Listamennirnir hafa því frá upphafi sett svip sinn á bæjarbraginn. Innan listamannahverfisins eru þrjár götur: Bláskógar – gata listmálaranna, Laufskógar – gata tónlistarmannanna og Frumskógar, einnig nefnd *Skáldagata* – gata rithöfundanna. Sögu listafólksins frá þessum blómatíma er haldið vel til haga, m.a. með söguskiltum sem staðsett eru víða við hverfið.

Listamannahúsið Varmahlíð er nýtt til útláns fyrir starfandi listamenn og menningartengda aðila í samræmi við úthlutunarreglur hússins.

Bókasafn Hveragerðis er staðsett í Verslunarmiðstöðinni Sunnumörk. Í bókasafninu eru reglulega settar upp listsýningar á vegum heimamanna og annarra sem áhuga hafa á að sýna í safninu.

Listasafn Árneseinga er staðsett í Hveragerði og er sameiginlegt listasafn átta sveitarfélaga. Hveragerðisbær er sérstakur bakhjarl safnsins.

Í gildi er þjónustusamningur milli Leikfélags Hveragerðis og Hveragerðisbæjar. Leikfélagið er áhugamannaleikhús og hefur aðsetur við Austurmörk 23 og setur reglulega upp leiksýningar.



Mynd 15 – Samset mynd. Listasafn Árneseinga með útilistarverki Jarðeld eftir Steingrím Eyfjörð og listaverk við Varmá, þetta líður hjá, eftir þau Elísabetu Kristínu Jökulsdóttur og Matthías Rúnar Sigurðsson.

### 3.4.3 Íþróttir og tómstundir

Íþróttasvæði bæjarins er staðsett við Grýluvelli norðan Hamars. Þar var til margra ára fjölnota íþróttahús, reist árið 2012 sem skemmdist í ofsaveðri í febrúar 2022. Til stendur að byggja nýtt fjölnota íþróttahús á sama stað.

<sup>17</sup> <https://nlfi.is/um-nlfi/saga/>

<sup>18</sup> <https://www.heilsustofnun.is/heilsustofnun/framtidaruppbygging>

Nú nýlega var hafist handa við uppbyggingu upphitaðs og upplýsts gervigrasvallar á svæðinu, við knattspyrnuvöll Hamars. Einnig er unnið að stækkun íþróttahúss við grunnskólann sem hýsa mun innanhúsíþróttir. Æfingavöllur fyrir knattspyrnu er einnig undir Hamrinum.

Sundlaugin í Laugaskarði var byggð árið 1938, var þá 25 m löng er var stækkuð og er nú 50 m löng og 12 m breið. Bygging aðstöðuhúss var byggt 1963 skv. teikningum Gísla Halldórssonar arkitekts og þykir það falla einkar vel að umhverfi sínu.<sup>19</sup> Austan við lagina eru tveir strandblakvellir. Sundlaugin er opin almenningi en aðrar sundlaugar með takmörkuðu aðgengi eru við Hótel Örk og NLFÍ.

Golfklúbbur Hveragerðis hefur aðstöðu við golfvöllinn í Gufudal þar sem leikið er á 9 holum. Völlurinn er staðsettur beggja megin Varmár og er því hluti vallarins í Hveragerði og hluti hans í Ölfusi. Til stendur að stækka völlinn innan Hveragerðis.

Hesthúsasvæði Hestamannafélagsins Ljúfs er á Vorsabæjarvöllum. Þar eru hesthús, félagsheimili og skeiðvöllur. Unnið er að breytingu deiliskipulags þar sem hesthúsalóðum verður fjölgað.

## Markmið og leiðir

Í Hveragerði er áhersla lögð á öflugt skóla- og tómstundastarf, góða heilbrigðisþjónustu, miðlæga og aðgengilega opinbera þjónustu og blómlegt menningarstarf. Helstu markmið og leiðir á skipulagstímabilinu eru:

- Að uppbygging skólainnviða haldist í hendur við fjölgun íbúa og þróun íbúðarsvæða. Áhersla er lögð á gott skólastarf í leik- og grunnskólum Hveragerðisbæjar með virkri þátttöku foreldra. Við uppbyggingu nýrra íbúðarsvæða sunnan við Hringveg og austan við Varmá er gert ráð fyrir nýjum skóla/skólum og leikskólum. Ekki liggur fyrir stærð og nákvæm staðsetning skólanna. Ýmsar leiðir eru færar s.s. skipting skólastigs í yngri deild (1.-7. bekk) og efri deild (8. – 10. bekk)
- Við uppbyggingu skóla og leikskóla verði tekið mið af skólastefnu Hveragerðisbæjar og aðalnámskrá fyrir leik- og grunnskóla. Áhersla er lögð á, að við uppbyggingu innviða sé tekið mið af því að hægt sé að skapa samfellu í skóla-, íþrótt- og tómstundastarfi. Stuðlað verði að öruggu og hvetjandi námsumhverfi, vönduðum umhverfisfrágangi og tækifærum til útikennslu.
- Tryggja skal öruggar göngu- og hjólaleiðir til og frá skóla, að helstu heilbrigðisstofnunum, íþróttasvæðum og kirkju, söfnum og öðrum opinberum byggingum. Mikilvægt er að almenningsamgöngur séu í boði fyrir nemendur á framhaldsskólastigi, hvort sem þeir stunda nám á Selfossi eða á höfuðborgarsvæðinu.
- Við opinberar byggingar og í almannarýminu skal hugað að aðgengi fyrir alla. Mikilvægt er að bæði börn og eldri borgarar upplifi sig trygg í umhverfinu og umferðinni.
- Stofnanir bæjarins séu staðsettar í miðbæ Hveragerðisbæjar og vandað sé til umhverfisfrágangs þeirra. Tryggja skal innihaldsrík útivistarsvæði við dvalarheimili aldraðra.
- Áhersla er lögð á menningarstarf í breiðum skilningi og mikilvægt að menningin verði sýnilegur og samofinn hluti af bæjarmyndinni. Listræn og menningarleg sjónarmið verði sjálfsgæddur hlutur af allri skipulagsvinnu bæjarins. Í því samhengi skal m.a. hugað að listaverkum í almannarýminu.

<sup>19</sup> <https://www.hveragerdi.is/is/mannlif/hvad-er-i-hvergerdi/sundlaug>

- Að skapa íbúum aðstæður til íþróttar og útivistar óháð aldri og getu, að stuðla að framþróun íþróttar og frístundastarfs í bæjarfélaginu og að öll aðstaða sé til fyrirmyndar. Á sama tíma er lagt til að efla samstarf við nágrannasveitarfélög um nýtingu íþróttamannvirkja.<sup>20</sup>

### 3.5 Skilmálar fyrir samfélagsþjónustu (S)

Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignarhaldi veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.

#### Almenn ákvæði

Leiðbeinandi nýtingarhlutfall á lóðum fyrir samfélagsþjónustu er 0,6 og skal ákvarðað nánar í deiliskipulagi. Bíla- og hjólastæði skulu vera skv. Bíla- og hjólastæðastefnu Hveragerðis 2025.

REITUR	STÆRÐ	LÝSING	ÁKVÆÐI
<b>S1</b> Leikskóli	0,9	Leikskólalóð, uppbygging ekki hafin.	Uppbygging helst í hendur við uppbyggingu íbúðarhverfis í Kambalandi.
<b>S2</b> Leikskólinn Óskaland.	1,0	Leikskólinn hefur nýlega verið stækkaður í 9 deilda leikskóla.	Reitur fyrir leikskóla.
<b>S3</b> Dvalarheimilið Grund	2,9	Stór reitur sem rúmar hjúkrunarheimili, dvalarheimili, íbúðir fyrir aldraða og þjónustu þeim tengd. Stækkun hjúkrunarheimilis er yfirstandandi.	Reitur fyrir hjúkrunar- og dvalarheimili og íbúðir fyrir aldraða. Óheimilt er að reka gisti- og ferðaþjónustu innan reitsins.
<b>S4</b> Hveragerðiskirkja	0,6	Kirkja og safnaðarheimili. Hveragerðiskirkja var vígð 1972. Kirkjan er þekkt kennileiti og setur svip sinn á bæjarmyndina.	Reitur fyrir kirkju og safnaðarheimili. Sjá ennfremur ákvæði fyrir HV5.
<b>S5</b> Frístundamiðstöðin Bungubrekku	0,6	Núverandi frístundaheimili og félagsmiðstöð. Frístundastarf yfir sumartímann. Almenn bílastæði sem þjóna Lystigarðinum, miðbænum og aðliggjandi byggð.	Reitur fyrir opinber starfsemi. Sjá ennfremur ákvæði fyrir HV5.
<b>S6</b> Grunnskóli Hveragerðis og íþróttahús.	2,1	Grunnskóli og íþróttahús. Grunnskólinn hefur verið stækkaður í skrefum og verður stækkaður til viðbótar þannig að hann rúmi allt að 600 nemendur. Stækkun íþróttahúss er yfirstandandi.	Reitur fyrir skóla- og íþróttastarfsemi.
<b>S7</b> Sundlaugin Laugaskarði	1,4	Sundlaugin Laugaskarði.	Reitur fyrir sundlaug og líkamsrækt. Taka skal tillit til hverfisverndarákvæða meðfram Varmá.

<sup>20</sup> Íþróttar- og frístundastefna Hveragerðisbæjar. Samþykkt 8. febrúar 2018.

<b>S8</b> Heilsustofnun NLFÍ	10,2	Heilsustofnun NLFÍ að Grænumörk 10, hefur verið starfrækt frá 1955. Uppbygging hefur verið stöðug síðan og innan reitsins eru margar byggingar sem þjóna mismunandi hlutverki. Vestast á reitnum eru starfsmannahús. Áform eru m.a. um endurbætur á núverandi húsnæði, nýtt meðferðarhús og nýjan heilsudvalarstað	Reitur fyrir samfélagsþjónustu með áherslu á meðferðarstofnun, endurhæfingu, heilsudvalarstað og heilsulind. Hæðir húsa fari ekki yfir 2, kjallari leyfður þar sem við á. Tryggja þarf hlutdeild opinna svæða innan reits og viðhalda grænu yfirbragði.
<b>S9</b> Leikskólinn Undraland	0,7	Leikskólinn Undraland við Þelamörk 62, 6 deilda leikskóli.	Reitur fyrir leikskóla og leiksvæði.
<b>S10</b> Varmahlíðarhúsið og Breiðamörk 29	0,3	Elstu hús bæjarins, byggð 1931 (1929) og 1935. Í Varmahlíðarhúsinu við Breiðumörk 31 er gestaíbúð fyrir listamenn.	Ekki er gert ráð fyrir fleiri byggingum. Sjá ennfremur ákvæði fyrir HV5.
<b>S11</b>	0,8	Nýr reitur fyrir þjónustustofnun innan Bæjarþorpsheiði.	Reitur fyrir skóla, leikskóla eða aðra opinbera starfsemi. Skal deiliskipulagt að undangengnu rammaskipulagi eða rammahluta aðalskipulags.
<b>S12</b>	0,8	Nýr reitur fyrir þjónustustofnun innan Bæjarþorpsheiði.	Reitur fyrir skóla, leikskóla eða aðra opinbera starfsemi. Skal deiliskipulagt að undangengnu rammaskipulagi eða rammahluta aðalskipulags.
<b>S13</b>	2,8	Nýr reitur fyrir þjónustustofnun innan Bæjarþorpsheiði.	Reitur fyrir skóla, leikskóla eða aðra opinbera starfsemi. Skal deiliskipulagt að undangengnu rammaskipulagi eða rammahluta aðalskipulags.
<b>S14</b>	1,5	Nýr reitur fyrir þjónustustofnun innan Sólborgarsvæðis.	Reitur fyrir skóla, leikskóla eða aðra opinbera starfsemi. Skal deiliskipulagt að undangengnu rammaskipulagi eða rammahluta aðalskipulags.
<b>S15</b>	1,1	Nýr reitur fyrir þjónustustofnun innan Sólborgarsvæðis.	Reitur fyrir skóla, leikskóla eða aðra opinbera starfsemi. Skal deiliskipulagt að undangengnu rammaskipulagi eða rammahluta aðalskipulags.
<b>S16</b>		Nýr reitur fyrir þjónustustofnun við Dynskóga.	Stækkun svæðis vestan við Dynskóga þar sem gert er ráð fyrir samfélagsþjónustu fyrir skátaheimili eða sambærilega starfsemi, í bland við íbúðarbyggð. Nánari útfærsla skal gerð í deiliskipulagi og skulu ný hús falla vel að núverandi byggð og skal tryggja aðgengi frá Dynskógum að útivistarsvæði undir Hamrinum.

## 3.6 Atvinnulíf

Helsta leiðarljós í atvinnumálum er blómlegt og sjálfbært atvinnulíf með fjölbreyttum atvinnutækifærum, sem byggir á sérstöðu svæðisins í sátt við náttúru og samfélag.

Helstu leiðarljós Landsskipulagsstefnu fyrir þróun byggðar eru eftirfarandi:

C.4-Skipulag stuðli að sjálfbærri nýtingu vatns

C.6 – Skipulag stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands.

C.7 – Skipulag um uppbyggingu ferðaþjónustu gæti að varðveislu þeirra gæða sem hún byggist á.

### Forsendur

Bæjarstjórn hefur mótað stefnu Hveragerðisbæjar 2023-2028 í atvinnumálum. Stefnt er að *skapandi Hveragerði* með náttúruna í fyrirrúmi, *heilsueflandi Hveragerði* með áherslu á vellíðan og heilsueflingu og *blómstrandi Hveragerði* með áherslu á sjálfbært og blómlegt atvinnulíf með fjölbreyttum atvinnutækifærum sem byggja á sérstöðu svæðisins, í sátt við náttúru og samfélag. Ýmsar leiðir og markmið eru nefnd til að ná fram þessum áherslum s.s. að efla menntun og vísindarannsóknir sem tengjast sérstöðu svæðisins t.d. jarðvarma og ræktun. Að hvetja til uppbyggingar á heilsutengdri ferðaþjónustu, hlúa að nýsköpun og grænu atvinnulífi sem byggir á sjálfbærni, efla möguleika á störfum án staðsetningar og nýta staðsetningu bæjarins m.t.t. ferðaþjónustu, flutninga og aðfanga.

Helstu áskoranir atvinnulífsins eru þær að atvinnulíf er nokkuð einhæft og sveitarfélagið er landlítið. Nálægðin við höfuðborgarsvæðið er bæði styrkur og veikleiki.

Tækifæri atvinnulífsins felast aðallega í ferðaþjónustu, einkum heilsutengdri ferðaþjónustu og einnig eru tækifæri í sköpun starfa án staðsetningar, s.s. skrifstofuhóteli.

#### 3.6.1 Vinnusóknarsvæði og þróun

Í Sóknaráætlun Suðurlands 2020-2024 er áhersla lögð á Suðurland sem eitt atvinnusvæði. Helstu áherslur í atvinnumálum snúa að störfum án staðsetningar, nýsköpun í orkunýtingu og matvælaframleiðslu, að ferðaþjónusta byggji á sjálfbæru samfélagi og að rannsóknir og þróun atvinnulífs verði eflað<sup>21</sup>. Hveragerðisbær vinnur nú að gerð sameiginlegrar stefnu fyrir Hveragerði, Árborg og Flóahrepp í atvinnumálum og er það í samræmi við þá stefnu að líta til fleiri sveitarfélaga sem eitt atvinnusvæði.

Stór hluti íbúa Hveragerðisbæjar sækir atvinnu út fyrir sveitarfélagið, en íbúar í Hveragerði líkt og annarra nágrennabæja sækja atvinnu til höfuðborgarsvæðisins og eru innan svokallaðs vinnuskóknarsvæðis höfuðborgarsvæðisins. Auk þess sækja Hveragerðingar vinnu í önnur nágrennasveitarfélög og þéttbýlisstaði, aðallega til Selfoss. Hveragerðisbær lét gera skoðanakönnun sem fjallaði um þjónustu sveitarfélaga árið 2022 og leiddi hún í ljós að um 37% starfandi fólks sóttu vinnu til höfuðborgarsvæðisins, 22% á Selfoss og 3% annað.

<sup>21</sup> Sóknaráætlun Suðurlands 2020-2024.

Samanlagt sækir um 2/3 hlutar vinnandi íbúa vinnu út fyrir bæinn á meðan að 38% íbúanna stunda vinnu í Hveragerði. (Gallup)<sup>22</sup>. Þó þetta sé einungis skoðanakönnun, þá gefur hún góða vísbendingu um raunverulega stöðu í atvinnumálum í Hveragerði.

Nýting jarðvarma var stór þáttur í atvinnuuppbyggingu Hveragerðis í upphafi byggðar. Jarðhitinn var strax nýttur til húshitunar og til atvinnureksturs, s.s. ylrækt, ullarþvottastöð og mjólkurbú. Hveragerði hefur einnig frá upphafi laðað til sín ferðamenn og má nefna garðyrkjustöðina Eden og Blómaskála Michelsen í því samhengi, sem voru mikið aðdráttarafli fyrir ferðamenn, jafnt höfuðborgarbúa í sunnudagsbíltúr sem og aðra ferðamenn. Heilsueflandi starfsemi á sér einnig langa sögu í Hveragerði og nýtir bæði jarðhita og einstaka náttúru bæjarins. Almenn verslun og þjónusta hefur aukist jafnt og þétt á undanförunum árum og framleiðslufyrirtæki eru ekki mörg en þekktasta vörumerkið er þó eflaust Kjörís.

### 3.6.2 Athafnalíf og verslun

Hefðbundnar atvinnulóðir eru helst staðsettar á miðsvæði (M) og atvinnusvæði (AT). Áhersla hefur verið lögð á hreinlega atvinnustarfsemi. Innan miðsvæða (M) hefur verið gert ráð fyrir blöndun byggðar þ.e. hreinleg starfsemi í bland við íbúðir. Erfitt hefur reynst að blanda þessu tvennu saman innan sömu lóðar og hefur þróunin verið sú að hreinar íbúðarlóðir séu inn á milli atvinnulóða. Íbúðir á efri hæðum verslana getur gengið en þar sem atvinnustarfsemi innan miðsvæða hefur hingað til oft verið verkstæði og önnur slík starfsemi, þar sem útsvæði fara jafnan undir lager og skammtímageymslu bíla og véla, er ekki talið heppilegt að innrétta íbúðir þar á efri hæðum.

Verslunar- og þjónustustarfsemi er aðallega meðfram Breiðumörk og á miðsvæði (M) við Sunnumörk og Mánamörk. Stór verslunarkjarni er við Sunnumörk, með dagvöruverslun, bakaríi, vínverslun, bókasafni o.fl.

Sunnan við Hringveg er uppbygging atvinnusvæðis hafin á reit AT2. Engin iðnaðarsvæði eru innan Hveragerðis fyrir utan svæði fyrir fráveitu (I1), fiskeldi (I2) og sorpmóttöku (I3). Í jafn landlitlu sveitarfélagi og Hveragerði, er megináhersla lögð á hreinlega atvinnustarfsemi, hvort sem er innan bæjarins eða utan hans, bæði vegna nálægðar við byggðina en ekki síður vegna náttúrunnar, sem er auðlind í sjálfu sér og umlykur þorpið allt.

### 3.6.3 Garðyrkja

Störfum tengdum garðyrkju og ylrækt hefur fækkað á undanförunum árum, sem og garðyrkjustöðvunum sjálfum. Garðyrkja er þó enn stór hluti af ímynd Hveragerðis og afurðir garðyrkjustöðvanna sýnilegar í bæjarmyndinni. Nokkrar garðyrkjustöðvar eru enn starfræktar og eru þær ýmist á reitum merktum atvinnusvæði, verslun- og þjónusta eða íbúðarsvæði. Lítil endurnýjun hefur verið í ylrækt og garðyrkju og svæði sem ætluð voru garðyrkju í fyrra aðalskipulagi, hafa ekki verið nýtt til uppbyggingar. Með vaxandi vitund um matvælaöryggi landsins og þróun garðyrkjustöðva á höfuðborgarsvæðinu þarf að gera ráð fyrir að starfsemi af þessu tagi geti vaxið í Hveragerði. Gert er ráð fyrir nýjum garðyrkjulóðum á athafnasvæðum (AT) sunnan Hringvegar.

<sup>22</sup> Þjónusta sveitarfélaga 2022. Nám og vinna utan Hveragerðis. Gallup

### 3.6.4 Ferðapjónusta

Ferðatengd og heilsutengd starfsemi hefur um langt skeið verið hornsteinn atvinnulífsins í Hveragerði. Suðurland er í heild sinni næststærsta ferðapjónustusvæði landsins, næst á eftir höfuðborgarsvæðinu, bæði hvað varðar áfangastaði og gistinætur<sup>23</sup>. Nokkur hótél eru starfrækt í Hveragerði og er Hótél Örk það stærsta. Nokkur önnur hótél og gististaðir eru staðsett meðfram Breiðumörk og í nágrenninu. Flest þessi hótél, gististaðir og veitingastaðir eru staðsett á verslunar- og þjónustureitum (VP) eða miðsvæðum (M).

Heilsutengd ferðapjónusta á ríka hefð í Hveragerði og má þar fyrst nefna Heilsustofnun Náttúrulækningafélags Íslands, HNLFI, sem hefur verið starfrækt allt frá 1955. Mikil tækifæri liggja í heilsutengdri ferðapjónustu í Hveragerði í tengslum við heita vatnið, náttúruna og staðsetninguna.

Uppbygging er hafin á verslunar- og þjónustusvæði í Árhólum uppi í Dal. Þar er upphafsstaður fjölda ferðamanna sem leggur leið sína upp í Reykjadal á ári hverju. Þjónustumiðstöð og bílastæði hafa nýlega verið stækkuð og til stendur að byggja upp alhliða ferðapjónustu með baðlóni, gistingu, veitingastöðum o.fl. og verða Árhólmar þannig áfangastaður í sjálfu sér. Uppbygging baðlóna er einnig fyrirhuguð á Varmárreit, austan við Hamarinn. Uppbygging heilsutengdrar ferðapjónustu þar sem þörf er á heitu vatni hefur aukist, og hefur hingað til tekist að tryggja þessum uppbyggingaraðilum nægt heitt vatn.

Nýlega var samþykkt lagabreyting á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007, m.s.br. nr. 43/2024. Helsta breytingin fól í sér að rekstrarleyfisskyld gististarfsemi skuli vera í samþykktu atvinnuhúsnæði og því er ekki lengur heimilt að gefa út leyfi til reksturs gististaða í íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum. Ekki er lengur þörf á að afmarka svæði í aðalskipulagi, eins og gert var í fyrra skipulagi, þar sem heimilt var að veita rekstrarleyfi í flokki II innan íbúðarsvæða.

Flokkun gististaða er sem hér segir:

Flokkur I: Heimagisting.

Flokkur II: Gististaður án veitinga.

Flokkur III: Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum.

Flokkur IV: Gististaður með áfengisveitingum.

Áfram er gert ráð fyrir að starfsemi í flokki I, þar sem um er að ræða heimagistingu gegn endurgjaldi á lögheimili einstaklings eða í einni annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota og er í hans eigu, verði heimil á íbúðarsvæðum og miðast hámarksfjöldi útleigðra daga á hverju almanaksári við 90 daga.

### 3.6.5 Heimagisting í atvinnuskyni

Almennt gildir að heimagisting í atvinnuskyni skal vera í samþykktu atvinnuhúsnæði innan verslunar- og þjónustusvæða (VP) og miðsvæða (M). Leyfi sem nú þegar hafa verið gefin fyrir heimagistingu í atvinnuskyni

<sup>23</sup> Hagstofa Íslands. <https://hagstofa.is/utgafur/frettasafn/fyrirtaeki/gistinaetur-2023/> og Ferðamálastofa <https://www.maelabordferdathjonustunnar.is/fjoldi-ferdamanna-a-afangastodum>

á íbúðarsvæðum munu gilda skv. samningi út gildistímann en verða ekki endurnýjuð að gildistíma loknum. Ekki verður leyft að veita ný leyfi fyrir heimagistingu í atvinnuskyni á íbúðarsvæðum.

## Markmið og leiðir

- Að nýta einstaka staðsetningu bæjarins m.t.t. ferðaþjónustu, flutninga og aðfanga. Nú þegar er hafin mikil uppbygging ferðaþjónustu uppi í Dal og víðar.
- Að fjölga atvinnutækifærum í heilsutengdri ferðaþjónustu sem byggir á náttúruauðlindum, bæði heitu vatni og einstakri náttúru.
- Að efla þjónustustofnanir í Hveragerði, s.s. hjúkrunarheimili. Umhverfi Hveragerðis er ákjósanlegur rammi utan um heilsustofnanir og hjúkrunarheimili, þar sem stutt er í þjónustu og einstaka náttúru.
- Að efla möguleika á störfum án staðsetningar fyrir íbúa. Góð fjarskipti eru forsenda þess að hægt sé að vinna fjarri vinnustað. Á undanförunum árum hefur það færst í aukana um land allt að vinna í fjarvinnu. Brýnt er að koma upp fundaraðstöðu og samstarfsvettvangi fyrir þá sem vilja, jafnvel skrifstofuhúsnæði.
- Að hlúa að nýsköpun og grænu atvinnulífi sem byggir á sjálfbærni.
- Hveragerði sem garðyrkjubær, með breyttum áherslum og nánari tengslum við Garðyrkjuskólann. Tækifæri í garðyrkju hafa breyst og eru garðyrkjulóðir smátt og smátt að hverfa úr bænum eða færast út á jaðarinn. Ímynd bæjarins byggir að stórum hluta á garðyrkju og skal því hugað að því hvernig best sé að bregðast við breyttum aðstæðum.
- Að gistiheimili og hótél í flokki II, III og IV verði eingöngu leyfð á skilgreindum verslunar- og þjónustureitum (VP) eða miðsvæðum (M). Þannig fæst betri yfirsýn yfir atvinnugreinina um leið og tryggður er meiri friður á íbúðarsvæðum. Efla þarf jafnframt eftirlit með því hvort skilyrði heimagistingar í flokki I séu virt.

### 3.7 Skilmálar fyrir miðsvæði (M)

*Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.*

#### Almenn ákvæði

Á miðsvæðum má ekki reka mengandi starfsemi og er iðnaðarstarfsemi almennt víkjandi. Frágangur lóða og gatna skal vera snyrtilegur og skal gera átak í fegrun miðsvæða, bæði innan lóða sem utan. Byggingar skulu vera vandaðar og þar sem annað er ekki tekið fram í skilmálum fyrir hvern reit, mega hús vera á 1-3 hæðum og er gert ráð fyrir að salarhæð 1. hæðar geti verið allt að 4,5m. Bíla- og hjólastæði skulu vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu Hveragerðis 2025.

REITUR	STÆRÐ	LÝSING	ÁKVÆÐI
<b>M1</b> Breiðamörk og hluti Austurmarkar	9,3	Lóðir meðfram Breiðumörk og þess hluta Austurmarkar sem liggur milli Sunnumarkar og Austurmarkar. Hverfisvernd í gildi nyrst innan reitsins.	Verslun og þjónusta á jarðhæð og heimild fyrir íbúðum á efri hæðum og í sumum tilvikum á jarðhæð. Meðalþéttleiki byggðar 27 íbúðir/ha. Uppbygging skv. R2, sjá kafla 3.2.3. Sjá einnig nánar rammahluta aðalskipulags kafla 8 og ákvæði Hverfisverndar HV5 í kafla 4.5. Yfirbragð byggðar í Hveragerði hefur einkennst af lágreistri byggð með áberandi röðum af gróðurhúsum. Við útfærslu deiliskipulags skal setja fram nánari skilmála sem vís í hvergerðíska byggingarhefð.
<b>M2</b>	4,1	Svæði beggja megin Austurmarkar. Blönduð starfsemi, s.s. matvælaframleiðsla (Kjörís), Listasafn Árnesinga og Leikhús Hveragerðis, verkstæði o.fl. Gert er ráð fyrir framlengingu Reykjamarar að Sunnumörk.	Reitur fyrir hreinlega atvinnustarfsemi, verslun- og þjónustu og stofnanir. Innan reits verði byggð slökkvi- og björgunarmiðstöð. Ekki er heimilt að innrétta íbúðir á efri hæðum atvinnuhúsnæðis. Leiðbeinandi nýtingarhlutfall í deiliskipulagi er 0,5-0,7.
<b>M3</b>	2,8	Meðfram Mánamörk og nær að núverandi Hringvegi.	Reitur fyrir verslun og þjónustu, hreinlega starfsemi og bensínstöð. Ekki er heimilt að innrétta íbúðir á efri hæðum atvinnuhúsnæðis. Leiðbeinandi nýtingarhlutfall í deiliskipulagi er 0,5-0,7.
<b>M4</b>	4,0	Svæði norðan við nýjan Hringveg, beggja megin Þorlákshafnarvegur. Innan reits liggur helgunarsvæði núverandi Hringvegur og Þorlákshafnarvegur, auk Sogslínu ásamt tilheyrandi helgunarsvæði. Austan við Þorlákshafnarveg liggur einnig ljósleiðari.	Reitur fyrir uppbyggingu verslunar- og þjónustu auk íbúða og stofnana. Áhersla lögð á vandaða byggingarlist, torgrými og fjölbreyttar íbúðir. Meðalþéttleiki byggðar 45 íbúðir /ha. Uppbygging skv. ramma um svæðisnýtingu R3, með möguleika á kjallara á 1-2 hæðum sem tekur upp hæðarmismun.
<b>M5</b>	2,0	Svæði sunnan við núverandi Hringveg. Óbyggt svæði.	Áður en einstök eignarlönd og reitir verða deiliskipulagðir, skal gera rammaskipulag eða rammahluta aðalskipulags. Reitur fyrir verslun og þjónustu og hreinlega atvinnustarfsemi. Íbúðir eru ekki heimilaðar á reitnum.
<b>M6</b>	4,5	Svæði sunnan við núverandi Hringveg meðfram Þorlákshafnarvegi. Óbyggt svæði.	Áður en einstök eignarlönd og reitir verða deiliskipulagðir, skal gera rammaskipulag eða rammahluta aðalskipulags. Reitur fyrir verslun og þjónustu og hreinlega atvinnustarfsemi. Íbúðir eru ekki heimilaðar á reitnum.
<b>M7</b>	1,9	Svæði sunnan við núverandi Hringveg. Óbyggt svæði.	Áður en einstök eignarlönd og reitir verða deiliskipulagðir, skal gera rammaskipulag eða rammahluta aðalskipulags. Reitur fyrir verslun og þjónustu og aðra nærþjónustu. Íbúðir eru ekki heimilaðar á reitnum.

### 3.8 Skilmálar fyrir verslun og þjónustu (VP)

Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.

#### Almenn ákvæði

Þar sem verslunar- og þjónustureitir eru meðfram helstu aðkomuleiðum að Hveragerði skal huga vel að ásýnd bygginga og umhverfis. Vanda skal hönnun mannvirkja og skulu þau taka mið af aðliggjandi byggð. Bíla- og hjólastæði skulu vera skv. Bíla- og hjólastæðastefnu Hveragerðis 2025.

REITUR	STÆRD	LÝSING	ÁKVÆÐI
<b>VP1</b> Árhólmar	10,7	Þjónustumiðstöð, hjólaleiga og bílastæði. Svæðið þjónar afþreyingu og útivistarleiðum innan Hveragerðis og Ölfuss. Deiliskipulag í gildi fyrir reitinn.	Svæði fyrir alhliða ferðaðþjónustu með áherslu á gisti- og hótelpjónustu, baðmenningu, fræðslu um jarðhita, lífríki og náttúru og þjónustu við útivistarfólk. Ekki má takmarka ferðafrelsi almennings um svæðið. Áhersla lögð á lágreista, samþjappaða byggð þar sem hugað er að heildaryfirbragði í vistvænum anda, aðlögun að landi og hvergerðíska ásýnd. Hámarksbyggingarmagn 20.000m <sup>2</sup> .
<b>VP2</b> Friðarstaðir	5,5	Svæði í uppbyggingu. Deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn. Hverfisvernd er á aðliggjandi svæði meðfram Varmá.	Blönduð byggð þar sem gert er ráð fyrir hreinlegri atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu við ferðamann. Íbúðir allt að 30% af heildarbyggingarmagni, sem er 19.500m <sup>2</sup> . Hæðir húsa 1-2 hæðir og áhersla á að þau falli vel að landi.
<b>VP3</b> Hótel Ör	1,8	Hótel hefur nýlega verið stækkað. Reitir minnkaður frá fyrra aðalskipulagi.	Reitur fyrir hótél, ráðstefnusali og skylda starfsemi.
<b>VP4</b> Vesturmörk	0,7	Óbyggður reitur í Kambahverfi í nálægð við Vesturmörk og Þelamörk.	Reitur fyrir hverfisverslun eða álíka starfsemi sem ekki hefur truflandi áhrif á aðliggjandi íbúðarsvæði.
<b>VP5</b>	1,9	Nýr verslunarreitir sunnan við nýjan Hringveg.	Reitur fyrir og almenna verslun og þjónustu.
<b>VP6</b>	1,4	Nýr verslunarreitir sunnan við nýjan Hringveg.	Reitur fyrir hverfisverslun eða álíka starfsemi sem ekki hefur truflandi áhrif á aðliggjandi íbúðarsvæði.
<b>VP7</b>	4,6	Nýr verslunarreitir meðfram Þorlákshafnarvegi.	Áður en einstök eignarlönd og reitir innan Bæjarþorpsheiðar verða deiliskipulagðir, skal gera rammaskipulag. Reitir fyrir hreinlega atvinnustarfsemi og almenna verslun og þjónustu.
<b>VP8</b>	0,9	Nýr verslunarreitir meðfram Ölfusvegi.	Reitur fyrir hreinlega atvinnustarfsemi og almenna verslun og þjónustu.

### 3.9 Skilmálar fyrir athafnasvæði (AT)

Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverlanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður.

#### Almenn ákvæði

Þar sem athafnasvæði eru meðfram helstu aðkomuleiðum að Hveragerði skal huga vel að ásýnd bygginga og umhverfis. Á athafnalóðum er heimilt að reka garðyrkju- og ylræktarstöðvar. Hótel og gististaðir eru ekki heimilaðir á athafnasvæðum, né heldur íbúðir. Bíla- og hjólastæði skulu vera skv. Bíla- og hjólastæðastefnu Hveragerðis 2025.

REITUR	STÆRÐ	LÝSING	ÁKVÆÐI
<b>AT2</b> Athafnasvæði Vorsabæ	8,1	Svæði sunnan Hringvegar. Í gildi er deiliskipulag og búið að byggja á hluta svæðisins.	Svæði fyrir garðyrkju, verkstæði, iðngarða og aðra hreinlega atvinnustarfsemi. Deiliskipulag í gildi.
<b>AT3</b> Athafnasvæði Vorsabæ	7,8	Nýtt svæði sunnan Hringvegar.	Svæði fyrir garðyrkju, verkstæði, iðngarða og aðra hreinlega atvinnustarfsemi.
<b>AT4</b> Vatnstankur	0,2	Núverandi kaldavatnstankur.	Svæði fyrir veitumannvirki.

### 3.10 Skilmálar fyrir iðnaðarsvæði (I)

Svæði fyrir umfangsmikla iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för með sér, svo sem verksmiðjur, virkjanir, þ.m.t. vatnsfallsvirkjanir, jarðhitavirkjanir, sjávarfallavirkjanir og vindmyllur, tengivirki, veitustöðvar, skólpdælu- og hreinsistöðvar, endurvinnslustöðvar, brennslustöðvar, förgunarstöðvar, sorpurðunarsvæði, flokkunarmiðstöðvar og birgðastöðvar fyrir mengandi efni.

Ekki er gert ráð fyrir mengandi iðnaði innan Hveragerðis.

REITUR	STÆRÐ	LÝSING	ÁKVÆÐI
<b>I1</b> Vorsabær	4,9	Skólphreinsistöð.	Heimilt er að stækka skólphreinsistöð í allt að 9.900 persónueiningar. Gert er ráð fyrir gámasvæði bæjarins innan reitsins.

<b>I2</b> Öxnalækur	1,1	Við Öxnalæk er starfrækt framleiðsla á laxa- og bleikjuseiðum, til flutnings í aðrar fiskeldisstöðvar.	Starfsleyfisskylt fiskeldi. Stækkun svæðis og aukin framleiðsla er háð leyfi bæjaryfirvalda, rannsóknum á vatnsöflun og fráveitumálum í tengslum við fiskeldið.
<b>I3</b> Bláskógar	0,25	Aðstaða Veitna við Bláskóga, hitaveita, efnislager og dælustöð.	Afgirt svæði. Huga skal að snyrtilegu umhverfi og nálægð við Hveragarð og borholu HS-08.
<b>I4</b> Árhólmar	0,14	Hreinsistöð við Árhólma.	Svæði fyrir hreinsistöð vegna uppbyggingar á Árhólmasvæði. Staðsetning og stærð skal nánar útfærð út frá landfræðilegum aðstæðum og deiliskipulagi. Hreinsistöð skal þannig útbúin að hún hafi ekki mengandi áhrif á Varmá né annað umhverfi.

## 4 GRUNNÁSTAND, UMHVERFI OG VERNDUN

Helstu leiðarljós Landsskipulagsstefnu fyrir þróun byggðar eru eftirfarandi:

A.3 – Skipulag miði að því að vernda kolefnisríkan jarðveg. Jafnframt stuðli skipulag að því að draga úr hnignun vistkerfa og stuðla að endurheimt þeirra, með það að markmiði að draga úr losun, auka bindingu kolefnis í jarðvegi og gróðri og vernda líffræðilega fjölbreytni.

A.4 – Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru og menningarminja.

A.7 – Skipulag mannvirkja, byggða og bæjarrýma efla þau gæði sem felast í menningarlandslagi.

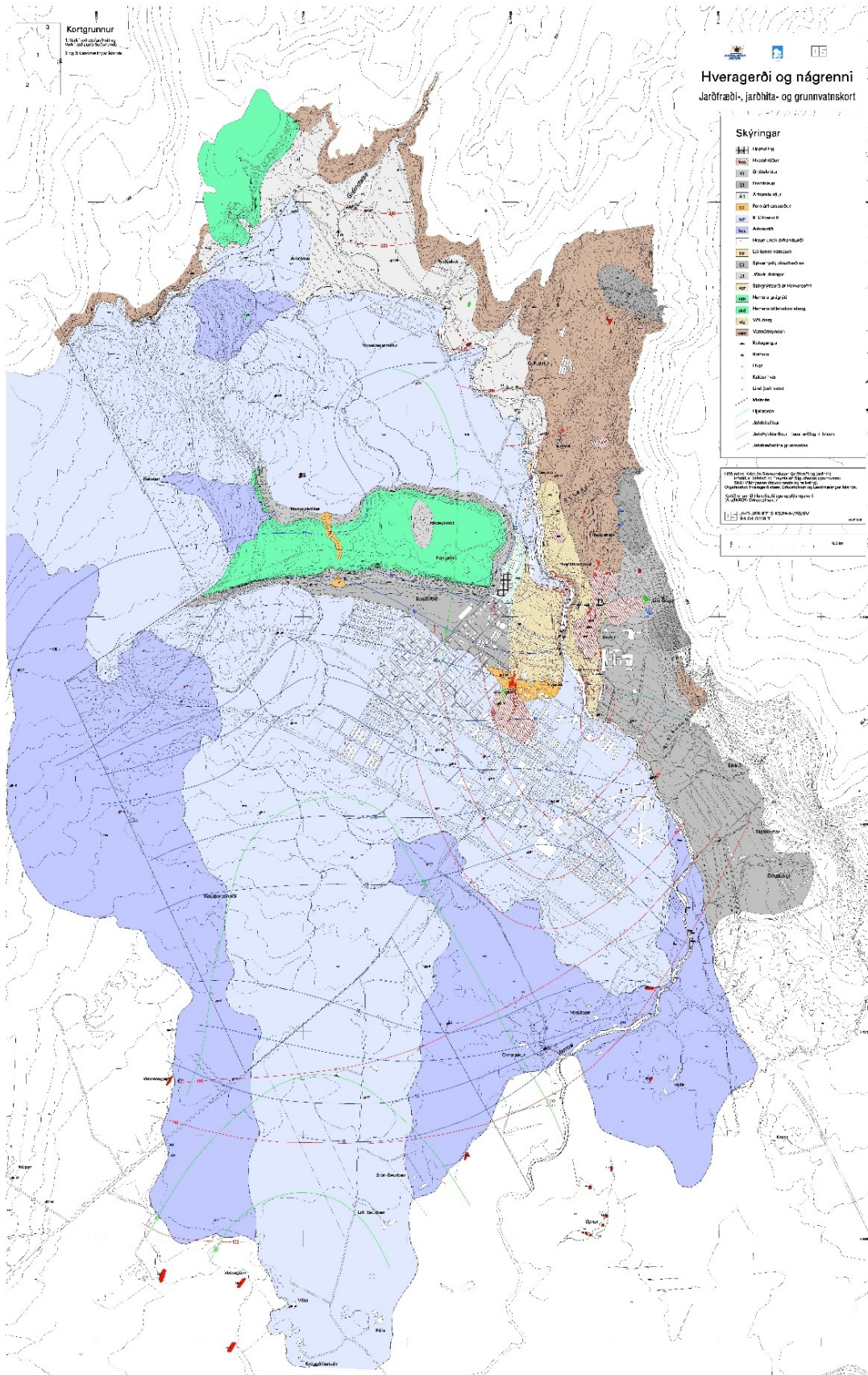
B.1 – Skipulag feli í sér stefnu um aðlögun að loftslagsbreytingum sem styrkir viðnámsþrótt viðkomandi samfélags til langs tíma.

C.4 – Skipulag stuðli að sjálfbærri nýtingu vatns.

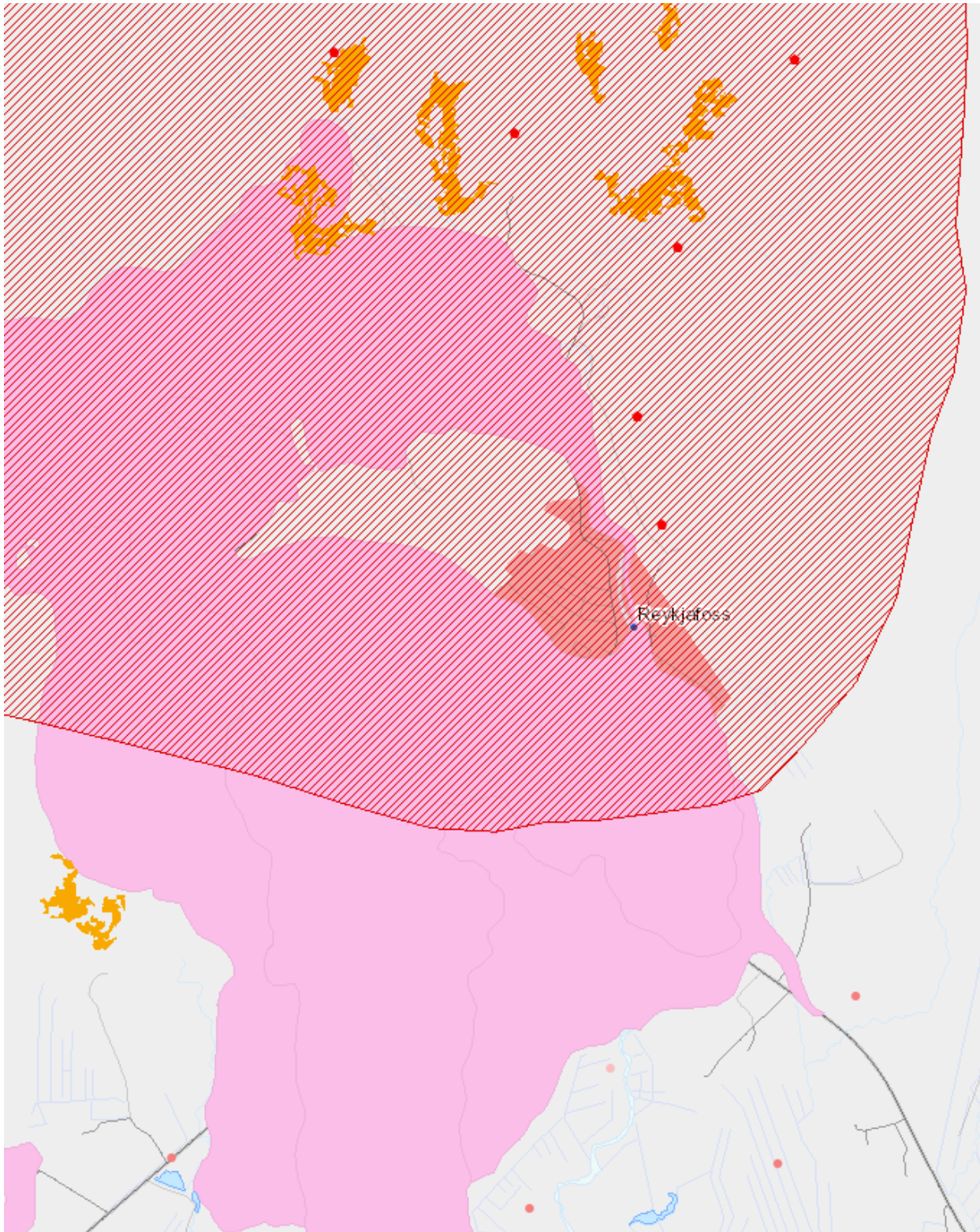
### 4.1 Landslag, jarðfræði, lífríki og líffræðilegur fjölbreytileiki

#### Forsendur

Bærinn er að mestu leyti byggður á hraunlögum sem runnu löngu fyrir landnám ofan af Hellisheiðinni, frá Skarðsmýrarfjalli og niður Kamba. Þessi hraun eru nútímahraun, þ.e. þau runnu eftir síðustu ísöld. Hveragerði er á mörkum Suðurlandsláglendisins og virks eldfjallasvæðis við Hengilinn. Núverandi byggð er aðallega norðan við Hringveg á svokallaðri Bæjarflöt, í um 25-50m. h.y.s og hvílir undir Hamrinum og nær að Varmá til austurs. Hamarinn skilur að Bæjarflötina og Dalinn, sem er í um 70 m hæð yfir sjávarmáli. Dalurinn er allvel gróinn og upp af honum liggja aflíðandi hæðir til vesturs.



Mynd 16 - Jarðfræðikort Orkustofnunar frá 1994. Hveragerði og nágrenni. Jarðfræði-, jarðhita- og grunnvatnskort



Mynd 17 - úr kortasjá Ní - sérstök vernd náttúruvyrirbæra<sup>24</sup>. Bleikur litur sýnir nútímahraun, rauðir punktar háhitasvæði, appelsínugulir flákar vísbending um votlendi og skálinur tákna fuglaverndarsvæði.

<sup>24</sup> <https://serstokvernd.ni.is/>

#### 4.1.1 Sprungur og jarðhiti

Í Hveragerði eru þekktar sprungur og sprungusvæði og einnig jarðhitasvæði, sem hafa verið kortlögð. Vegna jarðskjálfta og annarra jarðhræringa, þarf að uppfæra gögn um sprungur og jarðhita reglulega. Flestar þekktar sprungur liggja með stefnuna NNA-SSV og svæði með mestan jarðhita eru kringum Hveragarðinn, sunnan við hann og síðan áfram til norðurs upp með Varmá. Opna hverri má víða finna innan bæjarmarkanna og einnig í nágrenninu innan Sveitarfélagsins Ölfuss.

Jarðhitakort af Hveragerði og Reykjum var fyrst gert árið 1994 á vegum Orkustofnunar, sem sýndi hita í jarðvegi á 60cm dýpi og þekktar jarðsprungur í bænum. Inn á kortið voru dregnar jafnhitalínur fyrir 10°C og fyrir 15°C. Jarðhitakortið var uppfært árið 2005<sup>25</sup> og svæði frá Álfafelli og norður úr milli Hamars og Varmár könnuð. Bætt var við kortið niðurstöðum mælinga á NLFÍ svæðinu og frá svæðum suðaustan Heiðarbrúnar. (Kristján Sæmundsson, 2005). Í kjölfar Suðurlandsskjálftanna árið 2008 urðu breytingar á hveravirkni og minnkaði hiti verulega í Hveragarðinum. Nýtt hverasvæði myndaðist þá undir Reykjafjalli rétt norðan við Garðyrkjuskólann á Reykjum.

Í tengslum við endurskoðun aðalskipulagsins nú var óskað eftir viðbótarmælingum frá ÍSOR, svo kortleggja mætti breytingarnar. Haustið 2024 mældu starfsmenn ÍSOR nokkur svæði, bæði innan núverandi byggðar en einnig nokkrar prufumælingar austan við Varmá á Sólborgarsvæðinu.

Niðurstöður mælinganna benda til þess að svæðið hafi almennt kólnað innan heitu svæðanna, en minnst við Hveragarðinn. Búast má við áframhaldandi breytingum á jarðhita og ekki er hægt að ganga út frá því sem vísu, að svæði sem hafa kólnað lítillega á undanförunum árum, geti ekki hitnað að nýju. Áfram verður því unnið með jafnhitalínur hitakortsins sem varúðarsvæði, þó svo að hiti hafi lækkað þar tímabundið<sup>26</sup>.

Áhrif jarðskjálftans 2008 á grunnvatnsborð og þrýsting í jarðhitakerfum voru rannsakaðar árið 2009 á vegum ÍSOR.<sup>27</sup> Ríflega 60 borholur á Suðurlandi voru athugaðar m.t.t. þrýstings eða vatnsyfirborðs. Út frá athugununum var fundin svokölluð vægismiðja skjálftanna. Breytingar urðu á hverum á hverasvæðinu norðan við Hveragerði.

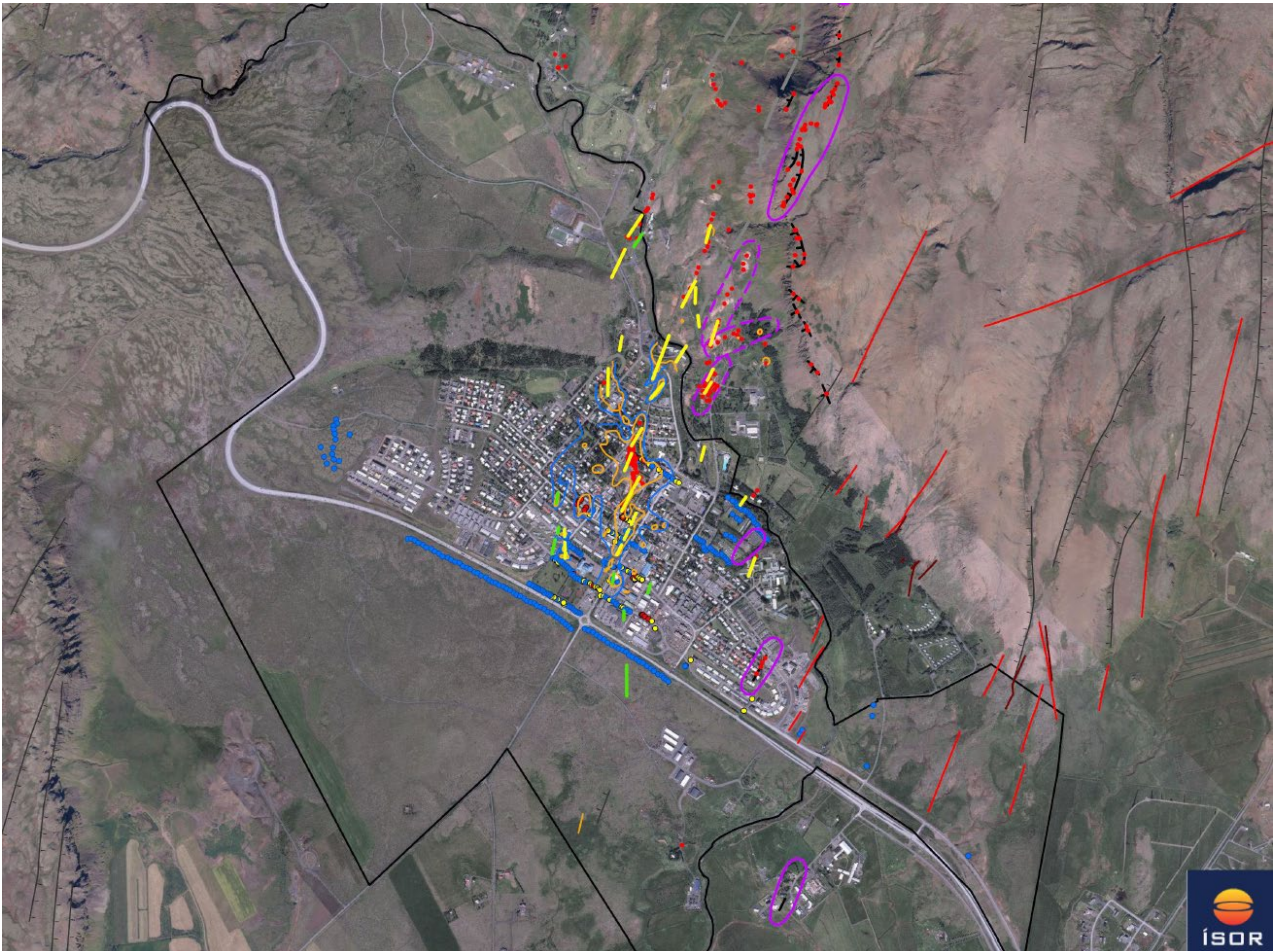
<sup>25</sup> Hveragerði, Hitamælingar í jarðvegi og sprungur, Unnið fyrir Hveragerðisbæ, ÍSOR-2005/041 Nóvember 2005

<sup>26</sup> Kristinn Lind Guðmundsson og Sigurður G. Kristinsson. (2025). Jarðvirkni í Hveragerði 2024. Hitamælingar í jarðvegi og sprungur. Skýrsla ÍSOR.

<sup>27</sup> ÍSOR-2009/028. Suðurlandsskjálftar 29. maí 2008. Áhrif á grunnvatnsborð, hveravirkni og sprungumyndun. Orkuveita Reykjavíkur.



Mynd 18 – opinn hver við Varmá



Mynd 19 – Yfirlitskort yfir helstu jarðsprungur, ásamt hitamælingum sem gerðar forur sumarið 2024 og gögn frá skálftanum 2008.<sup>28</sup>Gulu brotin eru staðfest brot, græn líkleg brot út frá hitamælingum og fjólubláu hringirnir líkleg sprungustefna eftir skjálftann 2008. Lína innan fjólubláa hringsins neðst og austast á myndinni er sprunga í Heiðarbrún frá 2008. Rauðar línur eru líkleg brot metin út frá loftmyndum og brotum sem fram í móbergsfjöllum norðan við. Rauðir, gulir og bláir punktar eru hitamælingar.

<sup>28</sup> Kristinn Lind Guðmundsson og Sigurður G. Kristinsson. 2025. *Hveragerði. Hitamælingar í jarðvegi og sprungur*. ÍSOR.

Opnir hverir innan byggðamarka eru almennt afgirtir. Hitastig í jörðu kann að breytast á milli ára og í kjölfar jarðskjálfta og á grundvelli þessa skal huga sérstaklega að hitafari í jörðu þegar unnið er að gerð deiliskipulags í Hveragerði. Sú regla gildir um gerð deiliskipulags og útgáfu byggingarleyfa í Hveragerði að tillit skuli tekið til jarðfræðilegra aðstæðna hvað varðar sprungur, hveravirkni og hita. Kjallarar hafa almennt ekki verið leyfðir í Hveragerði sökum þessara aðstæðna í jörðu en víða er að finna svokallaða skriðkjallara, til að einangra hita frá gólfi.

#### 4.1.2 Líffræðilegur fjölbreytileiki

Stjórnvöld hafa gefið út stefnumótandi skjal um líffræðilega fjölbreytni, *Líffræðileg fjölbreytni – stefna og markmið til ársins 2030*. Þar er lögð áhersla á að stöðva hnignun líffræðilegrar fjölbreytni, vernda vistkerfi og tryggja endurheimt þeirra, auk þess sem kveðið er á um mikilvægi þess að samþætta vernd líffræðilegrar fjölbreytni í alla stefnumótun og áætlanagerð, þar á meðal skipulagsáætlanir sveitarfélaga.

Núverandi staða líffræðilegs fjölbreytileika í Hveragerði

1. Varmá og bakkar hennar
2. Skógræktin uppi í Dal
3. Gróðurinn innan þéttbýlisins
4. Hveravist í Hveragarðinum og á fleiri stöðum
5. Hamarinn, þar er einnig lúpína að festa rætur
6. Lækjarfarvegir á Sólborgarsvæðinu

Hveragerðisbær hefur ekki unnið eiginlega stefnu um líffræðilega fjölbreytni en ýmis stefnumið hafa verið sett fram sem stuðla að vernd og endurheimt. Þannig hefur sveitarfélagið beitt hverfisvernd um árabíl, bæði á bakka Varmár, Hveragarðinn og Hamarinn til þess að vernda vistgerðir og jarðmyndanir.

Sveitarfélagið vinnur að vöktunaráætlun fyrir Varmá í samvinnu við Heilbrigðiseftirlitið og Hafrannsóknarstofnun. Áin og bakkar hennar eru á náttúruminjaskrá auk þess sem bakkarnir hafa verið á hverfisvernd um árabíl.

Ýmis önnur stefnumið í aðalskipulagsáætluninni styðja við líffræðilegan fjölbreytileika, s.s. stefna um dvalar- og gróðursvæði á uppbyggingarreitum, Opin svæði, skógræktarsvæði og óbyggð svæði, ákvæði um rammaskipulag og áfangaskiptingu framtíðarsvæðanna, ákvæði um blágrænar ofanvatnslausnir á framtíðarsvæðunum og endurbætur á núverandi hreinsistöð og frárennismálum. Einnig áætlanir um mengunarvarnir.

Ýmis verkefni eru framundan þegar kemur að skráningu og vöktun innan sveitarfélagamarkanna og er unnið að mótun stefnu og áætlana um skráningu og vöktun. Einnig verður lögð áhersla á fræðslu til bæjarbúa. Skilgreining ágengra tegunda og kortlagning útbreiðslu þeirra liggur ekki fyrir.

#### 4.1.3 Gróður og lífríki

Stór hluti óbyggðs lands innan sveitarfélagamarkanna er mosagróið hraun, með mosahraunvist og lynghraunvist<sup>29</sup>. Á undanförunum árum hefur birki og víðir náð að vaxa upp og dreifa sér á hrauninu á Bæjarþorpsheiðinni sunnan við Hringveg. Uppi á Hamrinum er einnig mikil mosabekja ásamt lúpínubreiðum á nokkrum stöðum. Suðurhlíðar Hamarsins eru skógi vaxnar frá fyrri ræktun og einnig eru stór svæði uppi í Dal í umsjá Skóræktarfélags Hveragerðis. Þar fyrir utan einkennist Dalurinn af valllendi, mólendi og ræktuðum túnnum eða beitarhólfum. Bakkagróður er meðfram Varmá og samkvæmt kortasjónni ætti að vera starungsmýravist. Hins vegar er svæðið ekki eins blautt og ætla mætti og umræddar vistgerðir því ekki ríkjandi. Ofar með ánni breytast grónir bakkar í gljúfur. Sólborgarsvæðið austan Varmár er fjölbreytt hvað varðar gróðurfar og þar skiptast á mosagróin svæði, grasmóar og víðikjarr.

Vistgerðir með mjög hátt og hátt verndargildi eru mest áberandi meðfram ánni við Árhólmasvæðið og kringum golfvöllinn, skv. vistgerðakorti NÍ<sup>30</sup> en einnig austast á Sólborgarsvæðinu.

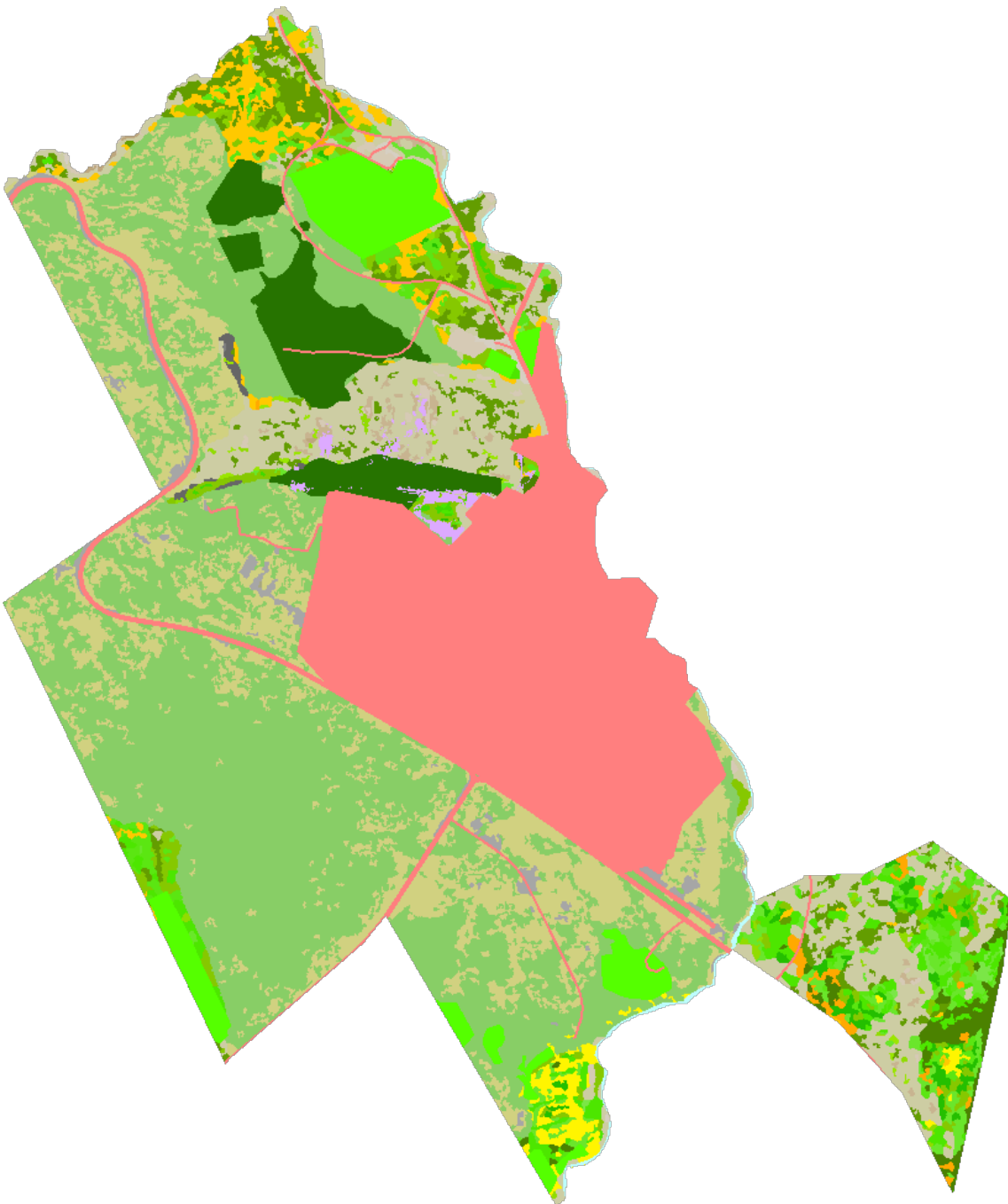
Við hverasvæði vex oft sérstakur gróður og oft mjög sjaldgæfar tegundir sem einungis er að finna á slíkum stöðum. 18. nóvember 2021 var fjöldi plantna friðaður í samræmi við náttúruverndaráætlun 2009-2013<sup>31</sup>. Um er að ræða æðplöntur, mosa og fléttur og eru þær friðaðar hvarvetna sem þær vaxa og finnast í náttúru landsins. Ekki liggur fyrir nákvæm úttekt á þessum plöntum innan Hveragerðis en líklegt er að þar sé fundarstaður nokkurra þeirra. Mest er um hverir í Hveragarðinum en auk þess eru margir hverir meðfram Varmá. Hverfisvernd er bæði á Hveragarðinum og strandlengju Varmár.

---

<sup>29</sup> <https://vistgerdakort.ni.is/>

<sup>30</sup> <https://vistgerdakort.ni.is/>

<sup>31</sup> <https://island.is/stjornartidindi/nr/9ee5ca6c-c4f5-4263-a9b8-e34dc6fdd984>



Mynd 20 - Úr kortasjá NÍ – Helstu vistgerðir í Hveragerði. Bleikur litur fyrir miðju tákna byggðina, eða raskað svæði. Dökkgrænn litur tákna skógrækt og ljósgrænn ræktuð tún. Stór hluti vistgerða á opnum svæðum og óbyggðum er Mosahraunavist og Lynghraunavist. Lítið er um votlendi innan sveitarfélagamarkanna. Við Öxnalæk er Gulstaraflóavist og Starungsmýravist á Árhólmasvæðinu og syðst á Sólborgarsvæðinu. Vettvangsrannsóknir á Árhólmasvæðinu benda þó til að þar sé ekki votlendi.

Innan byggðarinnar er víða mikill trjágróður og eru elstu hverfin sérstaklega gróðursæl með háum lauf- og barrtrjám. Gróðurinn veitir mikið skjól og setur sterkan svip á bæinn. Elstu tré í Hveragerði eru frá því um miðja síðustu öld og er fjöldi og tegundir margar, enda trjágróðurinn samofinn sögu garðyrkjustöðvanna. Í tengslum við aðalskipulagsgerð árið 2005 var gerð fyrsta úttektin á trjágróðri í bænum með það að markmiði að vernda merk tré og trjálundi. Við allar endurskoðanir aðalskipulags síðan þá hefur úttektin verður endurskoðuð.



Mynd 21 – Hverfisvernduð tré og önnur tré með verndargildi

Úttektin nær til trjáa innan lóða og við götur, en ekki trjáa á útivistar- og skógræktarsvæðum og heldur ekki til trjáa innan Fossflatar. Niðurstaða úttektarinnar var sú að flokka tré út frá aldri, sjaldgæfni, langlífi, feegurð, stærð, sögu og staðsetningu, í tvo flokka; flokk I og flokk II. Tré í flokki I þykja verðmæt og umhverfisgildi þeirra ótvírætt fyrir Hveragerðisbæ. Í flokki II eru tré og trjáþyrpingar sem einnig eru talin verðmæt, en falla ekki undir hverfisvernd.

#### 4.1.4 Dýralíf

Engar úttektir liggja fyrir um dýralíf innan sveitarfélagamarka, fyrir utan fiskgengd í Varmá, sjá kafla 4.9.

Fuglalíf er áberandi meðfram Varmá og þar verpa nokkrar andartegundir. Eitthvað er um mófugla og með aukinni skógrækt og trjágróðri í þéttbýlinu eru skógarprestir, starar, maríuerlur og aðrir skógarkærir fuglar algeng sjón. Suðurlandsundirlendið er skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði skv. skilgreiningu Náttúrufræðistofnunar Íslands.<sup>32</sup>

Gera má ráð fyrir að villt spendýr séu mýs, rottur og minkur, og hugsanlega einstaka refur, en ekki liggja fyrir talningar eða úttektir á þeim.

#### 4.1.5 Veðurfar, loftgæði og loftslagsmál

Engin veðurathugunarstöð er starfrækt innan Hveragerðis. Ríkjandi vindáttir eru norðanstaðar en að sama skapi er byggðin á bæjarflötinni vel varin fyrir norðanáttinni. Veðurfar er jafnan milt en suðvestanáttin getur verið slæm. Hamarshöllin fauk í veðurofsa í febrúar 2022. Meðalúrkoma er mikil og falla gjarnan fjallaskúrir í Hveragerði eins og meðfram öllum fjallahringnum kringum Ölfusið.<sup>33</sup>

Loftgæði í Hveragerði eru alla jafna góð og ekki mikið um mengandi starfsemi. Loftgæði geta spillst vegna brennisteinsvetnis frá Hellisheiðarvirkjun og svifryksmengunar frá eldgosum, og þá aðallega á Reykjanesinu á undanförunum árum. Stöðug vöktun á sér stað á gildi brennisteinsvetnis (H<sub>2</sub>S) í andrúmsloftinu. Heilsuverndarmörk brennisteinsvetnis eru 50 µg/m<sup>3</sup> að meðaltali á sólarhring.

Orka Náttúran vaktar loftgæði við Hellisheiðarvirkjun og Nesjavallarvirkjun. Auk þess hefur hún sett upp mæli í Hveragerði, við leikskólann Óskaland.<sup>34</sup> Gögn úr þessum mælingum eru birt á heimasíðu Umhverfisstofnunar undir vefsíðunni <https://loftgaedi.is>. Mælarnir mæla bæði H<sub>2</sub>S og SO<sub>2</sub>

Hveragerðisbær hefur sett fram stefnu í loftslagsmálum, *Loftslagsstefna Hveragerðisbæjar 2023-2033*, skv. 5.gr.c. laga nr. 70/2012. Stefnan tekur mið af heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun. Sveitarfélagið stefnir að því að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda vegna eigin reksturs um 40% á tímabilinu og að ná kolefnishlutleysi í rekstri sínum fyrir árið 2040. Til að ná fram þessum markmiðum er m.a. stefnt að því að draga úr rafmagnsnotkun með því að skipta yfir í LED ljósgjafa í götulýsingu. Draga á úr notkun jarðefnaeldsneytis eigin bifreiða Hveragerðisbæjar með rafvæðingu bílaflotans. Í úrgangsmálum er stefnt að frekari flokkun úrgangs, gjaldtöku skv. notkun og fræðslu til almennings. Skv. loftslagsstefnu Hveragerðisbæjar er gert ráð fyrir að vinna að samgöngusáttmála. Stefnt er að vistvænum innkaupum t.d. með grænum skrefum, en til að byrja með verður gerð úttekt á innkaupum. Fræðsla er stór hluti af innleiðingu stefnunnar og verður unnið fræðslu- og kynningarefni fyrir starfsfólk og almenning. Vinna þarf stefnu um kolefnisjöfnun og í því sambandi þarf m.a. að taka út skóga og gróður innan sveitarfélagsins.<sup>35</sup> Innan Hveragerðis er lítið um landnotkun í flokki iðnaðarsvæða (I), til að sporna við mengun.

<sup>32</sup> <https://serstokvernd.ni.is/>

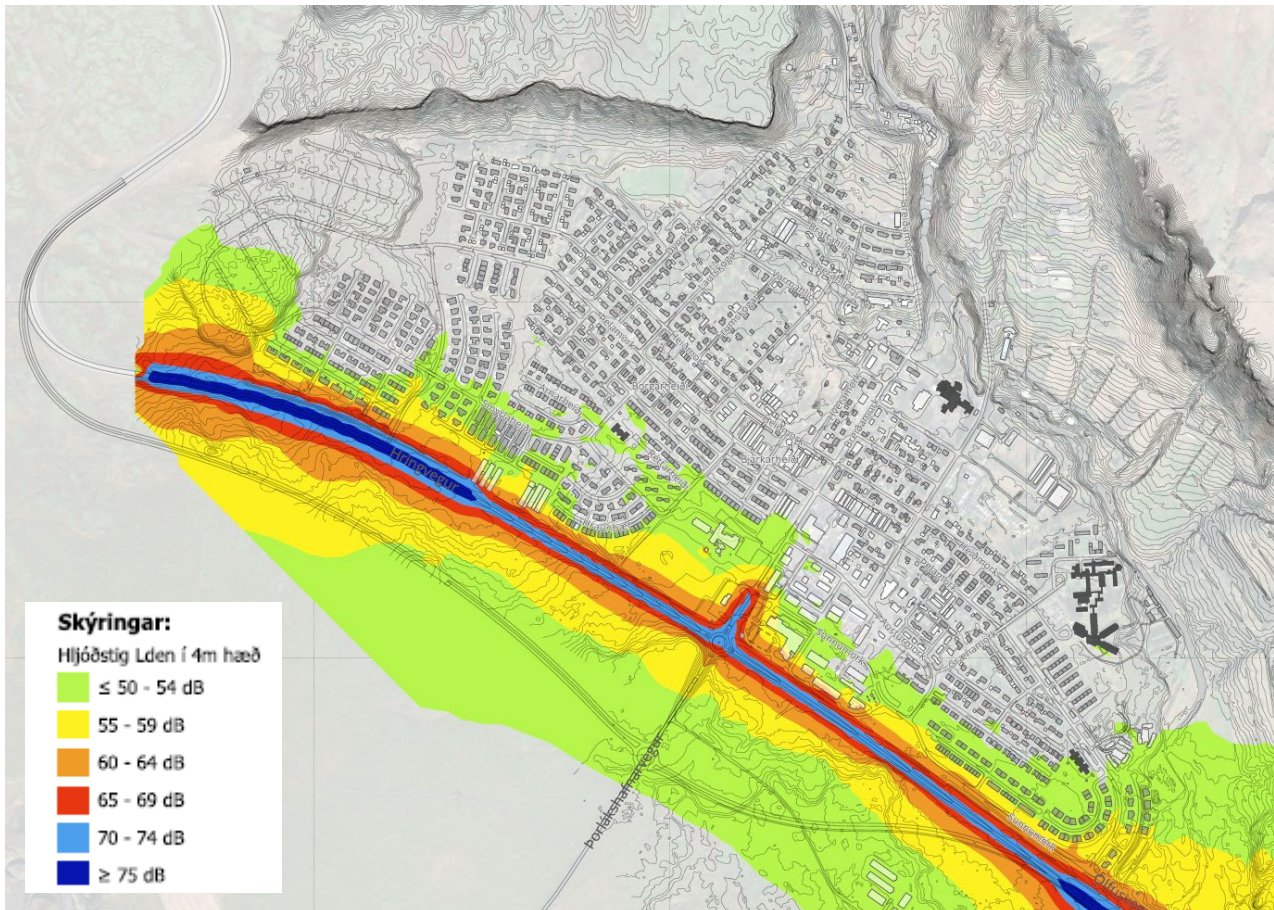
<sup>33</sup> Sunnlenskar byggðir III, bls. 423

<sup>34</sup> Ragnhildur G. Finnbjörnsdóttir. 2019. Loftgæði á Íslandi – Umhverfisvísar, vöktun og uppsprettur. Umhverfisstofnun.

<sup>35</sup> Loftslagsstefna Hveragerðisbæjar 2023-2033.

#### 4.1.6 Hljóð

Helsta hljóðmengun í Hveragerði kemur frá umferð. Hljóðmanir hafa verið reistar meðfram núverandi Hringvegi eftir því sem byggð hefur þróast meðfram honum. Unnin hefur verið kortlagning á hávaða frá umferð, í samræmi við tilskipun EU 2002/49/EC, um núverandi Hringveg og Breiðumörk, að gatnamótum við Sunnumörk. Hávaðalíkon eru reiknuð út, út frá umferðarmagni að degi og nóttu,  $L_{den}$  og  $L_{night}$ , og tekinn saman fjöldi þeirra einstaklinga sem hávaðinn hefur áhrif á.



Mynd 22 – Hljóðvistarkort sem sýnir hávaðalíkan að degi til. Grænn litur táknar lægst hljóðstig, 50-54dB

Um 190 íbúar verða fyrir ónæði af hávaða að degi til, sem fer yfir íbúðarhús eða stofnanir sem verða fyrir hávaða á bilinu 55-64dB að degi til. Umhverfismörk hávaðavísa að degi til eru 55dB og 50dB að nóttu til. Hljóðstig var reiknað í 4m hæð yfir jörðu. Um 60 manns verða fyrir hávaða að nóttu til, þegar hávaði er á bilinu 50-54dB.<sup>36</sup>

Við færslu Hringvegarins og skipulag íbúðarbyggðar meðfram honum skal taka mið af reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Reynsla af hljóðmönnum meðfram núverandi Hringvegi er góð en einnig þarf að huga að fjarlægð íbúðarbyggðar frá vegi. Forðast ber að staðsetja skóla, leikskóla og dvalarheimili of nálægt stórum vegum. Á svæði milli nýs Hringvegar og fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar sunnan við núverandi Hringveg, er tekið frá svæði

<sup>36</sup> Benedikt Guðmundsson, Guðrún Jónsdóttir og Margrét Aðalsteinsdóttir. 2024. Kortlagning hávaða skv. tilskipun EU 2002/49/EC. Vegiro og götur í Hveragerðisbæ.

fyrir hljóðmanir, sem þarf að útfæra nánar í tengslum við uppbyggingu svæðisins, færslu Hringvegarins og legu á jarðstreng LT1 þegar þar að kemur.



Mynd 23 – Hljóðvistarkort sem sýnir hávaðalíkan að nóttu til. Grænn litur táknar lægst hljóðstig, 50-54dB

## Markmið og leiðir

Landslag og lífríki Hveragerðisbæjar eru auðlind sem ber að hlúa að. Markmiðið er að nýta land bæjarins með sem sjálfbærustum hætti og stýra uppbyggingu á þann hátt að vernda lífríki og að möguleikar til útivistar og náttúruupplifunar skerðist ekki.

- Á þekktum jarðhita- og sprungusvæðum skal kanna vel jarðgrunn áður en til deiliskipulagsgerðar og uppbyggingar kemur og gildir það m.a. um nokkra þróunarreiti innan núverandi byggðar. Leitast skal við að varðveita hveri og hverasvæði.
- Alla jafna er ekki leyfilegt að hafa kjallara undir íbúðarhúsum, nema í formi skriðkjallara, sem einangra hita frá gólfi. Áður en til uppbyggingar kemur á Sólborgarsvæðinu, er æskilegt að kanna sprungur undir núverandi hrauni og jarðvegi, með því að grafa þvert á stefnu misgengja, sem þekkt eru ofan við svæðið.
- Ekki skal spilla bakkagróðri meðfram bökkum Varmár og einnig skal forðast að gróðursetja framandi tegundir á árbökkunum. Við skógrækt upp í Dal skal taka mið af því undirlendi sem gróðursett er í og

skal trjágróður vera til jarðbóta, skjóls og útivistar. Á óröskuðu landi skal hafa líffræðilegan fjölbreytileika að leiðarljósi við þróun útivistarsvæða.

- Leitast skal við að spilla ekki varpsvæðum meðfram Varmá og einnig skal hugað að mófuglasvæðum annars staðar innan bæjarlandsins.
- Stór þáttur í því að draga úr loftslagsbreytingum er að hvetja til vistvænna ferðamáta. Í skipulagi og framkvæmdum skal því tryggt að göngu- og hjólastígar séu til staðar og þannig úr garði gerðir að þeir hvetji til göngu og hjólríða.
- Til að draga úr áhrifum umferðar á hljóðvist íbúðarsvæða meðfram Hringvegi, skal við skipulag svæðanna hugað að hljóðvörnum meðfram veginum. Hljóðvarnir skal staðsetja og hanna í samvinnu við Vegagerðina og Landsnet.

#### 4.1.6. Mengaður jarðvegur

Við gerð skipulags skal taka mið af skrá yfir svæði þar sem mengaður jarðvegur er eða þar sem grunur er um mengun, sbr. 11. gr. reglugerðar nr. 1400/2020 um mengaðan jarðveg. Ekki hefur farið fram nákvæm kortlagning á menguðum svæðum innan sveitarfélagsins en á kortasjá Umhverfisstofnunar eru 5 gróðrasvöðvar og ein bensínstöð, færðar inn á kortasjána. Mengun jarðvegs skv. kortasjánni er flokkuð í fimm stig og lenda kortlagðar lóðir í Hvergerði í flokknum *óflokkad*.

Telja má að kanna þurfi nokkrar aðrar lóðir í Hvergerði, þar sem endurvinnsla hefur farið fram og þar sem ýmis spilliefni eru meðhöndluð s.s. olíur og eldsneyti.

Þar sem grunur leikur á mengandi jarðvegi á óbyggðum lóðum á íbúðarreitum eða þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð á miðsvæðum, skal kanna jarðvegsaðstæður m.t.t. mengunar. Það sama á við um framkvæmdir á svæðum fyrir samfélagsþjónustu s.s. skóla, leikskóla, dvalarheimili, heilsuhæði o.s.frv.

## 4.2 Ár, vötn (V) og strandsvæði (ST)

### Forsendur

Hengladalaá og Varmá renna á sveitarfélagamörkum Hveragerðis og Ölfuss. Huga skal að mengunarvörnum og vakta mengun frá hreinsistöðvum, fiskeldi og annarri álíka starfsemi sem nýtir ána sem viðtaka.

Varmá gegndi mikilvægu hlutverki við upphaf búsetu í Hvergerði ásamt jarðvarmanum. Varmá á upptök sín á Hengilssvæðinu og þar nefnist hún Hengladalaá. Varmá verður síðan til þar sem Hengladalaá sameinast Reykjadalasá, Grændalsá og Sauðá. Þar sem Varmá rennur um Hveragerði er einn foss, Reykjafoss en ofar í Hengladalaá er Svartagljúrfurafoss. Frá Hvergerði rennur áin áfram til suðurs, verður að Þorleifslæk neðan við bæinn Kröggólfsstaði, þar sem Sandá sameinast ánni. U.þ.b. 6 km frá sjó rennur vatnsfallið í Ölfusá.<sup>37</sup> Varmá er sérstakt straumvatn vegna mikilla jarðhitaáhrifa og er áin mikilvæg í vísindalegum tilgangi. Hverfisvernd er

<sup>37</sup> Magnús Jóhannsson, Benóný Jónsson (2016). Mat á búsvæðum laxfiska á vatnasvæði Varmár og Þorleifslækjar. Veidimálastofnun. [https://www.hafogvatn.is/static/research/files/skra\\_0076239.pdf](https://www.hafogvatn.is/static/research/files/skra_0076239.pdf) (sótt 27.5.2024)

á bökkum árinna innan sveitarfélagamarka Hveragerðis og byggingarbann meðfram henni sem ætlað er að vernda ána, bakkagróður og umferð almennings, enda um mikilvægt útivistarsvæði að ræða.

Nokkrar athuganir hafa verið gerðar á lífríki og mengun í ánni á undanförunum áratugum. Nokkuð ljóst þykir að áhrif frá fráveitu og ullarþvottastöð hafi haft neikvæð áhrif á lífríki árinna þar til ný skólphreinsistöð var tekin í notkun árið 2002 og starfsemi ullarþvottastöðvar var hætt árið 2004.<sup>38</sup> Árið 2007 varð mengunarslys, þegar rúmlega þúsund lítrar af klór runnu í ána frá sundlauginni í Laugaskarði.

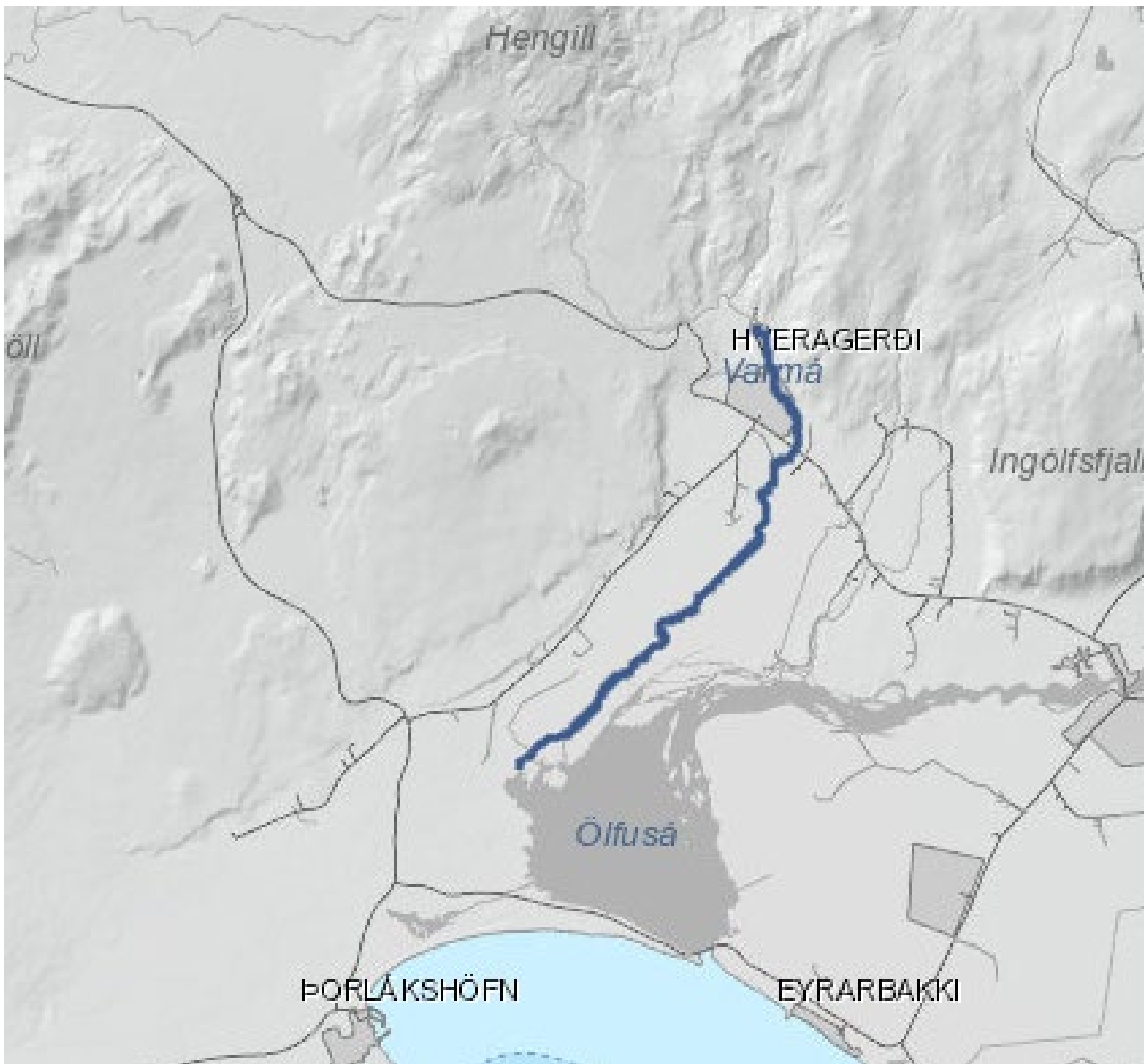
Varmá er veiðia og er sá hluti hennar sem er fiskgengur, ásamt Þorleifslæk, rúmir 18 km að lengd. Á vatnasvæði Varmár eru allar tegundar íslenskra vatnafiska, urriði, bleikja, lax, áll, hornsíli og flundra. Mest veiðist af urriða, bæði sjógengnum og staðbundnum. Veiðifélag var stofnað um ána árið 1971, Veiðifélag Varmár og Þorleifslækjar og er áin leigð út til stangveiði, sem veitir veiðiréttihöfum töluverðar tekjur. Varmá hefur auk þess mikið vísindalegt gildi. Skv. 33. gr. laga um lax- og silungsveiði nr. 61/2006 skal leita leyfis Fiskistofu til framkvæmda, allt að 100 m frá bakka, sem kunna að hafa áhrif á lífríki í vatni.

Varmá er í vatnsflokknum straumvatn, heildarlengd vatnshlotsins er 14,3 km.<sup>39</sup> Varmá er skilgreind sem viðkvæmur viðtaki. Skilgreindir áhættuflokkar fyrir vatnshlot eru m.a. álag vegna fráveitu, álag frá þéttbýli og álag vegna landeldis og sjókvíaeldis. Í lögum um stjórn vatnamála nr. 36/2011 skal flokka ár og vötn eftir vistfræðilegu ástandi þeirra. Ráðast skal í mótvægisáðgerðir ef ástand vatnshlotsins er lakara en mjög gott eða gott.

---

<sup>38</sup> Magnús Jóhannsson, Benóný Jónsson (2016)

<sup>39</sup> <https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/103-792-R>



Almennar upplýsingar

Heiti	Varmá
Vatnshlotanúmer (ID)	103-792-R
Vatnsflokkur	Straumvatn
Aðrennslissvæðinr.	8
Heildarlengd (km)	14.3
Lögbært yfirvald	Umhverfisstofnun
Vatnaumdæmi	Ísland
Vatnasvæði	Suðurland
Sveitarfélag	Hveragerðisbær , Sveitarfélagið Ölfus

Mynd 24 – Vatnshlot Varmár, mynd tekin af vatnavefsjá Veðurstofunnar<sup>40</sup>

<sup>40</sup> Vatnavefsja.vedur.is

Skv. kröfum laga nr. 36/2011 um stjórn vatnamála skulu vatnshlot ávallt vera í mjög góðu eða góðu ástandi. Varmá hefur vatnshlotsnúmerið 103-792-R í vatnsflokknum straumvatn.<sup>41</sup> Þar kemur fram að það vanti upplýsingar til þess að meta vistfræðilegt ástand en efnafræðilegt ástand er metið gott. Tveir álagsþættir á vatnshlotið eru nefndir. Annars vegar frá skólphreinsistöðinni við Vorsabæ og hins vegar fiskeldi við Öxnalæk. Um er að ræða staðbundna mengun í báðum tilvikum. Vöktun skal vera með báðum þessum svæðum. Skv. 18. gr. laganna skal leita til Umhverfisstofnunar um heimild til breytinga á vatnshloti sem hefur í för með sér að ekki er hægt að ná fram umhverfismarkmiðum skv. 11. gr. sömu laga og nánar er fjallað um í Vatnatilskipun Evrópusambandsins.

REITUR	LÝSING	ÁKVÆÐI
<b>ST1</b> Strandsvæði	Nánast allt bakkasvæði Varmár og Hengladalaár er skilgreint sem strandsvæði. Bakkar Varmár falla einnig undir hverfisvernd.	Tryggja skal aðgengi almennings meðfram ánni þar sem landfræðilegar aðstæður leyfa. Heimilt er að leggja stíga meðfram bökkum árinna og brýr yfir ána.

## Markmið og leiðir

- Gætt skal sérstaklega að því að framkvæmdir meðfram bökkum Varmár hafi ekki neikvæð áhrif á vatnsgæði, lífríki og ásýnd árinna.
- Aðgengi meðfram bökkum Varmár og Hengladalaár skal vera tryggt.

### 4.3 Verndun og friðun

Samkvæmt Náttúruminjaskrá eru engin friðlönd, náttúruvætti, fólkvangar eða önnur friðuð svæði innan bæjarmarka Hveragerðisbæjar. Innan bæjarmarka er Varmá, sem skráð er sem aðrar náttúruminjar í náttúruminjaskrá, svæði 751 og er í flokki C.

*751. Varmá og Ölfusforir, Ölfushreppi, Grafningshreppi, Árnassýslu. (1) Varmá frá upptökum ásamt Ölfusforum. Mörk svæðisins að vestan fylgja túnjöðrum frá Varmá að Hrauni ásamt Þurárhrauni. Að austan frá Varmá að Gljúfurá og suður með túnjöðrum að Ölfusá ásamt Arnarbæliseyjum, þaðan í vestur að Hrauni. (2) Ölfusforir eru víðáttumiklar, blautar engjar með miklu og fjölskrúðugu fuglalífi. Varmá hefur mikið vísindalegt gildi.*

Ríkið hefur forkaupsrétt af öllu landi á svæðum náttúruminjaskrár. Framkvæmdaáætlun náttúruminjaskrár (B-hluti) er skrá sem Alþingi ákveður að setja í forgang um friðlýsingu eða friðun. Ekkert svæði innan Hveragerðis fellur heldur í þann flokk, en norðan við Hveragerði er svæði í B-hluta, sem nefnist Hengladalir. Mörk þess eru

<sup>41</sup> <https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/103-792-R> (heimsótt 27.5.2024)

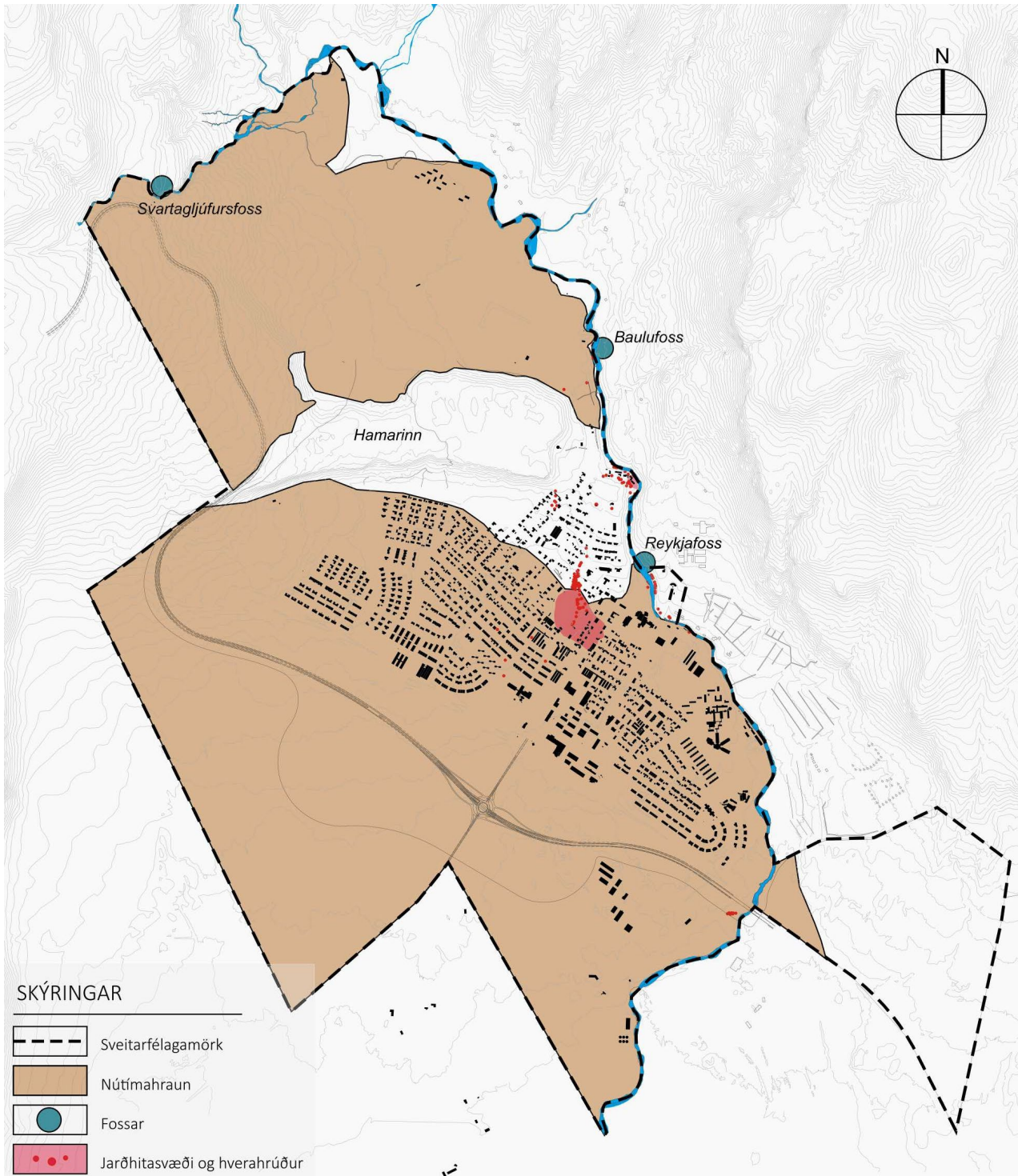
Hengladalaá og Varmá og því nær svæðið ekki inn fyrir Hveragerði. Skv. kortasjá Náttúrfræðistofnunar eru mörkin sýnd ná yfir árnar og þar með sveitarfélagamörkin, en það er væntanlega ónákvæmni. Þar er búið að draga úr umfangi svæðisins en auka verndun þess og liggur fyrir Alþingi að samþykkja tillöguna, en hvenær það verður er óvíst. Hengladalir tilheyra sveitarfélaginu Ölfusi og eru hluti af stóru neti útivistarsvæða á Hengilssvæðinu.

Skv. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013, njóta eldhraun, votlendi og fossar sérstakrar verndar. Skv. 3. mgr. ákvæðisins ber að forðast röskun þeirra náttúruyfyrirbæra, sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til. Skylt er að afla framkvæmdaleyfis og/eða byggingarleyfis vegna framkvæmda sem hafa í för með sér slíka röskun. Leyfisveitandi skal leita umsagnar Náttúruverndarstofnunar áður en leyfi er veitt.

Nánast allt sveitarfélagið er á nútímahrauni, að undanskildum Hamrinum, austasta hluta Árhólma og Sólborgarsvæðinu austan Varmár. Á meðfylgjandi þemakort má sjá útbreiðslu nútímahrauns skv. jarðfræðikorti Orkustofnunar. Þar er ekki gerður greinarmunur á röskuðu hrauni, grónu hrauni og sýnilegum hraunmyndunum. Það er þó ljóst að hraun á Bæjarþorpsheiðinni verða fyrir raski þegar uppbygging þar hefst. Áður en að því kemur skal vinna rammaskipulag og í framhaldi af því deiliskipulag. Bæjarþorpsheiðin er framtíðarbyggingarland sveitarfélagsins líkt og Sólborgarsvæðið. Sveitarfélagið er landlítið og því ekki um marga valkosti að ræða þegar kemur að uppbyggingu til framtíðar. Við val á uppbyggingu framtíðarsvæðanna þarf að taka tillit til margra þátta og falla svæði sem njóta verndar þar undir. Áhersla er lögð á góða nýtingu lands og að svæðum verði ekki raskað að óþörfu.

Engar mýrar stærri en 20.000 m<sup>2</sup> eða stöðuvötn og tjarnir, 1.000 m<sup>2</sup> eða stærri eru innan bæjarmarka. Heldur ekki náttúrulegir birkiskógar. Á síðustu árum hefur náttúrulegt þó birkikjarr breiðst út á Bæjarþorpsheiðinni en er langt frá því að vera skógur. Engin endurheimt votlendis eða náttúrulegra birkiskóga er því fyrirhuguð en áhersla er lögð á verndun birkis á hluta Bæjarþorpsheiði þar sem það hefur vaxið upp á undanförunum árum.

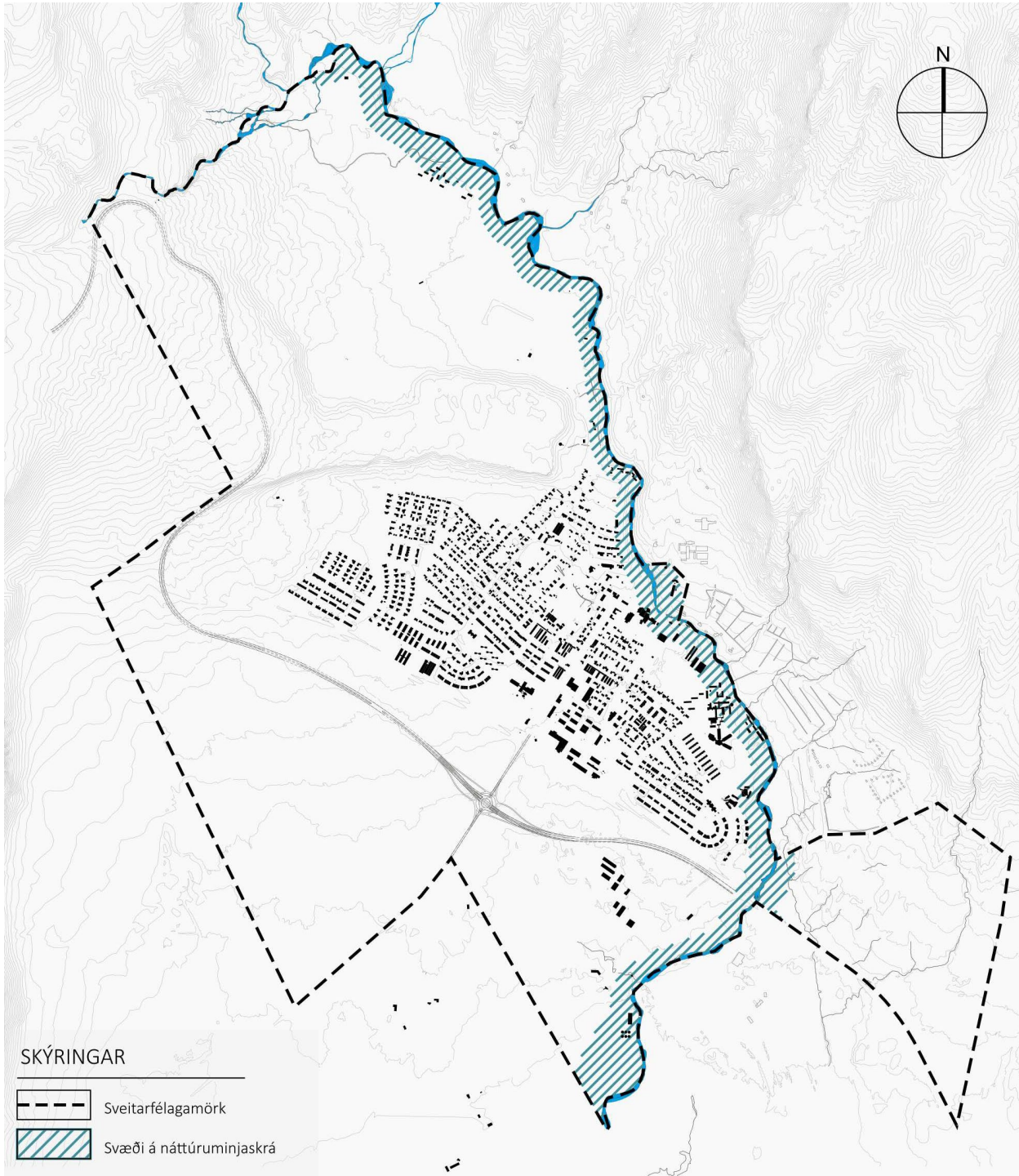
Þrír fossar heyra undir 2. mgr. 61.gr. laganna og fjölmargir hverir og nokkur hverahrúðursvæði. Fossar og hverir eru ekki í hættu vegna skipulagsins og bakkar Hengladalaár og Varmár eru hverfisverndaðir sem tryggir óhindraða ásýnd að fossunum. Stærsta hverasvæðið fyrir miðjum bæ, Hveragarðurinn, er einnig hverfisverndaður, sjá nánar kafla 4.5.



Mynd 25 - Yfirlitskort sem sýnir jarðmyndanir sem falla undir 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013.

#### 4.4 Friðlýst svæði (FS) og önnur náttúruvernd (ÖN)

FS: Svæði á landi og í sjó sem eru friðlýst eða njóta verndar samkvæmt lögum, þ.e náttúruvætti (sérstæðar náttúrumyndanir), friðlönd, þjóðgarðar og fólkvangar. ÖN: Svæði svo sem jarðmyndanir og vistkerfi sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd. Jafnframt svæði sem skilgreind eru í verndarflokki í verndar- og orkunýtingaráætlun.



Mynd 26 - Yfirlitskort sem sýnir svæði nr. 751 á náttúruminjaskrá, C-hluta

Eins og fram kemr í kaflanum hér á undan, eru engin svæði sem falla í þennan flokk og því er á uppdrætti ekki sýnd takmörkun á landi í flokkum FS og ÖN. Engin svæði innan sveitarfélagamarka Hveragerðisbæjar eru á framkvæmdaáætlun náttúruminjaskrár 2025-2029.

Á meðfylgjandi þemakorti er svæði 751 á náttúruminjaskrá, C-hluta sýnt. Á skipulagsuppdrætti fellur það að stórum hluta undir landnotkunin strandsvæði (ST) og hverfisvernd (HV1), sem tekur til bakka Varmár innan sveitarfélagamarka. Varmá er viðkvæmur viðtaki og skal gæta þess að hún spillist ekki vegna fráveitu.

#### 4.5 Hverfisvernd (HV)

*Svæði þar sem sveitarstjórn hefur sett ákvæði um hverfisvernd til að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminjar, landslag eða gróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum.*

Um hverfisverndarsvæði gilda þau almennu ákvæði að þar má ekki raska landi, spilla náttúru, minjum eða breyta yfirbragði íbúðarhverfa. Allar áætlanir og framkvæmdir á hverfisverndarsvæðum eru háðar umfjöllun í skipulags- og umhverfisnefnd auk samþykkis bæjarstjórnar Hveragerðisbæjar.

REITUR	LÝSING	ÁKVÆÐI
<b>HV1</b>	<b>Varmá og bakkar hennar</b> Varmá og bakkar hennar eru sterkt landslagseinkenni innan Hveragerðis. Varmá og Hengladalaá eru á náttúruminjaskrá nr. 751 og 752. Markmið hverfisverndar er það sama og Náttúruminjaskrár, að tryggja ómengað vatnasvið, óheft aðgengi meðfram bökkum árinna og viðhalda opinni sýn að ánni. Svæðið er að stærstum hluta skilgreint sem strandsvæði.	Tilgangur hverfisverndar er að vernda bakka Varmár og tryggja aðgengi almennings að ánni og bökkum hennar. Byggingarbann er 20m innan núverandi bæjarflatar en 50m utan hennar. Einstaka undanþágur eru þar sem mannvirki standa frá gamalli tíð. Óheimilt er að raska jarðvegi eða bökkum árinna og þar sem stígar eru lagðir skal huga vel að frágangi þeirra.
<b>HV2</b>	<b>Hamarinn</b> Hamarinn er eitt sterkasta landslagseinkenni Hveragerðis. Á yfirborði hans má sjá rákir eftir framskrið jökulsins í lok ísaldar og einnig jökulruðning á austurhluta hans. <sup>42</sup> Áberandi klettabrúnir eru mót suðri, austri og norðri. Trjágróður við suðurhlíðar Hamarsins er að stórum hluta hávaxin grenitré, sem hylja klettabrúnirnar á köflum. Svæðið er að stærstum hluta skilgreint sem opið óbyggt svæði, einnig skógræktarsvæði.	Hverfisverndin skal tryggja að landslagseinkenni Hamarsins haldist og er óheimilt að byggja ofan á honum eða upp við hann eða reisa önnur mannvirki sem hafa áhrif á ásýnd hans. Einnig skal varast að gróðursetja hávaxin tré of nálægt klettabrúnum eða ofan á Hamrinum. Heimilt er að leggja stíga og tröppur til að auðvelda aðgengi til útivistar.
<b>HV3</b>	<b>Fornar þjóðleiðir</b> Undir Hamrinum má á tiltölulega litlu svæði finna minjar horfinna þjóðleiða Sunnlendinga, sem lágu um Hellisheiði og láglandið neðan Reykjafells. Nyrst og elst þessara gatna er gamla reiðgatan,	Friðlýstu og friðuðu minjarnar heyra undir Minjastofnun en hverfisverndin kveður á um að varðveita skuli samhengi þessara minja og tryggja að tekið sé tillit til þeirra við deiliskipulag

<sup>42</sup> Kristján Sæmundsson, 1993

	sem er friðlýst. Þar suður af má sjá hluta af elsta vagnfæra veginum, Eiríksbrú, frá 1879 sem er friðuð fornleif. Syðst er síðan hluti af gamla veginum um Kamba sem notaður var frá 1894 til 1970, þegar núverandi akvegur um Kamba var lagður. Hér er merkileg og samfelld saga þjóðleiða og vegagerðar mörkuð í landið.	svæðisins. Einnig skal þessum minjum gerð skil með fræðsluskiltum eða annarri miðlun.
<b>HV4</b>	<b>Hveragarðurinn</b> Hverasvæðið er jarðhitasvæði staðsett inni í miðjum bænum og er einstök náttúruperla. Svæðið er afgirt og á jaðri þess er móttökuhús fyrir ferðamenn. Innan svæðisins má sjá hvernig samspili jarðhita, örverufræði, jarðfræði, sprungna og eldvirkni er háttað. Þar má einnig sjá hvernig nýting jarðhitans fer fram. Virkni hveranna er mismikil og hefur breyst í kjölfar jarðskjálftanna árið 2008.	Hverfisverndin felst í því að vernda jarðhitasvæðið sem heild auk þess að vernda einstaka hver, hverahrúður og hveragróður. Heimilt er að viðhalda og virkja borholur innan Hveragarðsins.
<b>HV5</b>	<b>Skáldahverfið</b> Innan marka hverfisverndar eru elstu hús bæjarins og elstu götumyndir. Skáldagata, nú Frumskógar, er ein elsta samfellda byggð í Hveragerði sem reis á 5. áratug síðustu aldar og ber skýr einkenni funkistímabilsins.  Götumyndir við Laufskóga, Frumskóga og Bláskóga einkennast af lágrestum húsum sem oft eru inndregin inn á lóð sem veitir rými fyrir trjágróðri á lóðum næst götu.	Hverfisverndin felur í sér að varðveita ber byggðarmynstur og götumyndir reitsins. Viðbyggingar og ný hús skulu alla jafna staðsett á baklóðum þannig að þau hafi sem minnst áhrif á götumyndina. Viðbyggingar og ný hús skulu taka mið af formi og hlutföllum núverandi byggðar. Við endurgerð núverandi húsa skal leitast við að viðhalda funkisyfirbragði m.t.t. þakforms, glugga og byggingarefnis. Viðhalda skal trjágróðri við lóðarmörk út mót götu.
<b>HV6</b>	<b>Trjágróður</b> Hverfisverndin byggir á uppfærðu varðveislumati trjáa frá 2017. <sup>43</sup> Elstu trén eru frá því um miðja síðustu öld. Úttektin nær til trjáa innan lóða og við götur, en ekki trjáa á útivistar- og skógræktarsvæðum og heldur ekki til trjáa innan Fossflatar. Tré eru flokkuð út frá aldri, sjaldgæfni, langlífi, fegurð, stærð, sögu og staðsetningu, í tvo flokka; <b>flokk I</b> og <b>flokk II</b> . Tré í flokki I þykja verðmæt og umhverfisgildi þeirra ótvírætt fyrir Hveragerðisbæ. Í flokki II eru tré og trjáþyrpingar sem einnig eru talin verðmæt, en falla ekki undir hverfisvernd.	Hverfisvernd er sett á þau tré sem eru í <b>flokki I</b> . Um er að ræða um 10 tré og um þau gildir að óheimilt er að fella þau. Undantekning er gerð ef tré eru sýkt eða eru að deyja af öðrum náttúrulegum orsökum. Hverfisvernd skal fylgt eftir við gerð deiliskipulags. Bæjaryfirvöld skulu ennfremur sjá um að merkja trén í samráði við eigendur, þar sem fram kemur tegundarheiti, aldur og saga.

<sup>43</sup> Úlfur Óskarsson.

## 4.6 Vatnsból (VB) og vatnsvernd þeirra (VG, VF)

*Svæði fyrir vatnsöflun, það er brunnsvæði vatnsverndar. Vatnsverndarsvæði, þ.e. svæði sem heilbrigðisnefnd sveitarfélags hefur ákvarðað sem vatnsverndarsvæði umhverfis hvert vatnsból, annars vegar grannsvæði (VG) og hins vegar fjarsvæði (VF) sbr. reglugerð um neysluvatn.*

### Forsendur

Hveragerðisbær á og starfrækir Vatnsveitu Hveragerðisbæjar. Aðalvatnsból vatnsveitunnar er í Selhæðum norðan Hamars undir Kömbum og hitt bólið er staðsett undir Reykjafjalli í landi Reykja í Ölfusi. Miðlunargeymir vatnsveitunnar er staðsettur austan Hamars, vestan við Hlíðarhaga. Nýlega var vatnsból í Selhæðum stækkað, þ.e. ný hola tekin í notkun. Prufuholur hafa verið gerðar í Krókum, í Kömbum. Hveragerðisbær á einnig vatnsból utan sveitarfélagamarka undir hlíðum Reykjafjalls. Mikilvægt er að tryggja öruggt vatn og hefur Hveragerðisbær markvisst leitað að nýjum svæðum til vatnsöflunar. Rannsóknarhola ÍSOR í Krókum, undir Kömbum að vestarverðu, lofar góðu sem varavatnsból, en staðsetning þeirrar holu gagnvart Suðurlandsvegi uppfyllir ekki skilyrði um örugga fjarlægð. Engar vinnsluholur hafa verið boraðar enn og verður rannsóknnum haldið áfram.

Grannsvæði og fjarsvæði vatnsverndar Hveragerðis hafa verið endurskoðuð í tengslum við endurskoðun þessa. Er það gert svo grannsvæðið endurspegli betur raunverulegt upptakasvæði vatnsbólanna. Grannsvæði vatnsbólins í Selhæðum nær út fyrir sveitarfélagamörkin sem og fjarsvæðið. Í aðalskipulagi Ölfuss nær grannsvæði frá Herdísarvík og að Hveragerði.

Grannsvæði vatnsverndar við vatnsbólið undir Reykjafjalli er allt innan sveitarfélagamarka Ölfuss. Grannsvæði gæti stækkað við hverja nýja borholu.

Auk vatnsbóla Vatnsveitu Hveragerðisbæjar er vatnsból við Öxnalæk sem þjónar aðallega fiskeldinu þar. Það er lindarrennsli, og er talið líklegt að meginstraumur grunnvatnsins komi frá hlíðum Kamba í fyrra aðalskipulagi er vatnsverndarsvæði við Öxnalæk (VB2) sagt víkjandi. Mjög líklegt er að grunnvatnsstraumurinn sé í Bæjarþorpsheiðinni en erfitt getur verið að kortleggja það nákvæmlega.

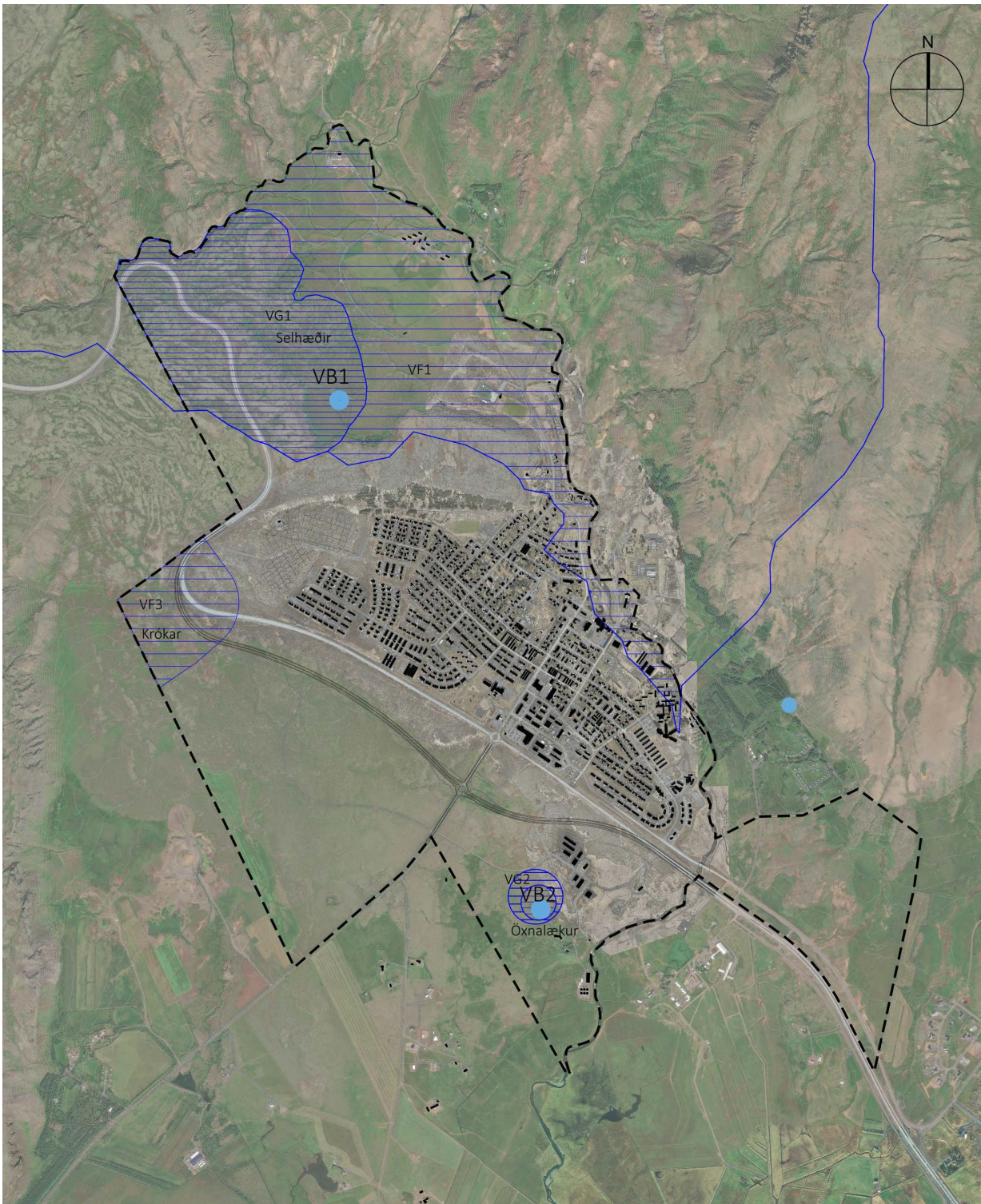
Vatnsverndarsvæði eru afmörkuð í samræmi við reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn. Mörk vatnsverndarsvæða eru í samræmi við skýrslu ÍSOR, frá 2025. Skilgreining brunns-, grann- og fjarsvæða er skv. reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999 m.s.br.

Þjóðvegur 1 um Kamba liggur gegnum grannsvæði Selhæðavatnsbólins. Með aukinni umferð eykst hættu á olíu- eða efnaslysum, sem gata haft í för með sér alvarlegar afleiðingar fyrir vatnsbólin. Einnig þarf að hafa í huga að mengun getur borist frá veginum með yfirborðsvatni.

Brunnsvæði: Sá hluti vatnsverndarsvæðis sem er í næsta nágrenni vatnsbólins. Lágmarksfjarlægð frá vatnstöku að ytri mörkum brunnsvæðis er 50m. Brunnsvæði skal vera algjörlega friðað fyrir óviðkomandi umferð og framkvæmdum öðrum en þeim sem nauðsynlegar eru vegna vatnsveitunnar.

Grannsvæði: Grannsvæði tekur við af brunnsvæði á aðrennslissvæði vatnsbólins og tekur mið af reiknuðum útmörkum 400 daga aðrennslistíma grunnvatns að vatnsbóli, miðað við 50 m þykkun vatnsleiðara. Einnig er tekið mið af sprungum, dýpis á grunnvatni, yfirborðsgerðar og lektar.

Fjarsvæði: Fjarsvæði tekur við að grannsvæði og nær frá mörkum grannsvæðis allt til enda aðrennslissvæðis vatnsbóls við grunnvatnsskil.



Mynd 27 - Vatnsból og grannsvæði vatnsverndar unnið á útfrá upplýsingum úr kortasjá Veitna [lukor.or.is/lukor](http://lukor.or.is/lukor). Rannskóknarhola í Krókum.

## Markmið og leiðir

- Mikilvægt er að tryggja næga vatnsöflun og af góðum gæðum fyrir núverandi byggð og fyrirhugaða nýja byggð. Grann- og fjarsvæði vatnsbóla skal skilgreina eins vel og unnt er, bæði til að tryggja gæði vatnsins en eins til þess að gera landnotkun í grennd við vatnsverndarsvæði, markvissari.
- Sett skal fram stefna um hvernig hugað verði að vatnsöflun fyrir stækkandi byggð og kortleggja grannsvæði vatnsverndar.
- Gera skal sérstakar úttektir á neysluvatnsfrekum atvinnuvegum og þjónustu, s.s. sundlaug, fiskeldi o.fl. svo hægt sé að gera áætlanir til þess að tryggja nægt framboð án þess að það komi niður á almenningi.
- Áfram verður unnið að rannsókn grunnvatns í Krókum, einnig utan sveitarfélagamarka ef þurfa þykir. Á meðan rannsóknum stendur er svæði kringum það skilgreint sem fjarsvæði.

Brunnsvæði eru friðuð fyrir óviðkomandi umferð, framkvæmdum og starfsemi, nema þeim sem heyra til vatnsveitunnar.

NR	FORSENDUR	ÁKVÆÐI
<b>VB1</b>	Vatnsból í Selhæðum (við Hamarskróka). Meginvatnsból Hvergerðinga.	Brunnsvæði er næsta nágrenni vatnsbólsins. Svæðið er friðað fyrir búfænaði og skal girt mannheldri girðingu í minnst 5m fjarlægð frá vatnsbóli.
<b>VB2</b>	Vatnsból við Öxnalæk, eingöngu fyrir fiskeldi.	Vatnsbólið er víkjandi og samanstendur af nokkrum borholum. Vatnsbólið er opin lind og viðkvæmt fyrir utanaðkomandi áhrifum.

Grannsvæði er næst brunnsvæði og þar eru framkvæmdir og starfsemi sem geta ógnað öryggi vatnsöflunar óheimilar. Öll birgðageymsla mengandi efna s.s. olíu, bensín og skyldra efna er óheimil. Einnig er bannað að nota eiturefni til útrýmingar á skordýrum eða gróðri og önnur efni sem geta mengað grunnvatn.

Fjarsvæði er megin ákomusvæði fyrir grunnvatnsstrauma og skal nýting lands taka mið af því. Gæta skal fyllstu varúðar þar sem vitað er um sprungur eða misgengi.

NR	FORSENDUR	ÁKVÆÐI
<b>VG1</b>	Grannsvæði kringum vatnsból í Selhæðum. Vatnið kemur undan Hellisheiðarhrauni og er af miklum gæðum. Grannsvæðið nær út fyrir sveitarfélagamörk og er einnig sýnt í aðalskipulagi Ölfuss.	Framkvæmdir við viðhald á vegum og vegalagningu skal vera undir ströngu eftirliti. Innan grannsvæðis er notkun og geymsla á hættulegum efnum bönnuð. Öll notkun áburðarefna er óheimil.

<b>VG2</b>	Grannsvæði Öxnalækjarvatnsbóls. Grannsvæði kringum víkjandi vatnsból. Talið er að grunnvatnsstraumur liggi undir hrauninu í Bæjarþorpsheiðinni, frá Kambahlíðum í átt að vatnsbólínu.	Innan grannsvæðis er notkun og geymsla á hættulegum efnum bönnuð. Öll notkun áburðarefna er óheimil.
<b>VF1</b>	Fjarsvæði kringum vatnsból VB1 í Selhæðum.	Innan fjarsvæðis skal gæta fyllstu varúðar í meðferð spilliefna.
<b>VF2</b>	Fjarsvæði kringum vatnsból VB3 við Öxnalæk	Innan fjarsvæðis skal gæta fyllstu varúðar í meðferð spilliefna.
<b>VF3</b>	Fjarsvæði í Krókum. Fjarsvæði er sett við rannsóknarborholu í Krókum og nær það vestur yfir sveitarfélagamörk í Ölfus og sameinast öðrum grann- og fjarsvæðum sem ná frá Selhæðum í austri til Herdísarvíkurfjalls í suðvestri.	Innan fjarsvæðis skal gæta fyllstu varúðar í meðferð spilliefna.

#### 4.7 Náttúruvá (NV)

Svæði þar sem hætta er talin stafa af náttúruhamförum, svo sem snjóflóðum, skriðuföllum, sjávarflóðum, vatnsflóðum, jarðskjálftum, eldvirkni eða veðurfari (ofviðri).

#### Forsendur

Ekkert svæði innan bæjarmarka er skilgreint sem náttúruvársvæði eða varúðarsvæði. Það ber þó að taka fyllsta tillit til hættumats við skipulagsgerð.

Veðurstofa Íslands hefur það hlutverk að vinna hættumat vegna náttúruvár og vöktun í samvinnu við fleiri stofnanir. Almannavarnardeild ríkislögreglustjóra hefur það hlutverk að gera viðbragðsáætlanir, upplýsa og tryggja öryggi almennings.<sup>44</sup> Náttúruvá á Íslandi er af ýmsum toga og getur haft margvíslegar afleiðingar, allt frá eignatjóni til dauðsfalla og því nauðsynlegt að taka mið af helstu áhættuþáttum við skipulag. Suðvesturhorn Íslands er bæði fjölmennast, en þar eru einnig flestir áhættuþættir s.s. jarðskjálftar, eldgos, vatnsflóð og sjávarflóð. Einnig eru ofanflóð algengari en ætla mætti, en þó ekki í Hveragerði.<sup>45</sup> Náttúruvá í Hveragerði er fyrst og fremst vá sem stafar af jarðskjálftum og hveravirkni. Hraun hafa runnið frá eldstöðvum á Hellisheiði yfir bæjarlandið. Slíkir atburðir gerðust síðast fyrir u.þ.b. 5 þúsund árum. Um er að ræða virka eldstöð og skal hafa það í huga við mat á náttúruvá í og við Hveragerði. Veðurstofan leiðir nú verkefni um uppfært hættumat og áhættumat fyrir allan Rekjanesskagann og er áætlað að verði gefin út á vormánuðum 2026. Önnur áhrif af eldvirkni í nágrenni Hveragerðis væru helst öskufall. Hætta á hraunflæði getur haft áhrif á umhverfismat og valkostagreiningu fyrir framtíðaruppbyggingarsvæði Hveragerðis.

<sup>44</sup> <https://www.ni.is/is/jord/natturuva>

<sup>45</sup> Veðurstofa Íslands, Jórunn Harðardóttir, erindi flutt á SASS 17. Maí 2019. <https://www.sass.is/wordpress/wp-content/uploads/2019/05/1.-N%C3%A1tt%C3%BAruv%C3%A1-%C3%A1-Su%C3%B0urlandi-J%C3%B3runn-Har%C3%B0ard%C3%B3ttir-V%C3%8D-1.pdf>

#### 4.7.1 Jarðskjálftar

Hveragerði er á brotabelti Suðurlands þar sem endurtekið verða sterkir jarðskjálftar á bilinu  $M_w=5,5-7,0$ <sup>46</sup>. Á þessari öld hafa nú þegar orðið öflugir skjálftar, árin 2000  $M_w=6,6$  og 2008  $M_w=6,3$ . Skjálftinn 2008 olli miklu tjóni á mannvirkjum. Breytingar hafa orðið á jarðhita innan Hveragerðis og í grennd, sem rekja má til jarðskjálfta. Við hönnun mannvirkja skal taka mið af því að svæðið er skilgreint sem álagssvæði 4 og skal fylgja stöðlum FS ENV 1998, Eurocode 8 ásamt tilsvareandi þjóðarskjölum.

Nokkrar þekktar sprungur eru innan Hveragerðis, aðallega kringum svæðið beggja megin Breiðumarkar og við Hveragarðiinn og er óheimilt er að byggja á þekktum sprungum. Nokkrar þekktar sprungur eru á Sólborgarsvæðinu og skal kanna þær nánar áður en skipulag og uppbygging hefst á því svæði.

#### 4.7.2 Ofanflóð

Í ljósi þess að snjóflóð féll í Hamrinum árið 2022, er ástæða til að vekja athygli á snjóflóðahættu á útivistarsvæði í nánasta umhverfi Hamarsins, en ekki er talin snjóflóðahætta í Kömbum ofan við Árhólma eða annars staðar innan bæjarmarkanna.

Jarðskjálftar geta komið af stað grjóthruni, sem síðan veldur skemmdum, en að öðru leyti er ekki talin aurskriðuhætta innan bæjarmarkna Hveragerðisbæjar.

#### 4.7.3 Fárviðri

Fárviðri og sterkar vindhviður ganga reglulega yfir landið og geta valdið tjóni á mannvirkjum. Íþróttahúsið á Hamarssvæðinu fauk í ofsavæðri 22. febrúar 2022. Vestan og norðvestanátt getur verið öflug og með sterkum kviðum.

#### 4.7.4 Flóð í ám

Varmá á það til að vaxa í Hveragerði og hefur rofið veg að Reykjum 1-2 sinnum á öld.<sup>47</sup> Flóð í Varmá verða helst í asahláku á vetri eða vori og getur árfarvegurinn fyllst af vatni. Við slíkar aðstæður þarf sérstaklega að huga að skólabörnum en grunnskólinn stendur skammt frá árbakkanum. Hús skulu almennt ekki reist nærri árbakka sbr. ákvæði um hverfisvernd meðfram ánni.

#### 4.7.5 Jarðhitasvæði – mengun og opnir hverir

Sjá umfjöllun um sprungur og jarðhita í kafla 4.1.1. Taka skal tillit til jarðfræðilegra aðstæðna við gerð deiliskipulags og útgáfu byggingarleyfa í Hveragerði vegna hveravirkni og hita.

<sup>46</sup> Ragnar Stefánsson o.fl. 2003

<sup>47</sup> Áhættuskoðun – Lögreglustjórinn á Selfossi

## Markmið og leiðir

- Við deiliskipulagsgerð, byggingu nýrra húsa og endurgerð núverandi húsa skal taka mið af því að Hveragerði er á jarðskjálftasvæði. Ekki ætti að reisa hús eða önnur viðkvæm mannvirki á eða í næsta nágrenni við þekkt upptakamísgengi jarðskjálfta.
- Við skipulag byggðar verði leitast við að staðsetja ekki byggingar né önnur mannvirki undir hömrum eða hlíðum þar sem hætta er á skriðuföllum og grjóthruni við jarðskjálfta.
- Undir Hamrinum hafa orðið lítil snjóflóð og skal allt skipulag útivistarsvæða undir Hamrinum taka mið af því.
- Forðast ber að reisa hús eða önnur mannvirki sem taka á sig mikinn vind á stöðum þar sem vitað er að öflugir vindstrengir blási um.
- Ekki skal skipuleggja byggð eða byggingar á þekktum sprungum.

### 4.8 Opín svæði, útivist og lýðheilsa

*Blómlegur bær með náttúruna í göngufjarlægð.*

#### Forsendur

Aðgengi að náttúru og útivistarsvæðum er einn af grundvallarþáttum lýðheilsu. Fjölbreytt útivistar- og náttúrusvæði eru auðlind sem ber að hlúa að og tryggja aðgengi að. Hveragerði er umlukin náttúru og góðum útivistarmöguleikum sem ná út fyrir sveitarfélagamörkin handan Varmár og Hengladalaár.

Innan sveitarfélagsins eru mörg og margbreytileg almenn útivistarsvæði sem gegna mismunandi hlutverki og mynda net almennings- og útivistarsvæða, allt frá litlum hverfisvöllum og torgum í nærumhverfinu, til stórra almenningsgarða, íþróttasvæða, að almennum útivistarsvæðum á jaðri byggðarinnar. Svæði til almennrar og sérhæfðar útivistar eru skilgreind með landnotkunina OP, ÓB, SL, ÍP, ST og AF.

Bæjarflötin er umlukin Varmárdraginu og skógræktarsvæði undir Hamrinum. Ofan Hamarsins er Dalurinn, með skógræktarsvæði, golfvelli, hesthúsasvæði og Árhólmmum, þaðan sem megin aðgengi er að Reykjadal og Hengilssvæðinu. Stór hluti Dalsins er opið svæði fyrir almenning, en þar eru einnig sérhæfðari svæði fyrir íþróttir og aðra starfsemi. Útivistarstígar liggja víða innan útivistarsvæðanna og tengjast útivistarstígum handan sveitarfélagamarka.

#### 4.8.1 Net dvalar- og útivistarsvæða

Net dvalar- og útivistarsvæða byggist upp á mismunandi svæðum og hlutverkum. Það spannar allt frá einkagörðum til upplandsins á jaðri byggðarinnar.

- 1) Einkagarðar og dvalarsvæði við fjölbýli
- 2) Hverfisgarðar, leikvellir og torg innan hverfis.
- 3) Bæjargarðar, árbakkar, bæjartorg og önnur græn svæði. Varmárdragið, Lystigarðurinn.

- 4) Uppland, þ.e. útivist á jaðri byggðarinnar s.s. Dalurinn með skógræktarsvæði og önnur útivistarsvæði til almennrar notkunar.

Auk almennra útivistarsvæða eru einnig sérhæfðari svæði til íþróttaiðkana, s.s. golfvellir, hesthúsasvæði, knattspyrnuvellir o.fl. Mikilvægt er að tengingar milli svæða séu góðar og að útivistarstígar tengi saman byggðina, íþróttasvæðin og grænu svæðin umhverfis hana.

#### 4.8.2 Dalurinn

Dalurinn er uppland Hveragerðisbæjar og þar eru helstu útivistar- og íþróttasvæði bæjarins. Skógræktarsvæðið í Selhæðum er í umsjón Skógræktarfélags Hveragerðis, sem var stofnað 15. janúar 1950. Félagið gerði skógræktarsamning við Hveragerðisbæ árið 1994 á um 46 ha svæði á Vorsabæjarvöllum og í Selhæðum. Í upphafi var aðaláhersla lögð á gróðursetningu í suðurhlíðar Hamarsins og þar er nú risinn stór trjálundur. Einnig hefur verið gróðursett í svæði við gamla Vatnstankinn austan Hamarsins og í Dalnum norðan hans. Árið 2024 var um 4000 plöntum plantað inni í Dal, inn af knattspyrnuvelli.<sup>48</sup> Skógræktarsvæðið er ekki enn orðið að skógi þar sem ekki er búið að gróðursetja í allt svæðið og þær plöntur sem búið er að planta vaxa hægt, þar sem þær njóta ekki skjóls. Vonir standa til að með tíð og tíma vaxi upp skjólgefandi skógur sem m.a. mun veita öðrum útivistarsvæðum skjól. Skógurinn kringum Hamarinn er lengra á veg kominn og þar í kring eru vinsæl dvalar- og útivistarsvæði. Gönguleiðir eru í hlíðum Selhæða, gegnum skógræktarsvæðið. Uppi á Hamrinum eru einnig gönguleiðir, en nokkuð ógreinilegar og liggja tækifæri í að bæta úr.

---

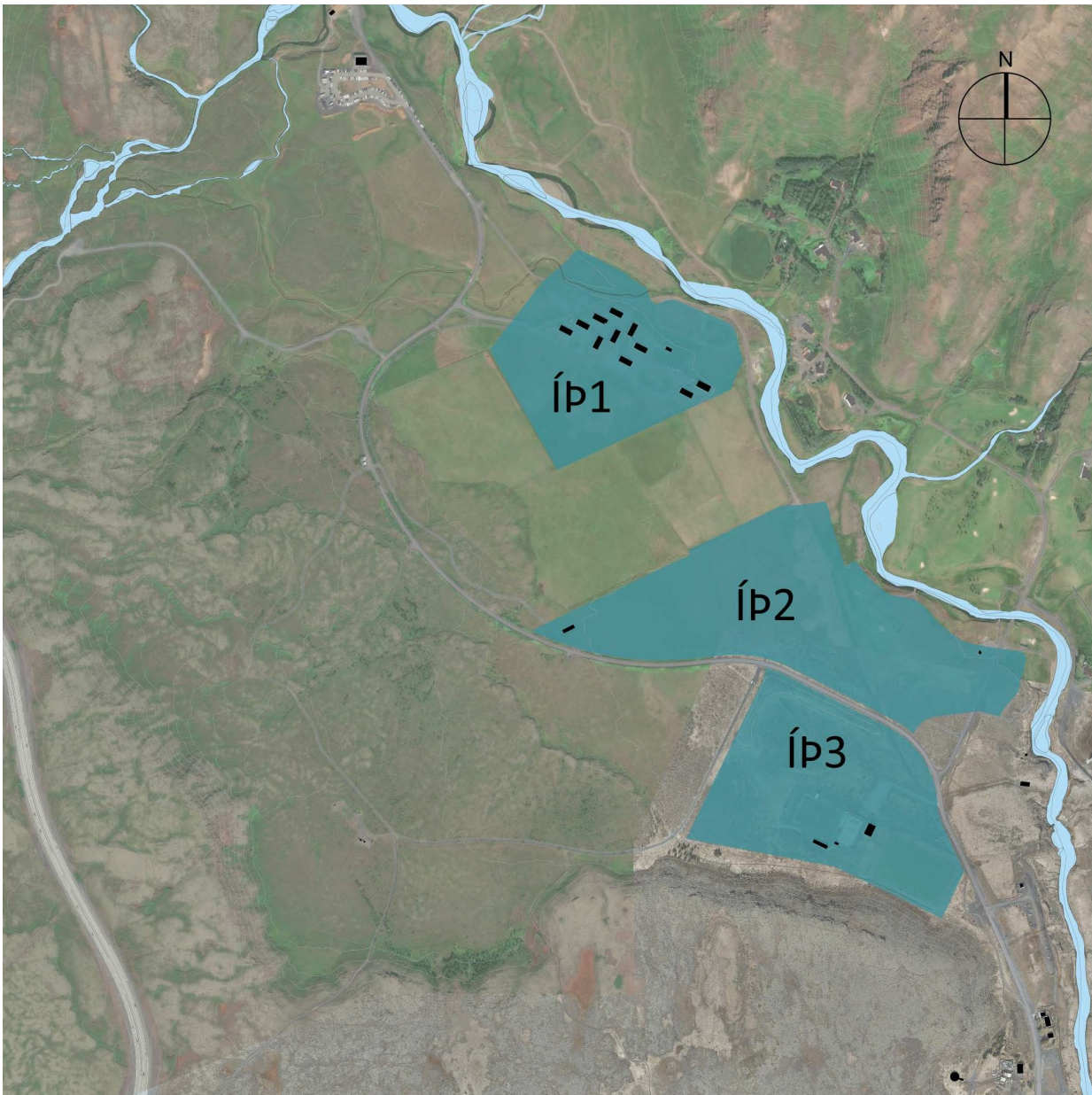
<sup>48</sup> [Sites.google.com/view/skoghveragerdi/heim](https://sites.google.com/view/skoghveragerdi/heim)



Mynd 28 - Yfirlitsmynd yfir helstu útivistar- og opin svæði

Verslunar- og þjónustusvæði Árhólma hefur verið deiliskipulagt og er nú í uppbyggingu. Þar er nú þegar þjónustumiðstöð, hjólaleiga og fjöldi bílastæða, sem einnig eru ætluð þeim sem leggja leið sína upp í Reykjadal. Undirbúningur við framkvæmdir baðlóns stendur nú yfir og þegar svæðið verður fullbyggt verður þar blanda af gistirými og afþreyingu af ýmsu tagi. Zip-line var sett upp fyrir nokkrum árum og til stendur að sleðabraut komi aðeins sunnar í hlíðinni.

Fjölþætt net göngu-, hjóla og reiðstíga liggur um Dalinn og þaðan er aðgengi að gamla Kambaveginum um undirgöng undir Hringveginn. Norðan við Árhólma hefst gönguleiðin upp í Reykjadal, en það er ein af vinsælustu gönguleiðum á Suðurlandi og þangað kemur fjöldi ferðamanna ár hvert.



Mynd 29 - Yfirlitsmynd yfir skilgreind íþróttasvæði (Íþ) uppi í Dal, hesthúsasvæði, golfvöll og knattspyrnuvelli

Helstu íþrótt- og tólmstundasvæði Hveragerðisbæjar eru staðsett uppi í Dal. Á hesthúsasvæðinu á Vorsabæjarvelli (Íþ1) eru bæði hesthús og reiðvöllur. Unnið er að breytingu deiliskipulags fyrir svæðið þar sem það verður stækkað til vesturs. Reiðleiðir liggja frá hesthúsasvæðinu til vesturs, að undirgöngum og áfram upp Gömlu Kamba. Reiðleiðir tengjast einnig öðrum reiðleiðum í Ölfusi austan Varmár.

Golfvöllur Hveragerðis í Gufudal er 9 holu völlur og er beggja megin Varmár. Ein braut, 5. braut, er innan Hveragerðis en til stendur að stækka völlinn Hveragerðismegin og bæta við þremur brautum þannig að hann verði 12 holu völlur. Stækkun vallarins í 18 holur er ekki á dagskrá enn sem komið er, en verði af því mun sú stækkun verða Ölfusmegin.

Íþróttasvæði Íþróttafélagsins Hamars (Íþ3) er staðsett norðan við Hamarinn og þar er megin æfinga- og keppnissvæði bæjarins. Unnið er að uppbyggingu gervigrasvallar en uppbyggingu nýs fjölnota íþróttahúss hefur verið frestað.

#### 4.8.3 Varmárdragið, bæjar- og hverfisgarðar

Varmá rennur á austurjaðri bæjarins og ásamt árbökkunum, myndar hún samfelld útivistarsvæði í nálægð við bæinn og áfram upp í Dal. Gönguleið er meðfram ánni og nokkrar göngubrýr yfir hana. Áhersla er lögð á óskert aðgengi að árbökkunum að svo miklu leyti sem er mögulegt. Ýmsir áfangastaðir eru meðfram ánni. Listaverkið *Þetta líður hjá* er staðsett við bakka Varmár neðan við Heilsustofnun NLFÍ, Reykjafoss er rétt ofan við Fossflöt og Rafstöðin í Varmárgili þar nokkru ofar.

Svæðið undir Hamrinum er vinsælt til útivistar, vel gróið og skjólsælt. Þar er frísbíggjvöllur og grasvöllur, sem nýttur er fyrir fótbolta og aðra útileiki.

Lystigarðurinn Fossflöt er staðsettur við enda miðbæjarins og afmarkast af Breiðumörk, Skólamörk og Varmá. Ræktun garðsins hófst árið 1983 <sup>49</sup> og skartar nú bæði fjölbreyttum trjágróðri, runnum, fjölræringum og sumarblómum á sumrin. Stígur liggur meðfram ánni að Reykjafossi og að leifum ullaarverksmiðjunnar sem reist var árið 1902 og að rafstöðinni sem gerð var árið 1929. Í Lystigarðinum er útisýningin Listamannabærinn Hveragerði, sem var vígð á 70 ára afmæli bæjarins og er gjöf Listvinafélagsins og Hveragerðisbæjar til íbúa bæjarins.



Mynd 30- samsett mynd af útivistarsvæðum innan Hveragerðis

<sup>49</sup> <https://www.hveragerdi.is/is/mannlif/hvad-er-i-hvergerdi/lystigarðurinn-fossflot>

Hveragarðurinn er í miðju bæjarins og er afgirt svæði sem er bæði fjölsótt af ferðamönnum sem og heimamönnum. Hveragarðurinn er einstakur bæjargarður en þar er hægt að fræðast um tilvist jarðhitans, um örverufræði, jarðfræði, sprungur og eldvirkni. Boðið er upp á leirfótabað og eggjasuðu og þar eru bökuð rúgbrauð.

Jarðhitamelur er svæði staðsett ofan við Kletthlíð, við enda íbúðarbyggðarinnar til norðurs. Þar er borhola HV-9 og einkennist svæðið af villigróðri og affallsvatni.

Geldingaflöt, austan við Fagrahvammstún, liggur milli NLFÍ og tjaldsvæðisins. Svæðið liggur að Fagrahvammi, elstu ylræktar- og garðyrkjustöðvar bæjarins og hefur legið óhreyft um árabíl og er þar nú töluverður sjálfsprottin trjágróður.

Nokkur minni græn svæði og leikvellir eru innan bæjarins, sum eru leiksvæði, önnur almenn, græn svæði með stígum. Ekki er um tæmandi lista að ræða en nefna má: Smágarðana við Breiðumörk, opið svæði við Laufskóga, opið svæði milli Dynskóga og Laufskóga, opið svæði og leikvöll sem liggur frá Hamarsmel til suðurs að Finnmörk, minigolfvöll við Hótel Örk, opið svæði við Heiðarbrún og opið svæði við Hjallabrún.

## Markmið og leiðir

Við áframhaldandi uppbyggingu bæjarins er áhersla lögð á skapandi Hveragerði þar sem náttúran er í fyrirrúmi. Líta þarf á græn svæði og náttúru sem tækifæri til framtíðar og sem undirstöðu fyrir lýðheilsu, ferðaþjónustu og náttúruvernd, sem um leið er verkfæri í aðgerðum gegn loftslagsbreytingum. Mikilvægt er að tryggja að nýting náttúrusvæða t.d. fyrir ferðaþjónustu, sé á forsendum náttúrunnar og spilli henni ekki, heldur verði nýtt á sjálfbæran hátt.

- Við skipulag útivistarsvæða skal hugað að líffræðilegri fjölbreytni. Við gróðursetningu skal hugað að því að styrkja núverandi gróður. Nokkur svæði skal ekki planta í s.s. meðfram bökkum Varmár, við hverasvæði og uppi á Hamrinum. Á öðrum stöðum utan byggðar skal taka mið af þeim gróðri sem fyrir er.
- Áhersla er lögð á samþættingu allra opinna svæða með öflugum stígakerfi. Til að nýta rýmin og svæðin þarf að vera gott aðgengi milli staða bæði fyrir gangandi og hjólandi. Frá heimili fólks að útivistarstíg ætti ekki að vera meira en 800m, sem svarar til 10 mínútna gangs. (400m = 5 mínútna gangur).
- Huga skal að innihaldi allra opinna svæða. Leiksvæði skulu vönduð og örugg. Unnið skal með sérstöðu bæjarins við mótun útivistarsvæða. Við alla stefnumótun núverandi og nýrra útivistarsvæða skal hugað að líffræðilegum fjölbreytileika, sjálfbærni og mótvægisáðgerðum við loftslagsbreytingum.
- Við uppbyggingu á Sólborgarsvæði og Bæjarþorpsheiði er lögð áhersla á þróun útivistarsvæða fyrir eða samhliða uppbyggingunni. Tekin eru frá opin svæði og óbyggð og skal skipuleggja þau svæði í rammaskipulagi líkt og uppbyggingasvæðin. Við þróun útivistarsvæðanna er mikilvægt að huga að skjólmyndandi gróðri og stígagerð á jaðarsvæðunum sem tengjast öðrum útivistarsvæðum, en jafnframt tryggja óhreyfð svæði þar sem við á. Blágrænar ofanvatnslausnir skulu jafnframt verða hluti af útivistarsvæðunum. Á nýjum uppbyggingarsvæðum skal þess ávalt gætt að raska ekki óhreyfðu svæði að óþörfu og styrkja núverandi vistkerfi.

Hveragerðisbær er í hópi þeirra sveitarfélaga sem vinna í samstarfi við embætti landlæknis að Heilsueflandi samfélagi. Gæði útivistarsvæða og stíga styðja við þessi markmið sveitarfélagsins.

Í íþrótt- og frístundastefnu Hveragerðisbæjar frá 2018 er fjallað um samspil lýðheilsu og útivistar og lögð áhersla á gott aðgengi. Það koma fram eftirfarandi markmið:

- Að tryggja framboð á fjölbreyttri hreyfingu til að allir finni eitthvað við sitt hæfi.
- Að auka ánægju og efla útiveru og útivist allra bæjarbúa samhliða því að tryggja öryggi vegfarenda á göngu-, hjóla- og reiðstígum.
- Að bæta útivistaraðstöðu innan bæjarmarkanna og byggja áfram upp göngu-, hjóla- og reiðstíga.
- Að unnið verði að því að gera hjólréiðar að vænlegum kosti í samgöngum innan sem utan bæjarfélagsins.
- Að stuðla að því, í samvinnu við nágrannasveitarfélög, að aðstaða til útivistar verði bætt á svæðum í næsta nágrenni við land Hveragerðisbæjar.<sup>50</sup>

#### 4.9 Skilmálar fyrir opin svæði (OP)

*Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar.*

REITUR	STÆRÐ	LÝSING	ÁKVÆÐI
<b>OP1</b> Hlíðar Hamars, Sandskeið og Kambahraun	22,6	Ásamt skógræktarsvæðinu SL1 myndar svæðið kraga kringum Hamarinn. Þar er skjólsælt og meðfram Hamrinum liggur stígur, sem heldur áfram til vesturs upp Gömlu Kamba.	Almennt útivistarsvæði þar sem áhersla er lögð á að svæðið nýtist til almennrar útivistar og íþróttaiðkunar. Einn af helstu útivistarstígum bæjarins liggur um svæðið. Heimilt er að reisa mannvirki sem þjóna útivist og almannahagsmunum að undangengnu deiliskipulagi.
<b>OP2</b> Svæði ofan við Baulufoss.	1,4	Lítið svæði sem tengir saman bakka Varmár, golfvöllinn og verslunar- og þjónustusvæði Friðarstaða.	Almennt útivistarsvæði í nálægð við golfvöll, gervigrasvöll og bakka Varmár.
<b>OP3</b> Tjaldsvæði á Árhólmmum	3,9	Tjaldsvæði skv. deiliskipulagi.	Svæði fyrir Glamping í tengslum við ferðaþjónustu á Árhólmasvæðinu. Áhersla lögð á ferðatengda þjónustu.
<b>OP4</b> Vorsabæjarvöllur	16,5	Beitarhólf á hluta svæðisins og að hluta óhreyft vallendi og móar.	Almennt útivistarsvæði í Dalnum sem fléttast saman við önnur útivistarsvæði s.s. skógræktarsvæði, golfvöll og hesthúsasvæði.
<b>OP5</b> Varmárbakkar neðan við Ístoppið	2,7	Almennt útivistarsvæði á bökkum Varmár.	Almennt útivistarsvæði við bakka Varmár.
<b>OP6</b> Hólar	22,8	Framtíðar útivistarsvæði austan Varmár í landi Sólborgarsvæðis. Vestast er reiðstígur og hundasleppisvæði. Gömul gönguleið	Almennt útivistarsvæði og hverfissvæði með áherslu á óhreyft landslag, útivistarstíga og áningarstaði. Reiðstígur liggur innan svæðisins sem tengist

<sup>50</sup> Íþrótt- og frístundastefna Hveragerðisbæjar. Samþykkt í bæjarstjórn 8. febrúar 2018.

		liggur frá vestri til austurs. Fjölbreytt hólalandslag við rætur Reykjafjall og lækjardrag.	reiðstígum í Ölfusi og reiðleið sunnan við Hringveg. Innan svæðisins er g.r.f. viðtaka fyrir blágrænar ofanvatnslausnir. Sjá ennfremur umfjöllun um Sólborgarsvæði og rammaskipulag í kafla 3.2.4.
<b>OP7</b> Presthóll	4,4	Svæði milli Þjóðvega og Lækjartúnslínu. Innan svæðis eru skráðar fornminjar sem ber að taka tillit til.	Gert er ráð fyrir reiðleið og útivistarstíg innan svæðisins. Hluta þess má hafa sem afgirt hundasleppisvæði. Þegar háspennulínur hafa verið settar í jörðu má gróðursetja trjágróður sem skýlir athafnasvæðinu sem er sunnan við.
<b>OP8</b> Bæjarþorpsheiði	28,2	Óhreyft svæði sem til framtíðar verður útivistarsvæði fyrir byggðina í Bæjarþorpsheiði. Á hluta svæðisins eru tún og á hluta þess er gróið hraun með sjálfháðum birkitrjám.	Almennt útivistarsvæði sem nær utan um framtíðarbyggð í Bæjarþorpsheiði og hverfissvæði. Hlúð skal að núverandi birki og nýjum trjám plantað svo upp vaxi skjólgóðir trjálundir. Innan svæðisins er g.r.f. viðtaka fyrir blágrænar ofanvatnslausnir. Sjá ennfremur umfjöllun um Bæjarþorpsheiði og rammaskipulag í kafla 3.2.4.
<b>OP9</b> Jarðhitamelur	1,5	Jarðhitamelur, borhola HV-9. Svæðið einkennist af villtum gróðri og affallsvatni við borholu.	Almennt útivistarsvæði. Gæta þarf að öryggi almennings með því að girða af hitaveituborholur. Viðhalda skal náttúrulegu yfirbragði svæðisins.
<b>OP10</b> Hveragarður	3,3	Afgirt jarðhitasvæði og móttökuhús, vinsæll ferðamannastaður. Bærinn ber nafn sitt af svæðinu. Hitavirkni hefur minnkað eftir jarðskjálfta 2008.	Stækkun móttökuhúss heimil sem og önnur uppbygging sem styður við þjónustuhlutverk Hveragarðsins. Við alla uppbyggingu skal hafa náttúruverndargildi hverasvæðisins í huga, sjá nánar umfjöllun um hverfisvernd HV4 í kafla 4.5.
<b>OP11</b> Fossaflöt	3,6	Fossaflöt / Lystigarðurinn er megin bæjargarðurinn og umgjörð um ýmsa viðburði og bæjarhátíðir. Svæðið teygir sig til norðurs meðfram ánni, fram hjá Rafstöðinni í Varmárgili og upp að Hverahvammum.	Bæjargarður í góðum tengslum við miðbæinn og útivistarsvæði meðfram Varmá. Deiliskipulagt svæði. Heimilt að reisa mannvirki sem þjóna hlutverki bæjargarðs s.s. svið, áhorfendapalla, veitinga- og þjónustuhús að undangengnu deiliskipulagi. Hverfisvernd meðfram bökkum Varmár.
<b>OP12</b> Fagrahvammstún	0,7	Svæðið liggur milli NLFÍ og tjaldsvæðisins, rétt suðaustan við Fagrahvamm, elstu ylræktar- og garðyrkjustöð bæjarins.	Almennt útivistarsvæði í nálægð við íbúðarbyggð ÍB11 og ÍB15 og NLFÍ svæðið.
<b>OP13</b> Vigdísarlundur og smágarðar	0,3	Svæði meðfram Breiðumörk, með skúlptúrum, leiktækjum og trjálundi sem kallast Vigdísarlundur.	Lítill almenningsgarður í tengslum við aðalgötu bæjarins.
<b>OP14</b> Minigolfvöllur	3,5	Núverandi minigolfvöllur sunnan við Hótel Örk.	Útivistarsvæði hótels og svæði meðfram núverandi Hringvegi. Mikilvæg tenging stíga við undirgöng undir nýjan Hringveg.
<b>OP15</b> Almenn svæði	6,6	Ýmis svæði dreifð um bæinn, ætluð til almennrar útivistar	Almenn útivistarsvæði í tengslum við íbúðarbyggð.

#### 4.10 Íþróttasvæði (ÍÞ)

Svæði fyrir landfreka íþróttastöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi, svo sem skeiðvelli og hestúsabyggð, akstursíþróttasvæði, skotæfingarsvæði, golfvelli og stærri íþróttamiðstöðvar.

REITUR	STÆRÐ	LÝSING	ÁKVÆÐI
<b>ÍÞ1</b> Hestúsasvæði við Vorsabæjarvöll	8,3	Hestúsasvæði með reiðvelli. Hestamannafélagið Ljúfur hefur umsjón með svæðinu.	Auk hestúsa, reiðvalla og reiðhallar má gera ráð fyrir aðstöðu fyrir reiðskóla og hestaleigu innan reitsins. Deiliskipulagsgerð er yfirstandandi.
<b>ÍÞ2</b> Golfvöllur í Gufudal	12,6	Golfklúbbur Hveragerðis í Gufudal. Völlurinn er 9 holu og er að stærstum hluta austan Varmár innan Sveitarfélagsins Ölfuss með einni braut Hveragerðismegin. Til stendur að stækka svæðið og bæta við þremur brautum vestan árinna.	Heimilt er að stækka völlinn um 2-3 brautir innan ÍÞ-2. Tryggja skal aðgengi almennings meðfram ánni innan golfvallarins. Gert er ráð fyrir 2-3 göngubrúum yfir Varmá innan reitsins.
<b>ÍÞ3</b> Grýluvöllur	9,6	Megin æfinga- og keppnisvæði íþróttafélagsins Hamars í Hveragerði.	Á reitnum er gert ráð fyrir grasvöllum, gervigrasvöllum og fjölnota íþróttahúsi. Deiliskipulag í gildi.

#### 4.11 Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)

Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu svo sem nytjaskógrækt, fjölnytjaskógrækt, landbótaskógrækt, skjólbelti, landgræðsluskógrækt, skipulagða landgræðslu og aðra uppgræðslu.

Við skipulag skógræktarsvæða skal huga að flóttaleiðum og brunavörnum til framtíðar. Skógræktarsvæði innan Hveragerðis eru hluti af útivistarsvæðum og skal skipulag þeirra og gróðurval taka mið af því og einnig skal skógræktin stuðla að skjólmyndun, landgræðslu og líffræðilegum fjölbreytileika.

REITUR	STÆRÐ	LÝSING	ÁKVÆÐI
<b>SL1</b> Undir hlíðum Hamarsins	10	Hávaxin tré, aðallega greni og fura, undir hlíðum Hamarsins. Svæðið er fóstað af Skógræktarfélagi Hveragerðis.	Skógræktarsvæðið er hluti af útivistarsvæðum í kring og skal stígagerð taka mið af því. Huga þarf að grisjun skógarins, m.a. með ásýnd Hamarsins í huga.
<b>SL2</b> Landgræðsluskógur í Ölfusdal	44	Landgræðsluskógur sem byggir á samningi Hveragerðisbæjar annars vegar og Skógræktarfélags Hveragerðis og Skógræktarfélags Íslands hins vegar, frá 1994. Skjól fyrir hörðum vestan- og norðanáttum.	Útivistarsvæði fyrir almenning. Mannvirkjagerð er heimil í tengslum við kaldavatnsöflun, veitumannvirki, skógrækt, stíga og almenna útivist.

#### 4.12 Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)

Svæði fyrir afþreyingu og móttöku ferðafólks, þ.m.t. þjónustumiðstöðvar á hálendi og verndarsvæðum, fjallaskálar, tjald- og hjólhýsasvæði og skemmtigarðar.

REITUR	STÆRÐ	LÝSING	ÁKVÆÐI
<b>AF1</b> Tjaldsvæði Reykjamörk	1,4	Núverandi tjaldsvæði í miðbæ Hveragerðis ásamt tjaldmiðstöð.	Almennt tjaldsvæði, víkjandi. Unnið er að því að finna tjaldsvæði aðra staðsetningu til framtíðar.
<b>AF2</b> Zip-line og svifbraut	7,7	Núverandi Zip-line meðfram Hengladalaá við Svartagljúrfur foss ásamt nýju svæði sunnan þess fyrir sleðabraut.	Svæði fyrir svifbraut (Zip-line) og sleðabraut, ásamt upphafspalli, endapalli og móttökustöðvum. Tryggja skal aðgengi almennings meðfram ánni. Upphafsturn og mannvirki tengd svif- og sleðabrautum skulu vera létt, í náttúrulegum litum og falla vel að umhverfinu.

#### 4.13 Óbyggð svæði (ÓB)

Svæði þar sem ekki er gert ráð fyrir búsetu né atvinnustarfsemi, svo sem hálendi, heiðar og afréttir, að mestu án mannvirkja annarra en þeirra sem þjóna útivist, afréttarnotum, öryggismálum og fjarskiptum.

U.þ.b. 1/5 af svæði bæjarins er skilgreint sem óbyggð svæði. Stór hluti þessara svæði tengist öðrum útivistarsvæðum, s.s. opnum svæðum (OP) og strandsvæðum (ST). Svæði meðfram vegum, sem liggja utan helgunarsvæða, eru einnig skilgreind sem óbyggð svæði.

REITUR	LÝSING	ÁKVÆÐI
<b>ÓB1</b> Óbyggð svæði, upb. 220 ha.	Svæði undir vatnsvernd í hlíðum Kamba og við Öxnalæk austan við Þorlákshafnarveg. Hamarinn sem er hverfisverndaður og svæði á jöðrum og meðfram helgunarsvæðum vega.	Fyrir utan vegi, stíga, tröppur, brýr, útsýnispalla og önnur mannvirki sem tengjast útivist, er ekki gert ráð fyrir uppbyggingu á óbyggðum svæðum á skipulagstímabilinu. Sjá ennfremur kafla um stakar framkvæmdir í kafla 7.
<b>ÓB2</b>	Svæði við borholu við Reykjamörk.	Heimilt er að girða svæðið af eftir þörfum.

#### 4.15 Minjavernd (MV)

*Svæði þar sem eru friðlýstar fornleifar og friðaðar fornminjar, hús og mannvirki sem njóta sjálfkrafa verndar á grundvelli aldurs þeirra samkvæmt lögum um menningarminjar.*

##### Forsendur

Aðalskráning fornleifa í Hveragerði var gerð af Fornleifastofnun Íslands árið 2002 (FS187-00172 2. útgáfa) í tengslum við Aðalskipulag Hveragerðis 2005-2017. Björn Pálsson, þáverandi héraðsskjalavörður gerði nokkru síðar viðbótarskráningu menningarminja og lágu þessar skráningar til grundvallar aðalskipulagsgerðinni þá og einnig við síðari endurskoðun, Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029. Aðalskráning þessi er komin til ára sinna og hafa fjölmargar deiliskráningar og húsakannanir verið gerðar síðan þá í tengslum við einstök deiliskipulagsverkefni. Einnig liggur fyrir skýrsla frá 2008, *Hengill og umhverfi*, sem Fornleifavernd ríkisins vann og náði að hluta til svæðis innan marka Hveragerðisbæjar. Nýjasta fornleifaskráningin er frá 2025, vegna Kambalands (Hrauntungu) í Hveragerði.

Helstu sýnilegu minjar innan sveitarfélagsins og í nágrenni þess eru aðallega tengdar búskap og samgöngum. Hveragerði er byggt úr jörðunum Vorsabæ og hluta af Öxnalæk.<sup>51</sup> Aðallega er um að ræða tóftir af seljum, s.s. Öxnalækjarsel vestan við Suðurlandsveg í Kömbum og við bæjarstæði Vorsabæjar, þar sem nú er hreinsistöð Hveragerðisbæjar. Á vef Minjastofnunar Íslands má nálgast útgefnar skráningarskýrslur og á vefsíðu stofnunarinnar er yfirlit yfir þær minjar sem fram koma í aðal- og deiliskráningum þessum og flokkast þær í friðlýstar, friðaðar og aðrar skráðar fornminjar í Hveragerði.

Þær fornleifar sem voru skráðar við Vorsabæ í tengslum við uppbyggingu hreinsistöðvarinnar, eru ekki í vefsíðunni, en þær, ásamt nokkrum öðrum eru merktar inn á meðfylgjandi kort. Nokkrar af minjunum hafa orðið fyrir raski eða eru horfnar vegna framkvæmda við hreinsistöðina á sínum tíma og starfsemi við hana.

Einar friðlýstar fornleifar eru innan bæjarmarka Hveragerði; forn þjóðgata neðst í Kömbum, undir Hamrinum, sem friðlýst var árið 1971. Gatan er forn reiðgata og er hluti af fornri þjóðleið sem lá frá Ölfusi í Mosfellssveit um Hellisheiði. Leiðin og vörður við hana voru friðlýstar árið 1971. Undir númerinu 065 í fornleifaskrá frá 2025 er skráður sá hluti leiðarinnar sem liggur neðan Kambanna, austan Hellisheiðar.

Merkustu minjar innan Hveragerðis eru samgönguminjar undir hlíðum Kamba og undir Hamrinum. Þar eru leifar af þremur leiðum og vegum sem liggja hlið við hlið, og má segja að lesa megi hluta af samgöngusögu landsins á litlu svæði þar sem þessar þrjár leiðir/vegir eru sýnilegar. Elsta leiðin er hluti af gamalli þjóðleið sem lá frá Ölfusi yfir í Mosfellssveit og nefnist *Hellur. Leiðin var friðlýst árið 1971.*<sup>52</sup> Þjóðleiðin er talin vera frá upphafi Íslandsbyggðar. Þar sem hún er sýnileg innan marka Hveragerðis er hún mjó en greinileg gata en rofin á nokkrum stöðum. Næstelstur þessara vega er gamli vagnvegurinn frá 1880, kallaður Eiríksbrú, kenndur við Eirík Ásmundsson frá Grjótá sem sá um vegagerðina um Svínahraun og einnig um Kamba. Vegurinn um Svínahraun var byggður úr kjölfar laga sem sett voru á Alþingi árið 1875 um vegi á vegum landssjóðs. Í reglugerð var sagt að vegurinn skyldi vera 10 feta breiður, upphlaðinn og púkkaður með grjóti. Neðan við Kamba má sjá vel varðveittan kafla af þessum vegi en hann er nokkuð beinn og liggur að hluta yfir gömlu reiðgötuna. Búið er að deiliskipuleggja íbúðabyggð á þessum stað í Kambalandi sem mun hylja hluta slóðanna. Haldið var í

<sup>51</sup> Þórður Ö. Jóhannsson, 1983. Sunnlenskar byggðir III, Laugardalur, Grímsnes, Þingvallasveit, Grafningur, Ölfus, Hveragerði og Selvogur. Búnaðarsamband Suðurlands.

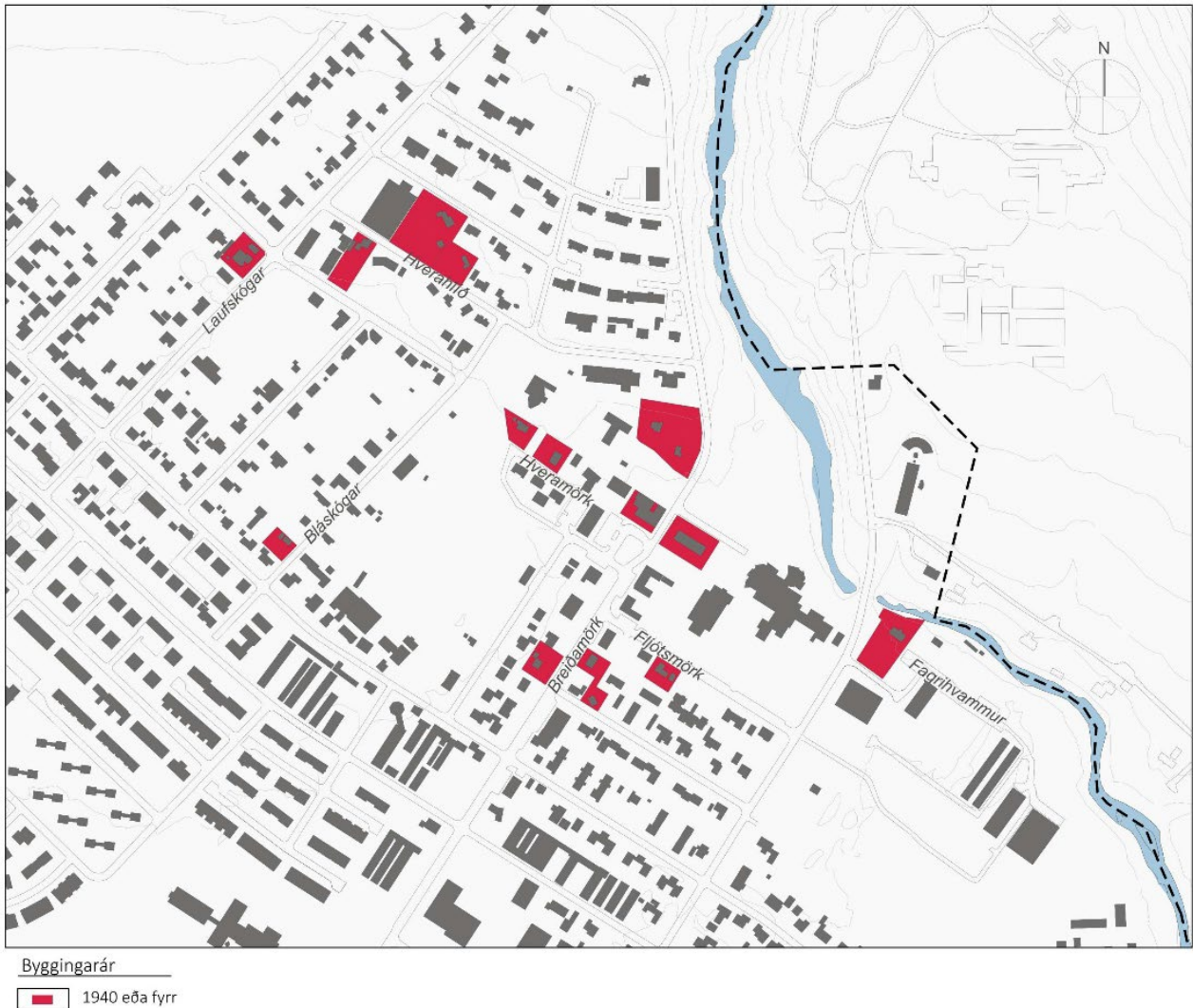
<sup>52</sup> Kristinn Magnússon, 2008. Hengill og umhverfi. Fornleifaskráning. Fornleifavernd ríkisins.

heillegustu hluta minjanna sem eru sýnilegar í jaðri byggðarinnar sem slóði að Ljóðalaut undir Kömbum, á opnu svæði á milli Tröllahrauns og Setuhrauns sem og vestan við komandi íbúðabyggð í Setuhrauni. Þar er búið að koma upp aðstöðu með bekk og skilti sem segir sögu gömlu þjóðleiðanna. Yngsti vegurinn er gamli bílvegurinn frá lokum 19. aldar, sem var í notkun allt til ársins 1972, en endurbættur alloft á tímabilinu. Fundist hefur eldri útgáfa af veginum, sem liggur í hlykk ofan við yngri útgáfuna.



Mynd 31 - Yfirlitsmynd yfir fornminjar

Fyrirhugaðar framkvæmdir við Hrauntungu í Kambalandi munu ógna þessum samgönguminjum að hluta. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á deiliskipulaginu frá því það var fyrst samþykkt árið 2002. Áður voru hlutar fornleifanna teiknaðar upp af loftmynd en með nýrri mælingu í tengslum við skráninguna frá 2025 hafa þær verið færðar inn í réttum hnitum. Í aðalskipulagi þessu hefur verið sett hverfisvernd á þá hluta leiðanna sem ekki verða fyrir skemmdum vegna framkvæmda, sjá nánar kafla 4.5 um hverfisvernd.



Mynd 32 – Yfirlitsmynd yfir hús byggð 1940 eða fyrr

Engin friðlýst eða friðuð hús eru í Hveragerði og ekkert hús hefur enn náð 100 ára aldri, sem kallar á aldursfriðun. Nokkur hús eru byggð fyrir 1940 og eru því umsagnarskyld skv. 30. gr. laga nr. 80/2012. Eftirtalin hús eru byggð 1940 eða fyrr skv. fasateingaskrá og ber því að leita álits Minjastofnunar Íslands ef til stendur að breyta þeim:

- Hveramörk 16, byggt 1929
- Fagrihvammur, byggt 1929

- Þinghúsið, Breiðamörk 25, byggt 1930
- Mjólkurbúið, Breiðamörk 26, byggt 1930
- Varmahlíð, Breiðamörk 31, byggt 1931
- Fljótsmörk 4, byggt 1932
- Fagrihvammur íbúðarhús, byggt 1933
- Hverahlíð 7, byggt 1933
- Breiðamörk 29, byggt 1935
- Þórsmörk 1, byggt 1935
- Breiðamörk 17, byggt 1937
- Hveramörk 18, byggt 1939
- Hverahlíð 2, byggt 1940
- Bláskógar 3, byggt 1940
- Brattahlíð 4, byggt 1940
- Breiðamörk 18, byggt 1940
- Laufskógar 15A, byggt 1940

Gamli barnaskólinn, Egilsstaðir var byggður 1930 og rifinn árið 2023 til þess að rýma fyrir viðbyggingu grunnskólans. Hluta af byggingarefni hans var komið fyrir í geymslu með það að markmiði að endurreisa á öðrum stað í bænum.

Gróðurhúsin í bænum hafa sett svip sinn á bæinn um árabil. Gróðurhúsunum hefur fækkað á undanförunum árum í takt við fækkun garðyrkjustöðva og stefnir í að sú þróun verði enn örari á komandi misserum, en stór hluti þróunarreita bæjarins er á fyrrum lóðum garðyrkjustöðva. Bæjarráðs samþykkti árið 2018 að gerð skyldi úttekt á öllum gróðurhúsum í bænum með það að markmiði að kanna ástand og gerð þeirra og gildi þeirra fyrir bæjarmyndina. Úttekt var gerð árið 2020.<sup>53</sup> Skv. niðurstöðu hennar ber fylgjast vel með þróun gróðurhúsa í bænum og þar að leggja ósk um niðurrif á þeim gróðurhúsum sem metin eru með miðlungs varðveislugildi, undir bæjarstjórn áður en leyfi er veitt.

## Markmið og leiðir

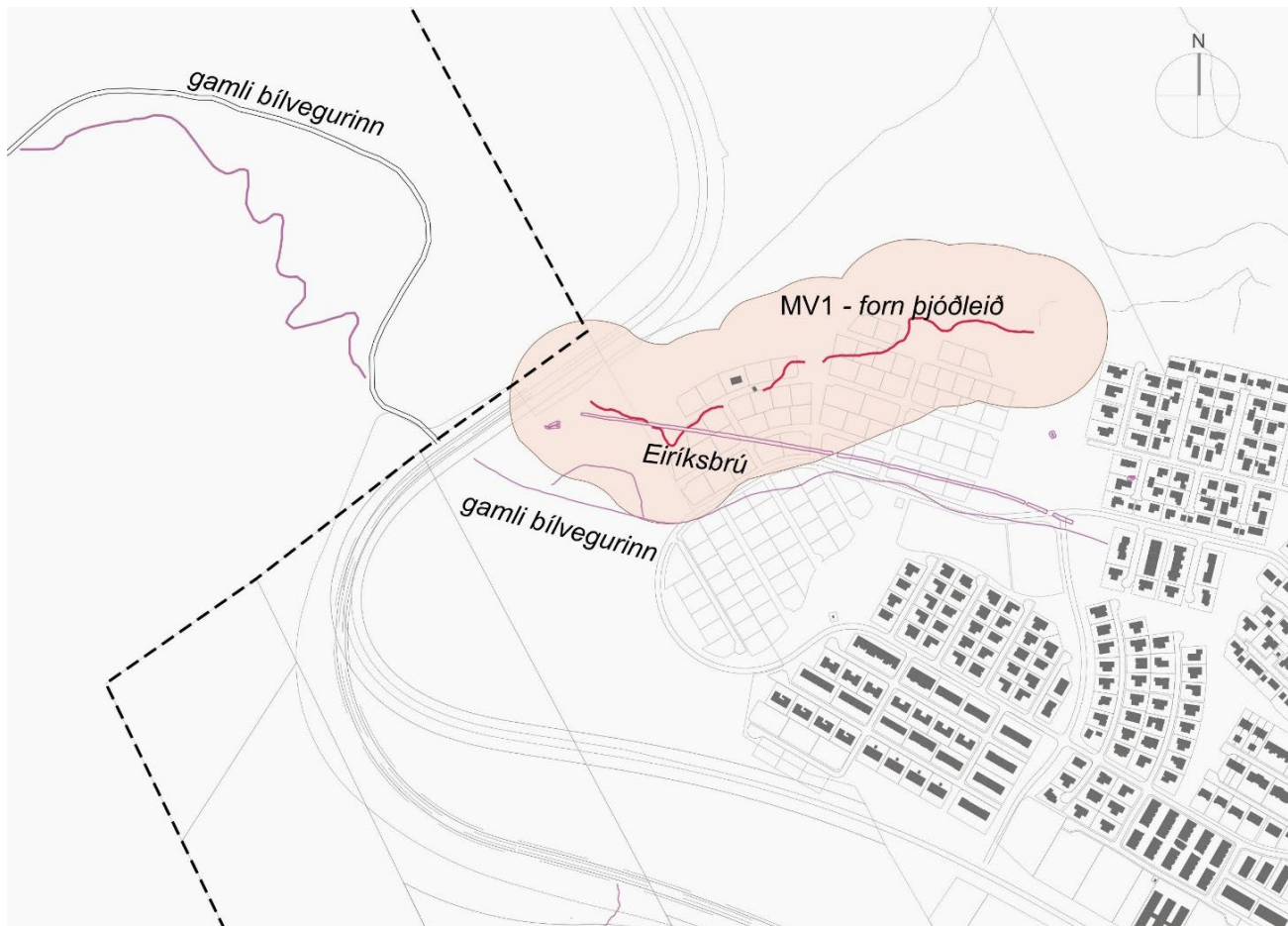
- Við skipulag svæða skal taka tillit til fornleifa á grundvelli nýjustu skráningar á hverjum tíma. Leitast skal við að raska ekki fornleifum sem hafa verndargildi. Við framkvæmdir á svæðum þar sem vitað er um fornleifar eða grunur leikur á að fornleifar geti fundist, skal hafa samráð við Minjastofnun.
- Að gamlar þjóðleiðir verði varðveittar eins og kostur er og fræðsluskiltum komið upp þar sem ástæða þykir til að fræða um fornminjar.
- Að hugað verði að byggingararfi, þó svo að engin hús séu friðuð enn sem stendur, og huga að viðhaldi yfirbragðs eldri byggðakjarna s.s. götummynd, húsagerð, stærð mannvirkja og efnisvali. Nauðsynlegt er að taka tillit til elstu húsa bæjarins þegar ný hús eru byggð í nágrenni þeirra, svo þau eldri fái ennþá notið sín.
- Við verndun mannvirkja sem ekki njóta friðunar skv. lögum um menningarminjar, er sett hverfisvernd.

<sup>53</sup> Landform. 2020. *Hveragerði – Húsakönnun. Samantekt á varðveislugildi gróðurhúsa í Hveragerði.*

- Við deiliskipulagsgerð þróunarreita skal leitað leiða til þess að tryggja varðveislu hluta byggingararfs gróðurhúsanna, hugsanlega með því að breyta einhverjum gróðurhúsum í verslanir, kaffihús eða álíka, eða sameiginleg „útivistarsvæði“ nýrrar fjölbýlishúsabyggðar á þróunarreitunum.

Fornminjar sem eru 100 ára eða eldri eru sjálfkrafa friðaðar skv. lögum 80/2012 um menningarminjar.

HEITI	LÝSING	ÁKVÆÐI
<b>MV1</b>	Gamla þjóðgatan milli Ölfuss og Mosfellssveitar. Friðlýst árið 1971. Deiliskipulag í gildi fyrir aðliggjandi svæði.	Minjastaður með mikið varðveislugildi. Íbúðarbyggð er skipulögð á svæðinu og mun raska hluta minjanna. Varðveita skal hluta þeirra, sjá nánar kafla 4.5. um hverfisvernd.



Mynd 33 - Friðlýstar fornleifar

Í 22. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar segir: *Fornleifum sem eru friðlýstar skal fylgja 100 metrar friðhelgað svæði út frá ystu sýnilegu mörkum þeirra og umhverfis nema kveðið sé á um annað. Hvers konar röskun, byggingarframkvæmdir eða aðrar framkvæmdir á friðhelguðu svæði umhverfis friðlýstar fornleifar, skal vera 15 metrar nema annað sé ákveðið.*

## 5 SAMGÖNGUR OG UMFERÐ

Helstu leiðarljós Landsskipulagsstefnu fyrir þróun byggðar eru eftirfarandi:

A.2 – Skipulag feli í sér stefnu og skipulagsákvæði um innviði fyrir loftslagsvænar samgöngur, með áherslu á vistvænan ferðamáta og orkuskipti í samgöngum.

B.4 – Skipulag greiði fyrir skilvirkum samgöngum þar sem jafnvægi milli ólíkra ferðamáta verði haft að leiðarljósi.

Hveragerðisbær stendur frammi fyrir fjölmörgum áskorunum tengdum samgöngum þar sem bærinn heldur áfram að vaxa hratt og ferðamönnum fjölgar á ári hverju. Til að mæta þessum áskorunum og tryggja sjálfbæra þróun er nauðsynlegt að bæta aðgengi og öryggi samgangna fyrir alla íbúa, ferðamenn og aðra vegfarendur. Hveragerði hefur upplifað verulega íbúafjölgun á síðustu árum, auk fjölgunar ferðamanna, sem eykur álag á núverandi innviði bæjarins. Með auknu hlutfalli eldri íbúa, vaxandi bílaeign og aukinni umferð um Breiðumörk, er ljóst að stefnubreyting er nauðsynleg til að bregðast við auknum kröfum um öryggi og sjálfbærni.

### 5.1 Samgöngustefna Hveragerðisbæjar

Samhliða endurskoðun aðalskipulags Hveragerðis hefur verið unnin Samgöngustefna Hveragerðisbæjar 2025-2037. Samgöngustefnan leggur fram markmið og aðgerðir sem miða að því að íbúar hafi aðgang að fjölbreyttum, öruggum og vistvænum ferðamátum sem geta aukið lífsgæði í bænum.

#### 5.1.1 Forsendur

Samgöngumál eru mikilvæg fyrir Hvergerðinga og varða daglegt líf þeirra. Margir íbúar sækja vinnu út fyrir bæinn, aðallega á höfuðborgarsvæðið eða til nágrennbæjanna Selfoss og Þorlákshafnar. Götur, stígar og almenningsvagnakerfi eru meginþættir núverandi samgöngukerfis í Hveragerði. Ýmsar áskoranir fylgja samgöngukerfum og umferð almennt, s.s. hraðakstur, slys, umferðartafir, viðhald á götum og stígum o.fl. Með fjölgun íbúa og ferðamanna eykst álagið á innviði og ekki hvað síst á bílaumferð.

Íbúafjöldi í Hveragerði hefur aukist verulega á síðustu árum og það umfram íbúaspá. Gert er ráð fyrir að bæjarfélagið haldi áfram að vaxa á næstu árum. Þessi fjölgun eykur álag á samgöngukerfið, sérstaklega með tilliti til bílaumferðar.

Fjöldi ferðamanna sem heimsækja Ísland hefur aukist margfalt og langstærstur hluti þeirra ferðast um Suðurlandið og Hveragerði er þar vinsæll áfangastaður. Ferðamannastraumurinn setur því aukið álag á innviði bæjarins og hefur áhrif á bílaumferð, umferðaröryggi gangandi og aðgengi að þjónustu.

Ríkið og sveitarfélög framkvæma reglulega ferðavenjukannanir sem gefa upplýsingar um hvaða ferðamáta fólk notar til að sækja vinnu og þjónustu. Þróun í Hveragerði hefur á síðustu árum verið í þá átt að færri og færri íbúar ganga og hjóla til vinnu, jafnvel þó að þeir búi og starfi innan bæjarmarkanna.

Breiðumörk er helsta umferðargata bæjarins og er aðaltenging bæjarins við Hringveginn. Umferðarálag í bænum er mest á Breiðumörk næst Hringveginum, eða um 10.600 bílar á sólarhring. Stór hluti þeirra umferðar fer hins vegar beint inn á bílastæði Sunnumarkar 2 og bensínstöðvar N1 og svo út úr bænum aftur. Eingöngu um helmingur umferðarinnar heldur áfram inn í bæinn sjálfan.

Almenningssamgöngur í Hveragerði hafa sem fyrr segir dregist saman á síðustu árum, sem er áhyggjuefni. Heildarfjöldi innstiga og útstiga í strætó hefur minnkað um 35-39% frá árinu 2021 til 2024. Tengingar við nágrennasveitarfélög eins og Selfoss og Reykjavík eru til staðar, en tíðni strætóferða er ekki nægilega mikil til að bjóða raunverulegan valkost við einkabílinn. Samkvæmt ferðavenjukönnun Gallup frá 2022 segja um 43% íbúa að aukning í tíðni ferða þurfi til svo þeir nýti sér strætó.

### 5.1.2 Stefna, markmið og aðgerðir

Stefnan er sett fram í fjórum liðum og fyrir hvern lið eru sett fram markmið og tillögur að aðgerðum. Stefnumiðin fjögur eru<sup>54</sup>:

- 1) **Breyttar ferðavenjur** til þess að bæta aðgengi íbúa að skilvirkum, öruggum og vistvænum ferðamátum sem styðja við loftslagsmarkmið.
- 2) **Bætt umferðaröryggi** innan bæjarmarka til að draga úr slysum.
- 3) **Orkuskipti** til að stuðla að minni notkun jarðefnaeldsneytis og bæta loftgæði.
- 4) **Betri nýting takmarkaðs landsvæðis** til þess að auka hagkvæmni í rekstri samgöngumannvirkja í bænum og styðja við fjölbreytt og lifandi mannlíf.

Með stefnunni er leitast við að samþætta samgöngur, loftslagsmál og skipulagsmál til þess að skapa heildræna sýn á þróun bæjarins.<sup>55</sup>

Markmið og tillögur að aðgerðum fyrir hvert af stefnumarkmiðunum fjórum eru eftirfarandi:

#### Breyttar ferðavenjur

Markmið:

- **Að hlutdeild gangandi og hjólandi verði 30% í lok skipulagstímabilsins**
- **Að hlutdeild almenningssamgangna verði 4% í lok skipulagstímabilsins**
- **Innleiða deilifarartæki sem samgöngulausn**

Aðgerðir:

- Skilgreina framtíðarstígakerfi og skipta stígum upp í flokka
- Þróa og byggja upp skilvirkt net göngu- og hjólastíga í áföngum
- Setja fram hönnunarleiðbeiningar fyrir mismunandi tegundir stíga
- Fá eina viðbótar stoppistöð almenningssamgangna í bæinn
- Byggja upp tryggar gönguleiðir að stoppistöðvum
- Auka tíðni almenningssamgangna til Selfoss og Reykjavíkur
- Skapa hvata fyrir samgöngulausnafyrirtæki til að bjóða upp á deilifarartæki í bænum

<sup>54</sup> Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2025-2037. Samgöngustefna

<sup>55</sup> Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2025-2037. Samgöngustefna

- Bæjaryfirvöld ýti undir notkun vistvænna ferðamáta, t.d með herferðum í skólum og á vinnustöðum í bænum

### Bætt umferðaröryggi

Markmið:

- **Að engin alvarleg slys verði** á vegum Hveragerðis.
- **Að slys með meiðslum** á vegum Hveragerðis verði ekki fleiri en 2 á ári.

Aðgerðir:

- Lækka hámarkshraða í 30 km/klst innan bæjarmarka
- Þrengja götur sem eru með of breiðar akreinar
- Hanna gatnamót með öruggar þveranir fyrir gangandi og hjólandi
- Lýsa upp gangbrautir við umferðargötur

### Orkuskipti

Markmið:

- **Draga úr notkun jarðefnaeldsneytis vegna bílaflota í Hveragerði um allt að 60%, aðallega með orkuskiptum yfir í rafbíla.**

Aðgerðir:

- Uppsetning fleiri almennra hleðslustöðva í bænum
- Auðvelda íbúum uppsetningu hleðslustöðva við heimili

### Betri nýting landsvæðis

Markmið:

- **Bílastæðastefna** til að bæta nýtingu og draga úr vannýttum bílastæðum

Aðgerðir:

- Kortleggja bílastæðanotkun í bænum
- Að fara í stefnumótun varðandi gjalddöku og skoða hvort raunhæft er að nota gjalddöku á vissum svæðum eða vissum tímabilum.
- Gera tilraunir með hvílustæði ,sem eru bílastæði sem er breytt tímabundið í dvalarsvæði fyrir íbúa og gesti bæjarins. Megináhersla með hvílustæðum er að skapa skemmtileg svæði fyrir fólk í sólríkum göturýmum.

## 5.2 Gatnakerfi

### 5.2.1 Þjóðvegir

Þeir vegir sem eru í umsjá Vegagerðarinnar og liggja gegnum sveitarfélagið eru:

- Þjóðvegur nr. 1, Hringvegur, sem er stofnvegur
- Þorlákshafnarvegur nr. 38, sem er tengivegur og tengist Hringveginum með hringtorgi.
- Hluti Breiðumarkar, nr. 376. Gatan er stofnvegur frá hringtorgi að Sunnumörk. Frá Hamarshöll að Reykjakoti 3 í Ölfusi er gatan héraðsvegur, en þar sem þéttbýlismörk eru þau sömu og sveitarfélagamörk, mun vegurinn verða almennur vegur.
- Ölfusvegur nr. 370 liggur frá Sunnumörk til austurs gegnum Sólborgarsvæðið og áfram sem innansveitarvegur austur að Selfossi og er skilgreindur sem tengivegur.

Veghelgunarsvæði við stofnvegi er 30 m frá miðlínu til beggja hliða, 15 m frá öðrum þjóðvegum.

### 5.2.2 Færsla Hringvegjar

Í Aðalskipulagi Hveragerðis 2017-2029 var gert ráð fyrir færslu Hringvegjar um u.þ.b. 300 m til suðurs, í tengslum við breytingu á veginum í 2+1 veg og með möguleika á 2+2 vegi síðar meir. Framkvæmdum við nýjan Hringveg milli Biskupstungnabrautar og Varmár er lokið en síðasti hlutinn milli Varmár og Kamba, tæplega 3 km að lengd, hefur verið frestað en var áður áætlaður á árunum 2027-2028<sup>56</sup>. Hönnun að veginum, hringtorgi og undirgöngum undir hann liggur fyrir á þessum kafla og geta framkvæmdir því farið í útboð með stuttum fyrirvara. Skv. þingsályktunartillögu að Samgönguáætlun 2026-2040 er framkvæmdin fyrirhuguð á árunum 2029-2035<sup>57</sup>. Á þessum kafla frá Varmá að Kömbum, er vegurinn færður til suðurs, m.a. til þess að skapa rými fyrir mislæg gatnamót á mótum Hringvegjarins og Þorlákshafnarvegjar, þó svo að gert sé ráð fyrir hringtorgi fyrst um sinn. Færsla vegjarins er einnig talin nauðsynleg til þess að efsta beygjan í Kömbum verði meira aflíðandi og til þess að koma fyrir undirgöngum á þremur stöðum undir veginn, svo tengja megi núverandi byggð og fyrirhugaða byggð sunnan Hringvegjarins.

Áhersla er lögð á að helgunarsvæði rafveitulína og helgunarsvæði vegjarins liggja saman eins og kostur er, svo landnýting verði með besta móti. Huga þarf að hljóðstigi aðliggjandi byggðar og er gert ráð fyrir rými fyrir hljóðmanir milli nýs Hringvegjar og nýrrar íbúðarbyggðar. Sjá nánar umfjöllun um hljóðvist í kafla 4.1.5.

<sup>56</sup> Suðurlandsvegur, Breikkun innan bæjarmarka Hveragerðisbæjar. Stutt sögulegt yfirlit og núverandi staða. Hveragerði 28. janúar 2023/gfb.

<sup>57</sup> <https://www.althingi.is/alttext/pdf/157/s/0463.pdf>



Mynd 34 - Færsla á Hringvegi

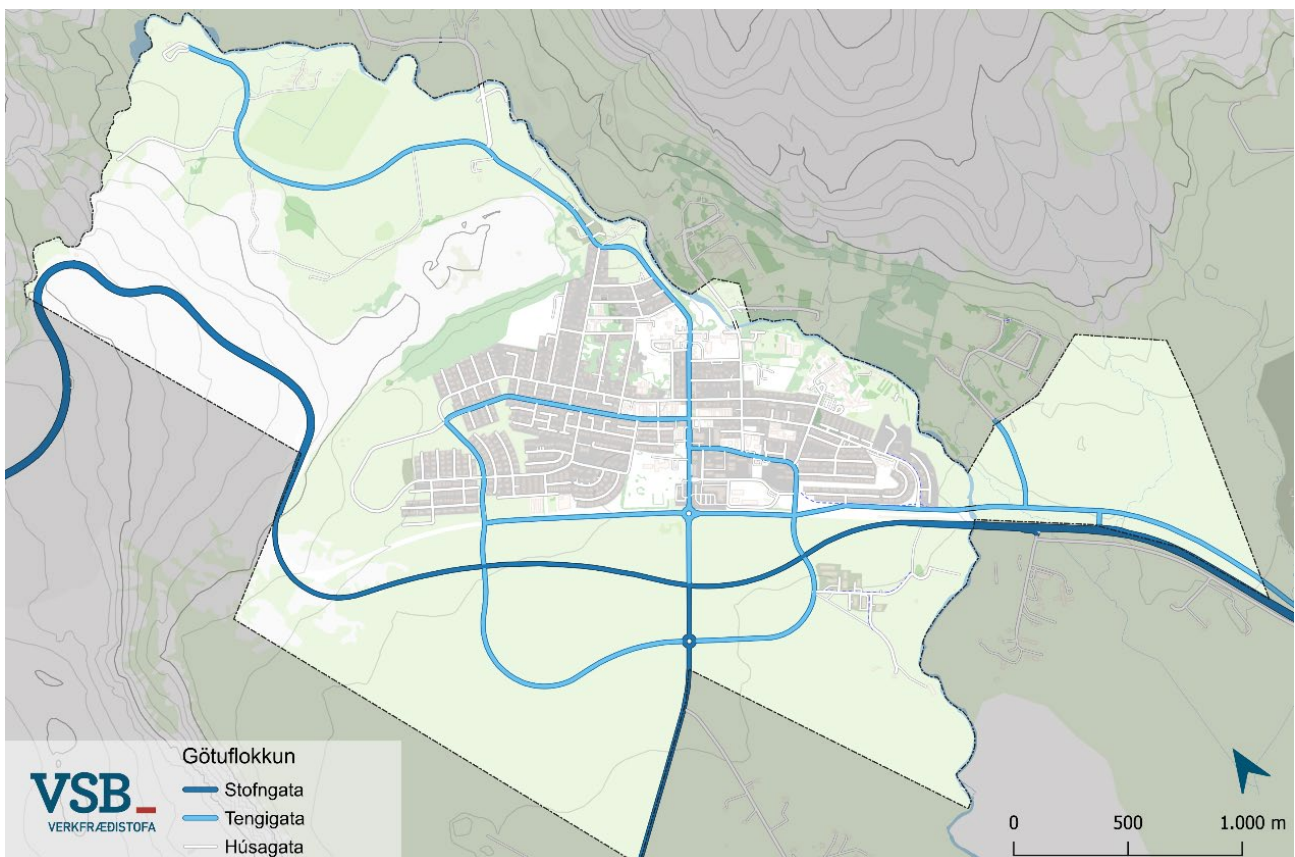
Við hönnun nýs Hringvegar var lögð áhersla á góðar tengingar milli bæjarhluta beggja megin Hringvegar, með undirgöngum. Vestan við Þorlákshafnarveg munu koma tvö undirgöng; ein fyrir blandaða umferð og önnur fyrir gangandi og hjólandi. Austan við Þorlákshafnarveg koma ein undirgöng fyrir blandaða umferð. Ný tengigata Vesturmörk, mun tengjast núverandi Hringvegi, sem verður innanbæjargata. Vesturmörk mun einnig halda áfram undir nýja Hringveginn í undirgöngum og liggja í sveig til austurs þar sem hún tengist Þorlákshafnarvegi með hringtorgi. Þaðan mun gatan liggja áfram til austurs og norðurs um undirgöng undir Hringveginn og tengist þar Austurmörk.

Breiðamörk mun áfram gegna stóru hlutverki við dreifingu umferðar innan núverandi bæjarflatar, en núverandi Hringvegur verður ný tengigata til austurs og vesturs milli Vesturmarkar og Austurmarkar, eftir færsluna. Nú þegar hefur Ölfusvegur verið tekinn í gagnið, sem tengir Sólborgarsvæðið við núverandi byggð.

### 5.2.3 Flokkun gatna í Hveragerði

Gatnakerfið í Hveragerði samanstendur af mismunandi gerðum gatna sem hafa ólík hlutverk. Hönnun og notkun þessara gatna ætti að endurspeglar ætlað hlutverk þeirra. Almennt er hægt að greina á milli þriggja götutegunda:

- **Húsagötur:** Þetta eru götur sem þjóna fyrst og fremst aðkomu að íbúðarhúsnæði þar sem búseta, dvöl og félagsleg samskipti eru aðalmarkmiðin. Umferðarmagn er lítið og forgangur gangandi vegfarenda er lykilatriði. Hönnun og ásýnd húsagatna ætti að endurspegla greinilega íbúðareinkenni þeirra og mannlega stærð.
- **Tengigötur:** Tengigötur mynda mikilvæga tengingu milli stofnbrauta og húsagatna. Þær tengja saman hverfi og lykílafangastaði á borð við skóla, opinbera þjónustu og nærþjónustumiðstöðvar. Þrátt fyrir að meginhlutverk tengigatna sé að greiða fyrir umferð, sérstaklega á stuttum og meðalstórum vegalengdum, fara þær einnig í gegnum byggð svæði og þarf því að hanna þær af kostgæfni. Tengigötur geta borið meiri umferð en húsagötur, en þær skulu þó hafa hámarkshraða upp á 30 km/klst innan þéttbýlismarka.
- **Stofnbrautir:** Stofnbrautir eru helstu umferðaræðar gatnakerfisins og eru hannaðar með það að markmiði að greiða fyrir skilvirkri umferð yfir lengri vegalengdir. Aðalhlutverk þeirra er að tengja saman bæi, hverfi og svæði.



Mynd 35 Flokkun gatna í Hveragerði

### 5.3 Stígar

Gangstéttir eru meðfram flestum götum og víðast hvar eingöngu öðru megin. Á nokkrum stöðum eru stígar beggja megin s.s. meðfram Breiðumörk og á hluta Pelamarkar og Reykjamarkar. Stígakerfi er hvergi aðgreint

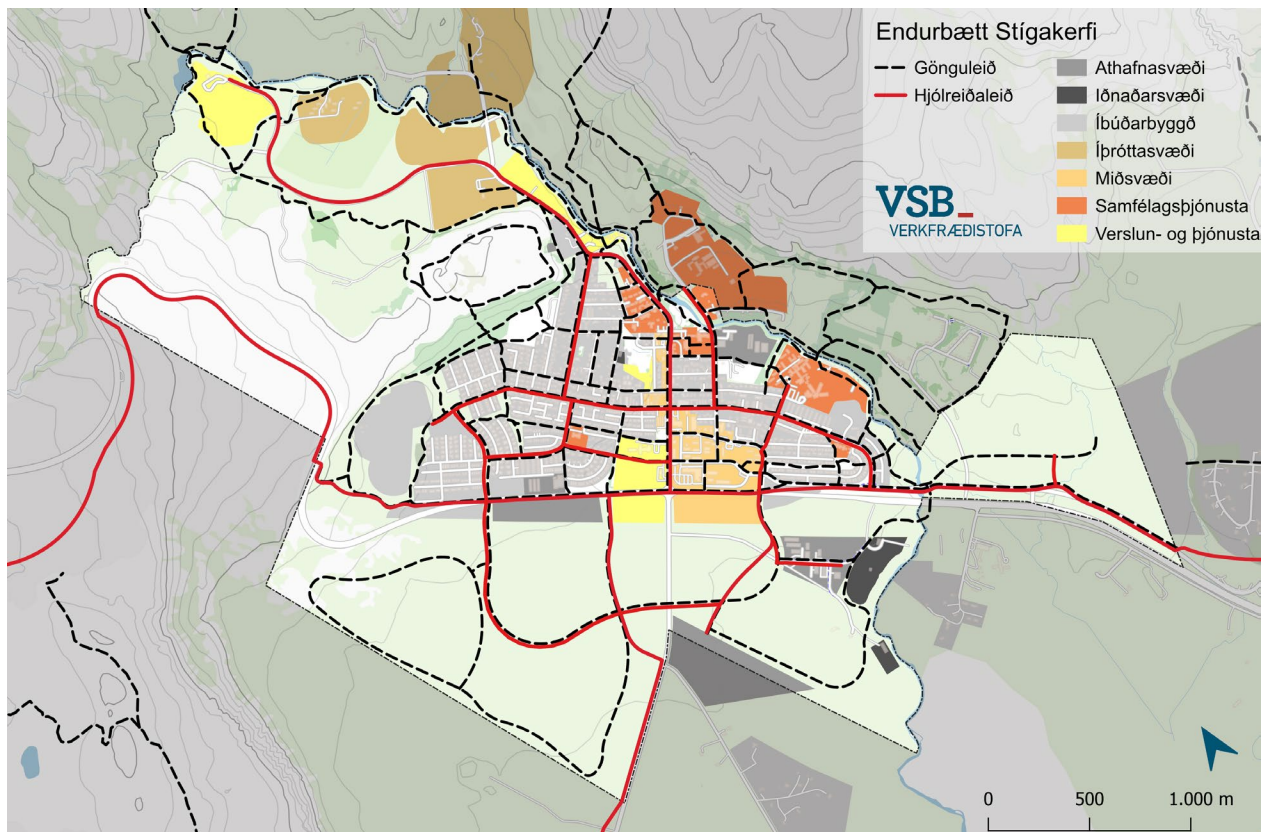
Í hjóla- og gangstíga en stígar eru víða malbikaðir og geta því þjónað hlutverki blandaðra stíga. Hins vegar vantar víða upp á breidd þeirra svo þeir nýtist sem slíkir og jafnframt er ástand margra stíga nokkuð bágborið. Net útivistarstíga er nokkuð gott og nýta íbúar og gestir sér útivistarstígana í miklum mæli, en þeir tengjast einnig aðliggjandi stígakerfi sveitarfélagsins Ölfuss.

Til þess að ná fram stefnu um breyttar ferðavenjur eru sett fram markmið um að hlutdeild hjólandi og gangandi verði orðið 30% í lok skipulagstímabilsins. Þær tillögur að aðgerðum sem settar hafa verið fram til að styðja við þetta markmið eru eftirfarandi:

- Skilgreina framtíðarstígakerfi og skipta stígum upp í flokka
- Þróa og byggja upp skilvirkt net göngu- og hjólastíga í áföngum
- Setja fram hönnunarleiðbeiningar fyrir mismunandi tegundir stíga
- Bæjaryfirvöld ýti undir notkun vistvænna ferðamáta, t.d. með kynningarherferðum í skólum og á vinnustöðum í bænum

Til framtíðar er áætlað að tengingar hjólastíga undir nýjan Hringveg verði á þremur stöðum, þar sem ein göngin eru eingöngu ætluð hjólandi og gangandi. Ekki verður gert ráð fyrir stígum við nýtt hringtorg/mislæg gatnamót.

Hjólastígar milli sveitarfélaga eru áætlaðir meðfram Ölfusvegi og núverandi Hringvegi í átt að Kömbum og Þorlákshafnarvegi til suðurs. Frá Kömbum og áfram vestur, verður hjólastígur væntanlega meðfram Þjóðveginum. Einnig er gert ráð fyrir góðum hjólastígum innanbæjar, m.a. meðfram Breiðumörk upp í Dal.



Mynd 36 - Hjólastígar og göngustígar

## 5.4 Almenningsgöngur

Þrjár akleiðir almenningsvagna þjónusta Hveragerði; leiðir 51, 52 og 71. Leið 71 gengur milli Hveragerðis og Þorlákshafnar en leiðir 51 og 52 eru megintengingar við höfuðborgarsvæðið. Leið 51 hefur hæstu tíðni (9 ferðir virka daga), sem er sú leið sem flestir farþegar nýta sér.

Eitt af helstu markmiðum samgöngustefnunnar er að auka hlutdeild almenningsgöngna í heildarumferð bæjarins. Til þess að ná því markmiði þarf að gera almenningsgöngur í Hveragerði meira aðlaðandi fyrir íbúa og ferðamenn.

Sett er fram markmið um að hlutdeild almenningsgöngna verði orðin 4% í lok skipulagstímabilsins. Tillaga að aðgerðum til að ná því markmiði eru eftirfarandi:

- Fá eina viðbótar stoppistöð almenningsgöngna í bæinn, m.a. fyrir innanbæjarvagna og aðrar almenningsgöngur innan byggðarlagsins
- Byggja upp tryggar gönguleiðir að stoppistöðvum
- Auka tíðni almenningsgöngna til Selfoss og Reykjavíkur
- Bæjaryfirvöld ýti undir notkun vistvænna ferðamáta, t.d. með kynningarherferðum í skólum og á vinnustöðum í bænum

## 5.5 Bílastæði

Hluti af gerð samgöngustefnu fyrir Hveragerðisbæ var gerð bíla- og hjólastæðastefnu. Í stefnunni eru mótaðar leiðbeiningar sem lýsa kröfum um fjölda bíla- og hjólastæða innan lóða vegna nýbygginga og/eða endurnýjunar byggðar. Stefnan aðstoðar þannig starfsfólk Hveragerðisbæjar og deiliskipulagshöfunda þegar kemur að deiliskipulagsgerð og framkvæmdum. Bíla- og hjólastæðastefnan er fylgiskjal með samgöngustefnunni og Aðalskipulagi Hveragerðis. Í ramma um svæðisnýtingu er vísað í bílastæðastefnuna.

## 5.6 Vegir í náttúru Íslands

Skv. reglugerð nr. 260/2018 um vegi í náttúru Íslands skal gera skrá í tengslum við aðalskipulag, yfir aðra vegi en þjóðvegi, í náttúru Íslands. Þar sem Hveragerði er skilgreint sem þéttbýli í heild sinni, er ekki um að ræða aðra vegi skv. reglugerð þessari.

## 5.7 Skilmálar fyrir götur, vegi og stíga (VE)

*Vegir, götur og helstu göngu-, reið- og hjólastígar og tengd mannvirki, þ.m.t. mislæg gatnamót, undirgöng og göngubrýr og helgunarsvæði þeirra, svo sem stofn- og tengibrautir í þéttbýli og stofn- og tengivegir utan þéttbýlis.*

NÚMER	LÝSING	ÁKVÆÐI
<b>VE1</b>	Þjóðvegur. Nýr Hringvegur sem mun liggja sunnar en núverandi vegur.	Vegurinn er stofnvegur 2+2 og veghelgunarsvæði er 30 m til beggja handa frá miðlínu vegar. Gert er ráð fyrir hringtorgi við Þorlákshafnarbraut, en veghelgunarsvæði nær yfir svæði mislægra gatnamóta. Í framtíðinni er einnig gert ráð fyrir mislægum gatnamótum innan Sólborgarsvæðisins. Undirgöng áætluð á tveimur stöðum þar sem nýjar tengigötur fara undir Hringveg.

<b>VE2</b>	Þjóðvegur. Þorlákshafnarvegur liggur að hluta til á sveitarfélagamörkum við Ólfus.	Vegurinn er stofnvegur og innan sveitarfélagamarka eru fyrirhuguð þrjú hringtorg/mislæg gatnamót.
Tengigötur	Tengigötur í þéttbýli.	Eftir færslu Hringvegjar verður sá kafli núverandi Hringvegjar sem liggur milli Vesturmarkar og Austurmarkar, u.þ.b. 1,4 km, aflagður sem stofnbraut og gerður að tengigötu. Hringtorg mun minnka.
Aðrir vegir og götur	Aðrar götur innan þéttbýlis.	Aðrir vegir og götur eru sýndir til skýringar

## 6 VEITUR, FJARSKIPTI OG GRUNNÞJÓNUSTA

Þróun byggðar og þróun innviða þarf að fylgjast að og því er mikilvægt að góð yfirsýn sé yfir helstu veitur, lagnir og helstu stofnanir.

Helstu leiðarljós Landsskipulagsstefnu fyrir þróun byggðar eru eftirfarandi:

B.5 – Skipulag stuðli að jöfnu aðgengi að orku um land allt og traustum veituumviðum sem tryggja örugga afhendingu orku.

C.4 – Skipulag stuðli að sjálfbærri nýtingu vatns

*Veitur, svo sem vatnsveita, hitaveita, rafveita, fjarskiptalagnir- og mannvirki, fráveita og helgunarsvæði þeirra, þegar það á við.*

### 6.1 Vatnsveita

#### Forsendur

Vatnsveita Hveragerðis sér um og annast dreifingu á köldu vatni. Kalt vatn fæst úr nokkrum borholum fyrir sveitarfélagið og er helsta vatnsból bæjarins staðsett í Selhæðum undir Kömbum, norðan Hamars. Þar eru þrjár vinnsluholur. Miðlunartankur er staðsettur austan við Hamarinn, rétt ofan við Hlíðarhaga. Nýlega var tekin í notkun vinnsluhola undir Reykjafjalli í Ölfusi.

NLFÍ og seiðaeldisstöðin að Öxnalæk reka vatnsveitur fyrir sína starfsemi. Vatnsvernd við vatnsból í Öxnalæk hefur áhrif á framtíðar uppbyggingarsvæði í Bæjarþorpsheiði og þarf að meta hvort aðrir kostir eru í boði varðandi fiskeldið.

Einnig þarf að skoða hvort æskilegt sé að endurmeta umfang vatnsnotkunar og leka í dreifikerfi Hveragerðisbæjar með svokölluðu *vatnsmati*. Einnig verður horft til fyrirhugaðra tilraunaborana sem ráðgerðar eru í Kömbunum sem og kortlagningu heildarvatnasviðs Hveragerðisbæjar.

#### Markmið og leiðir

- Að tryggja nægilegt kalt vatn af bestu gæðum fyrir íbúa og fyrirtæki
- Að leita að lekum í dreifikerfi
- Að rannsaka frekar og tryggja vinnslu á borholu í Kömbum

### 6.2 Hitaveita

#### Forsendur

Veitur ohf. eiga og starfrækja Hitaveitu Hveragerðis og sjá um uppbyggingu hennar í sveitarfélaginu. Heitt vatn er fengið úr nokkrum borholum sem eru dreifðar innan bæjarins og nokkrar eru staðsettar við bakka Varmár. Veitukerfið er þrískipt:

- 1) Lokað hringrásarkerfi frá varmaskiptastöð og er notanda ekki heimilt að taka vatn úr kerfinu.

- 2) Hluti Hveragerðisbæjar er hitaður upp með gamalli gufuveitu sem komin er til ára sinna. Mörg fyrirtæki hafa reitt sig á gufuveituna í rekstri sínum en ekki er gert ráð fyrir að gufuveitan standi til boða á nýjum atvinnusvæðum sunnan Hringvegjar.
- 3) Gamalt, einfalt hitaveitukerfi. Til stendur að skipta því út smátt og smátt út fyrir tvöfalt kerfi.

Nýlega var borhola við bakka Varmár, austan hesthúsasvæðis, tekin í notkun fyrir Árhólmasvæðið, en þar er mikil uppbygging í gangi, m.a. náttúruleugar.

## Markmið og leiðir

- Að tryggja nægilegt heitt vatn til upphitunar íbúða- og atvinnuhúsnæðis, auk stofnana og heilsutengdrar ferðaþjónustu, í nánú samstarfi við Veitur.
- Að skoða möguleika á hvernig hægt er að viðhalda gufuveitunni fyrir áframhaldandi atvinnustarfsemi.
- Tryggja skal gott aðgengi að hitaveituholum og afmarkað athafnasvæði kringum þær. Holur sem sérstaklega þarf að hafa í huga eru HS-08, HS-10 á svæði OP10, HS-03 á svæði ÍB07, HS-07 á svæði M2 og HS-05 á svæði ÍB11.

## 6.3 Rafveita

### Forsendur

Rarik ohf. á og starfrækir Rafveitu Hveragerðis og ber ábyrgð á uppbyggingu hennar í sveitarfélaginu. Aðveitustöð fyrir Hveragerðisbæ er staðsett í landi Valla í Ölfusi. Innan sveitarfélagsins liggja 3 stór línustæði á vegum Landsnets.

- 1) 220kV Lækjartúnslína 1 á milli Lækjartúns og Kolviðarhóls frá 1973
- 2) 132kV Sogslína 2 (SO2) frá 1953 á milli Írafoss og Geitháls
- 3) 66kV Hveragerðislína (HG1) frá 1982 á milli Ljósafoss og Hveragerðis.

Allt eru þetta loftlínur. HV1 og SO2 liggja samsíða þvert yfir Sólborgarsvæðið. LT1 og SO2 liggja samsíða núverandi Hringvegi að sunnanverðu. Samkvæmt Kerfisáætlun Landsnets eru nokkrar breytingar fyrirhugaðar á komandi skipulagstímabili og eftir það.

Í *Kerfisáætlun Landsnets 2025-2034, Langtímaáætlun*<sup>58</sup> segir að til standi að leggja nýjan 132 kV jarðstreng frá Hveragerði til Þorlákshafnar sem mun fá heitið Þorlákshafnarlína 2. Jarðstrengurinn mun tengjast inn á Sogslínu 2 við mastur 59 (við brotpunkt Sogslínu). Í framhaldinu mun sá hluti Sogslínu 2 sem liggur í vesturátt að Geithálsi verða rifinn, en sá hluti hennar sem liggur í austur að Írafossi, yfir Sólborgarsvæðið, verður notaður áfram sem hluti af Þorlákshafnarlínu 2. Einnig stendur til að endurnýja tengivirki við Hveragerði sem 220/132kV virki. Í langtímaáætluninni kemur fram að aðaláhersla sé lögð á áframhaldandi aukningu á

<sup>58</sup> Landsnet. Kerfisáætlun 2025-2034. Langtímaáætlun.

afhendingargetu á öllu Suðurlandi með spennuhækkun kerfisins úr 66kV í 132kV, sem styðji við vöxt atvinnuvega og orkuskipti í samgöngum.<sup>59</sup>

Í umsögn Landsnets við skipulagslýsingu aðalskipulagsins, dags. 8. apríl 2024, kemur jafnframt fram að til greina komi að athuga með strenglagningu á Lækjartúnslínu 1 frá tengivirkinu til vesturs að Kömbum, til að koma til móts við áform Hveragerðis um uppbyggingu íbúða á því svæði og myndi það skapa rými fyrir hljóðvarnir.

Helgunarsvæði loftlína er breytilegt og fer eftir spennu, hæð mastra og bili milli mastra. Dæmigerð breidd helgunarsvæða er eftirfarandi:

220 kV loftlína er 65-85 m (32,5-42,5 m til hvorrar handar)

132 kV loftlína er 35-45 m (17,5-22,5 m til hvorrar handar)

66 kV loftlína er 25 m (12,5 m til hvorrar handar)

Áfangaskipting framkvæmda sem varða Hveragerði skv. Kerfisáætlun Landsnets 2025-2034 er þessi:

2026-2028	Ný Þorlákshafnarlína 2, 132kV jarðstrengur milli Hveragerðis og Þorlákshafnartengd inn á Sogslínu 2 <sup>60</sup> (132 kV loftlína) við mastur 59 Sogslína 2 til vesturs að Geithálsi (loftlína frá 1953) verður aflögð í kjölfarið
2029-2031	HV1 og TO1 (66kV) tengdar saman Endurnýjun Hveragerðistengivirkis í 220/132kV
Til lengri tíma	Tvítenging Þorlákshafnar á 132 kV (TO1 verður 132 kV) Endurnýjun Sogslínu 2 upp í Írafoss

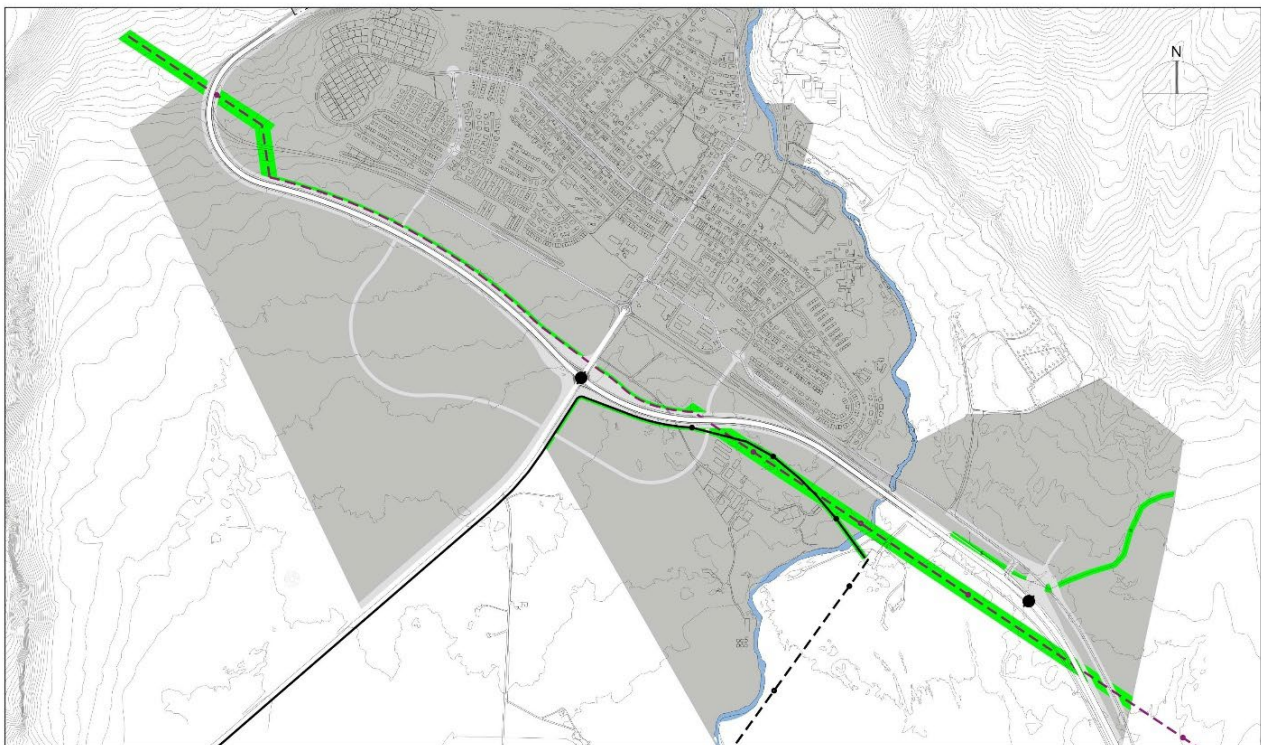
## Markmið og leiðir

Stórar flutningsleiðir raforku liggja um Hveragerðisbæ sem loftlínur í dag og er markmiðið að leggja þær í jörðu að svo miklu leyti sem unnt er og þar með minnka áhrif þeirra á umhverfið og nýta land með sem hagkvæmustum hætti til uppbyggingar.





- Að draga úr áhrifum helgunarsvæða raflína á möguleg uppbyggingarsvæði, án þess að minnka öryggi raforkuflutninga.
- Raforkustrengi meðfram Hringvegi skal leggja í jörðu og skal samnýta helgunarsvæði vega og rafstrengja að svo miklu leyti sem unnt er.
- Núverandi háspennustrengi á Sólborgarsvæðinu skal leggja í jörðu og skal leita bestu legu þeirra í samráði við Landsnet, svo helgunarsvæði þeirra falli sem best að skipulagi svæðisins.

<sup>59</sup> Umsögn Landsnets við skipulagslýsingu. Dags. 8.4.2024.

<sup>60</sup> Umsögn Landsnets við aðalskipulagslýsingu, dags. 8. apríl 2024



SKÝRINGAR

	Núverandi loftlínur, vikjandi		Lækjartúnslína		Aðrar loftlínur
	Nýr jarðstrengur		Helgunarsvæði rafstrengja og loftlína		

Mynd 37 - Nýjar lagnaleiðir háspennustrengja

## 6.4 Skilmálar um háspennulínur

Háspennulínur innan sveitarfélagamarka Hveragerðis eru fimm.

HEITI	STEFNA
<b>Lækjartúnslína (LT1)</b>	220 kV loftlína. Gert er ráð fyrir að línan verði sett í jörðu til framtíðar á þeim kafla sem liggur innan fyrirhugaðrar byggðar og fylgi helgunarsvæði nýs Hringvegar að svo miklu leyti sem unnt er.
<b>Sogslína 2 (SO2) meðfram Lækjartúnslínu</b>	132 kV loftlína. Gert er ráð fyrir að hún verði aflögð á skipulagstímabilinu.
<b>Sogslína 2 (SO2) Frá tengivirki að Írafossi</b>	132 kV loftlína. Þessi hluti Sogslínu mun tengjast nýrri Þorlákshafnarlínu (TO2). Gert er ráð fyrir að lína verði lögð í jörðu, ásamt HG1, en það er forsenda fyrir uppbyggingu á Sólborgarsvæðinu.
<b>Hveragerðislína (HG1) Frá tengivirki að Ljósafossi</b>	66 kV loftlína. Gert er ráð fyrir að línan verði lögð í jörðu ásamt SO2, en það er forsenda fyrir uppbyggingu á Sólborgarsvæðinu.
<b>Þorlákshafnarlína (TO2)</b>	132 kV jarðstrengur. Nýr strengur sem lagður er frá tengivirki austan Varmár að Þorlákshöfn og mun liggja norðan við athafnasvæði við Vorsabæ og meðfram nýjum Hringvegi og Þorlákshafnarvegi.

Tryggja skal helgunarsvæði jarðstrengja og loftlína skv. leiðbeiningum Landsnets. Helgunarsvæði jarðstrengja skiptist í öryggissvæði og athafnasvæði. Eftirfarandi tafla gildir um jarðstrengi:

Spenna (kV)	Öryggissvæði (m)	Athafnasvæði (m)	Helgunarsvæði (m)
66	3	3,5	10
132	4	3,5	11
220	4	3,5	11
2 x 220	4+4	3+6+3	20

**Tafla 1: Viðmiðunartölur um breidd helgunarsvæða**

Innan öryggissvæðis gildir byggingarbann og skal hafa samráð við Landsnet um lagningu hvers kyns lagna- eða vegslóða sem þvera strengjaleið. Gróður er ekki leyfður innan öryggissvæðis. Á athafnasvæði gildir einnig byggingarbann.

Landeigandi og framkvæmdaaðilar skulu virða þær kvaðir og höft sem leiða af lögum og reglum um háspennustrengi.

Landsnet sér um að þinglýsa kvöð vegna jarðstrengs á viðkomandi jörð. Landsneti ber að innmæla streng og skal mælingin vera tiltæk landeiganda ef eftir því er leitað.<sup>61</sup>

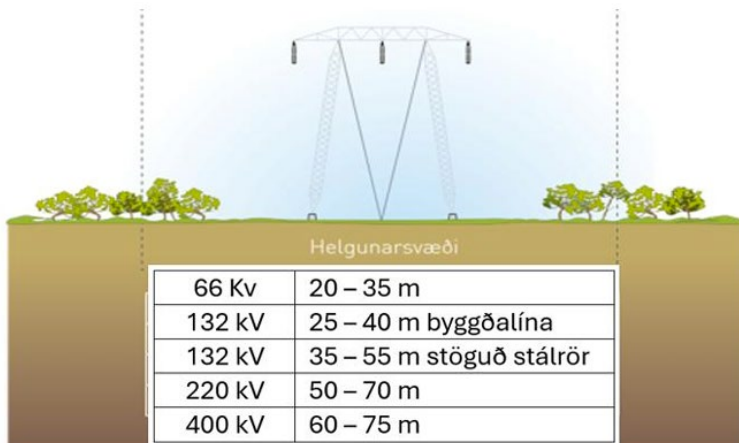
Helgunarsvæði loftlína er breytilegt og fer eftir spennu, hæð mastra og bili milli mastra<sup>62</sup>. Fjarlægðarmörk fyrir strengi eru breytileg, en skulu að lágmarki vera 1,5m frá ystra streng, skv. leiðbeiningum Landsnets<sup>63</sup>.

Þangað til loftlínur sem eiga að fara í jörðu, verða settar í jörðu, gilda ákvæði um helgunarsvæði loftlína. Núverandi loftlínur og nýir jarðstrengir eru sýndir á skipulagsupprætti. Helgunarsvæði er ekki sýnt meðfram loftlínunum sem áætlað er að séu víkjandi.

<sup>61</sup> Minnisblað Landsnet um helgunarsvæði jarðstrengja, ekki dagsett en sent 30.6.2025.

<sup>62</sup> Landsnet 2025. Háspennulínur – aðgát skal höfð.

<sup>63</sup> Landsnet 2025. Háspennulínur – aðgát skal höfð



Dæmigerð lágmarksbreidd byggingarbanns við háspennulínu

Mynd 38 - Byggingarbann við háspennulínu

## 6.5 Fráveita

### Forsendur

Það liggur fyrir að stækka þurfi hreinsistöðina eða byggja nýja og mun staðsetning hennar ráðast af því hvernig og hvar íbúðarbyggð þróast á næstu áratugum

Hveragerðisbær á og starfrækir Fráveitu Hveragerðisbæjar. Skólphreinsistöðin er sunnan við Hringveg í landi Vorsabæjar og var tekin í notkun í júní árið 2002. Hreinsistöðin var ein fyrsta stöðin á Íslandi með lífrænu hreinsistigi. Á nokkrum stöðum er skólpi veitt í rotþrær, aðallega á jaðri bæjarins, en þeim fer ört fækkandi. Lagnakerfi fráveiturinnar er svokallað tvöfalt kerfi, sem þýðir að skólp og regnvatn er aðskilið. Regnvatnið fer á nokkrum stöðum beint í Varmá og minnkar þannig álagið á hreinsistöðina í Vorsabæ. Því fylgja hins vegar þau vandamál að regnvatn frá gatnakerfi bæjarins getur verið mengað af völdum agna frá dekkjum bíla, smáir olíulekar, sandur og önnur setefni o.fl. Til þess að draga úr þessum mengunarvöldum þyrfti að koma upp settjörnum eða öðrum blágrænum ofanvatnslausnum.

Rennsli úr hitaveituborholum getur einnig haft með sér mengandi áhrif. Erfitt er að meta það, þar sem afrennslið hefur nánast alltaf átt sér stað, sbr. nafn árinna og líklegt að lífríkið hafi aðlagast. Það þyrfti þó að rannsaka þennan þátt betur til að lágmarka innrennsli af mannavöldum eins og kostur er.

Alvarlegt slys varð árið 2007 þegar klórblandað afrennsli frá sundlauginni í Laugarskarði barst í ána og olli fiskidauða niður eftir ánni. Árið 2025 varð aftur slys en mun smærra. Til þess að koma í veg fyrir svona slys þarf að yfirfara og endurhanna kerfi sunlaugarinnar, sem í dag er gegnumstreymiskerfi. Unnið er að því í samráði við Heilbrigðisteftirlit Suðurlands.

Núverandi hreinsistöð er svo gott sem fullnýtt og vegur ferðaþjónusta og annar atvinnuvegur þungt í því umframálagi sem hefur verið á stöðina að undanförunu. Nú stendur yfir undirbúningur að stækkun/endurnýjun hreinsistöðvarinnar í 9.900 persónueiningar. Sú stækkun er talin munu duga til 30 ára, miðað við þá fólksfjölgunarspá sem liggur fyrir. Fyrir liggur valkostagreining frá verkfræðistofunni COWI vegna útfærslu

stækkunarinnar. Niðurstaða þeirrar vinnu er sú að byggja þurfi við núverandi stöð, breyta ferlum og taka upp nýja tækni til að ná tilskildum árangri við hreinsun. Það felur m.a. í sér að draga þarf úr lífrænum efnum sem berast í ána og ná niður gerlatölu. Stefnt er að því að hefja framkvæmdir á árinu 2026 og að þeim ljúki árið 2027.

Í tengslum við uppbyggingu ferðaþjónustu í Árhólmum er gert ráð fyrir hreinsistöð uppi í Dal.

Viðtaki fráveituvatns er Varmá, sem er skilgreind sem viðkvæmur viðtaki skv. Vatnaáætlun Íslands 2022-2027<sup>64</sup>, sjá nánar kafla 4.2.

## Markmið og leiðir

Markmið Hveragerðisbæjar er að koma fráveitumannvirkjum í gott horf, að þau anni núverandi og fyrirhugaðri byggð og jafnframt tryggja hagkvæmni við rekstur fráveitukerfisins.

- Að fráveitumál verði til fyrirmyndar og valdi sem minnstum óæskilegum áhrifum á umhverfið.
- Unnið verði áfram að uppbygging einnar öflugrar hreinsistöðvar fyrir núverandi byggð og fyrirhugaðar stækkunar til suðurs og austurs. Hveragerðisbær vinnur nú að hönnun og lausn á stækkun hreinsistöðvarinnar í samráði við ráðgjafafyrirtækið COWI.
- Unnið verði að því að afleggja þær fáu rotþrær sem eftir eru og tengja inn á fráveitukerfi bæjarins.
- Aukið álag á fráveitukerfi innan þéttbýlis er ofanvatn, bæði frá lóðum og opnum rýmum s.s. götum og stígum. Stefnt skal að því að veita ofanvatni í auknum mæli í jarðveg í stað fráveitukerfis, í svokallaðar blágrænar ofanvatnslausnir, þar sem það á við.
- Við skipulag nýrra hverfi á Bæjarþorpsheiðinni og Sólborgarsvæðinu skal í rammaskipulagi gera ráð fyrir hagkvæmu fráveitukerfi og blágrænum ofanvatnslausnum, sem unnið verður áfram með í deiliskipulagi.
- Unnið verði að uppsetningu blágrænna ofanvatnslausna í eldri hverfum til að hreinsa regnvatn.
- Unnið verði að endurbótum hreinsikerfis Sundlaugarinnar við Laugarskarð til þess að koma í veg fyrir klórmengunarslys.
- Gera skal ráðstafanir þar sem útrás regnvatnslagna fara í Varmá og tryggja að ekki sé um mengað vatn að ræða.
- Allur hreinsibúnaður skal uppfylla BAT, þ.e. vera að bestu aðgengilegri tækni.

## 6.6 Fjarskipti

### Forsendur

Bæði Gagnaveita Reykjavíkur ehf og Míla ehf, eiga og starfrækja gagnaveitudreifikerfi í Hveragerði sem kallast *Ljósleiðarinn*. Stofnlagnir ljósleiðarastrengs liggja meðfram stofnvegum að Hveragerði, liggja síðan undir

<sup>64</sup> Vatnaáætlun Íslands 2022-2027. Umhverfisstofnun. [https://ust.is/library/sida/haf-og-vatn/Vatna%C3%A1%C3%A6tlun%202022-2027%20-%20Copy%20\(1\).pdf](https://ust.is/library/sida/haf-og-vatn/Vatna%C3%A1%C3%A6tlun%202022-2027%20-%20Copy%20(1).pdf)

Reykjafjalli og ofan við Hamarinn. Ljósleiðarastrengir innan bæjarflatar liggja meðfram helstu stofn- og tengigötum og dreifast þaðan út í húsagötur. Öll heimili og fyrirtæki geta tengst gagnaveitu.

## Markmið og leiðir

Fjarskipti og aðgengi að ljósleiðara skulu vera öflug innan sveitarfélagsins. Við uppbyggingu nýrra hverfa og atvinnusvæða skal hugað að lagningu ljósleiðara.

- Leitast skal við að leggja ljósleiðara meðfram götum, stígum og slóðum.
- Ef um fleiri en eitt gagnaveitufyrirtæki er að ræða skal samræma aðgerðir svo ekki þurfi að raska landi oftast en nauðsyn krefur.
- Heimilt er að reisa minni fjarskiptamannvirki, óháð landnotkunarflokki, á grundvelli framkvæmdaleyfis, sjá ennfremur kafla 7.22 um stakar framkvæmdir.

## 6.7 Úrgangsmál

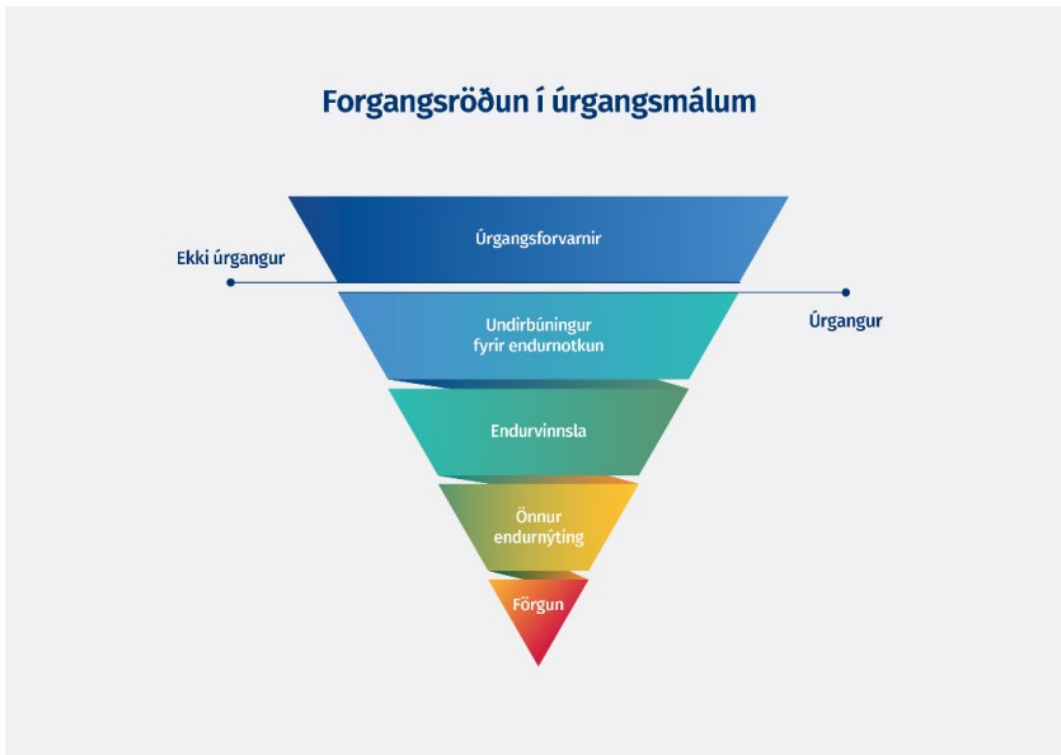
### Forsendur

Sveitarfélagið gerir samninga um sorphirðu og er allt heimilissorp flokkað skv. lögum um meðhöndlun úrgangs nr. 55/2003. Sveitarfélagið rekur gámasvæði að Bláskógum 16, þar sem tekið er á móti öllum flokkum úrgangs gegn gjaldi skv. gjaldskrá. Gert er ráð fyrir að gámasvæði sveitarfélagsins verði flutt suður fyrir Hringveg á lóð sveitarfélagsins við Vorsabæ. Þar í grennd er einnig gert ráð fyrir nýju áhaldahúsi.

## Markmið og leiðir

- Að draga úr myndun úrgangs
- Að auka endurvinnslu úrgangs
- Draga úr matarsóun innan stofnana sveitarfélagsins
- Minnka notkun plasts innan stofnana sveitarfélagsins
- Nýta seyru frá skólphreinsistöð til uppgræðslu örfoka lands

Stefna sveitarfélagsins endurspeglast ennfremur í úrgangspríhyrningnum, þar sem áhersla er lögð á að minnka hlutfall úrgangs sem fer í förgun og leggja áherslu á endurnotkun og endurvinnslu.



Mynd 3. Úrgangsprihyrningurinn sýnir forgangsröðun við meðhöndlun úrgangs með tilliti til umhverfisáhrifa og hagkvæmni í auðlindanýtingu. Efst er ákjósanlegasta leiðin, úrgangsförvarnir, og neðst sú sísta, förgun.

Mynd 39 - Úrgangsprihyrningur frá Umhverfis- og Orkustofnun<sup>65</sup>

<sup>65</sup> [https://samangegnsoun.is/wp-content/uploads/2025/03/SGS\\_Graenbok\\_2025.pdf](https://samangegnsoun.is/wp-content/uploads/2025/03/SGS_Graenbok_2025.pdf)

## 7 STAKAR FRAMKVÆMDIR

Um er að ræða stakar skipulagsskyldar framkvæmdir sem ekki er talin þörf á að afmarka sérstaka landnotkun fyrir, enda sé um að ræða framkvæmdir sem ekki eru taldar líklegar til að valda verulegum áhrifum á umhverfið. Það geta verið smávirkjanir, litlar spennistöðvar, önnur minni háttar mannvirki, stök fjarskiptamöstur o.þ.h.

Eftirfarandi ákvæði gilda um stakar framkvæmdir í Hveragerði:

1. Engar smávirkjanir eru heimilar í Varmá né innan Hveragerðisbæjar.
2. Engar vindrafstöðvar (vindmyllur) eru heimilar innan Hveragerðisbæjar, heldur ekki litlar vindrellur sem ætlað er að framleiða rafmagn til heimilisnota.
3. Heimilt er að setja upp spennistöðvar, allt að 25 m<sup>2</sup>, í byggð án þess að það kalli á sérstaka aðalskipulagsumfjöllun en gera skal grein fyrir slíkum spennuvirkjum í deiliskipulagi.
4. Heimilt er að setja upp hreinsistöðvar upp að 100 pe. Stærð, án þess að afmarka sérstaka landnotkun um það í aðalskipulagi. Varðandi hreinsistöð er miðað við fjölda persónueininga lífræns álags. Um fráveitur gilda lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998 og lög um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9/2009.
5. Heimilt er að virkja heitt vatn (litlar borholur), án þess að afmarka sérstaka landnotkun.
6. Heimilt er að reisa fjarskiptamöstur og aðstöðuhús þeirra þar sem landnotkun er óbyggð svæði eða OP (opins svæði), þó ekki bæjargörðum og ekki á hverfisverndarsvæðum.
7. Heimilt er að byggja upp áningarstaði í tengslum við reiðvegi, útivistarsvæði og setja upp þjónustuhús/kynningaraðstöðu allt að 100 m<sup>2</sup> að stærð, án þess að afmarka sérstaka landnotkun.

## 8 RAMMAHLUTI AÐALSKIPULAGS – MIÐBÆRINN REITUR M1

Rammahluti aðalskipulags skv. gr. 1.3 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er: *Sá hluti aðalskipulags þar sem útfærð eru ákveðin afmörkuð svæði sveitarfélagsins með það að markmiði að ákvarða nánar landnotkun, svo sem um meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði eða áfanga deiliskipulagsáætla.*

Sett er fram stefna og skipulagsrammi fyrir miðbæ Hveragerðis, svokallaður *rammahluti aðalskipulags*, þar sem fjallað er um þróun byggðar meðfram Breiðumörk, frá núverandi hringtorgi að Skólamörk. Settir eru skilmálar um yfirbragð Breiðumarkar, götusnið, tengingar og byggingarmagn og munu þessir skilmálar liggja til grundvallar deiliskipulagsgerð. Sérstök áhersla er lögð á að hlúa að elsta hluta miðbæjarins í brekkurótunum og kanna hvernig hægt er að styrkja hann betur.

Afmörkun reitsins er sú sama og afmörkun miðsvæðis M1. Í umfjöllun og skilmálum er reitnum skipt í þrennt, M1-A, sem er nyrsti hlutinn, M1-B, miðjuhluða og M1-C syðsta hluta.

Helstu leiðarljós Landsskipulagsstefnu fyrir þróun byggðar eru eftirfarandi:

B7 – Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.

### 8.1 Staða miðbæjarins

#### Forsendur

Breiðamörk og húsin meðfram henni, mynda þungamiðju bæjarins, allt frá elsta hluta bæjarins við Þinghúsið og gamla mjólkurbúið nyrst á reitnum og að og núverandi hringtorgi. Helstu þjónustustofnanir og verslanir má finna meðfram Breiðumörk, s.s. bæjarskrifstofur, heilsugæslu, upplýsingamiðstöð, veitingastaði, hótél og verslanir. Breiðamörk gegnir mikilvægu hlutverki í gatnastrúktur bæjarins, þar sem hún tengir bæinn við Hringveginn og nánast allt gatnakerfi bæjarins tengist inn á Breiðumörk. Í gegnum sögu bæjarins hefur Breiðamörk gegnt lykilhlutverki sem lífæð bæjarins og er vilji til þess að svo verði áfram.

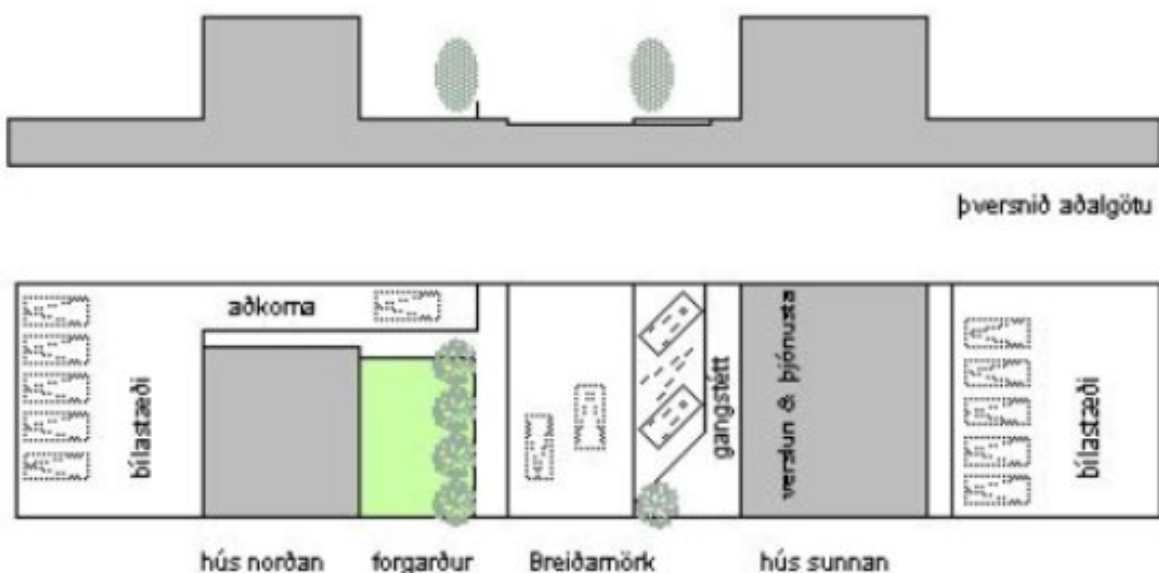
#### Byggðin og götumyndin

Yfirbragð byggðar meðfram götunni er breytilegt. Elstu húsin eru nyrst og þar er einnig mesta blöndun byggðar, þ.e. íbúðarbyggð í bland við verslun og þjónustu. Í þessum elsta hluta bæjarins er einkennandi fyrir götumyndina að hús eru inndregin inn á lóðina og milli þeirra og götunnar eru opnir trjágarðar. Þinghúsið og gamla Mjólkurbúið mynda hlið nyrst í miðbænum ásamt háum trjám til beggja handa. Eftir því sem sunnar dregur breytist byggðamynstrið og bæði lóðir og húskroppar stækka. Hús að austanverðu eru áfram byggð nokkuð nálægt lóðarmörkum en mörg opin svæði liggja að götunni að vestanverðu, svo sem græn umferðareyja við bílastæðin við Heilsugæsluna, ræktunarreitir við Gróðrarstöðina Flóru milli Heiðmarkar og Þelamarkar, Vigdísarlundur og græn svæði kringum Hótel Örk. Byggingarlínan að austanverðu er hins vegar nokkuð óslitin frá Sunnumörk að Skólamörk.

Elstu hús bæjarins sem tengjast upphafi byggðar eru innan reits M1. Þinghúsið og Gamla mjólkurbúið hafa mikið sögulegt gildi og voru bæði teiknuð af Guðjóni Samúelssyni húsameistara ríkisins á árunum 1928-1929.<sup>66</sup> Í tengslum við aðalskipulagsgerð árið 2005, tók Pétur H. Ármannsson arkitekt FAÍ saman greinargerð um elsta hluta bæjarins, sem legið hefur til grundvallar hverfisvernd sem sett var í aðalskipulagið þá og hefur verið nánast óbreytt síðan. Hverfisverndin nær yfir þessi elstu hús ásamt Hverabakka/Gamla kvennaskólinn og nokkur nýrri hús við götuna, sjá nánar umfjöllun í kafla 3.1. Til að rýma fyrir stækkun grunnskólabyggingar voru Egilsstaðir, gamalt bárujárnsklætt timburhús sem var hverfisverndað, rifið. Hugmyndir hafa verið uppi um að endurbyggja það á öðrum stað, t.d. við nýtt torg framan við Þinghúsið. Vegna byggingar nýs íþróttahúss við Fljótsmörk 2 þarf að rífa Breiðumörk 24.

Í umfjöllun sinni leggur Pétur H. Ármannsson til að:

*Styrkja má ásýnd Breiðumarkar með því að vanda vel til deiliskipulags og hönnunar nýbygginga beggja vegna götunnar. Í því sambandi er mikilvægt að huga vel að tilhögun bílastæða. Veigamikill þáttur í ásýnd götunnar eru trjágarðarnir sem liggja að henni að norðanverðu. Vara ber við þeirri þróun að breyta forgörðum húsa á þessum lóðum í bílastæði. Heppilegri lausn er að koma bílastæðum fyrir á baklóðum húsa, jafnvel þó það þýði að forgarðar minnki eitthvað og byggingarlína húsa færist nær götunni. Með því móti helst rými götunnar tiltölulega afmarkað og með því græna yfirbragði sem einkennt hefur það hingað til.<sup>67</sup>*



Mynd 40 - Skýringamynd úr skýrslu Péturs H. Ármannssonar

<sup>66</sup> Pétur H. Ármannsson 2005. Hveragerði, verndun húsa og yfirbragð byggðar.

<sup>67</sup> Pétur H. Ármannsson

## Starfsemi

Lykilstofnanir bæjarins hafa löngum verið staðsettar meðfram Breiðumörk en með fækkun stofnana eins og pósthúss og banka hefur þeim fækkað. Bæjarskrifstofur Hveragerðisbæjar eru í dag við Breiðumörk 20, sem áður hýsti gamla Búnaðarbankann. Heilsugæslan er nyrst á reitnum, inndregin með bílastæðum og torgi milli húss og götu. Þegar stækkun íþróttahúss verður lokið mun aðalinngangur snúa að Breiðumörk.

Margvísleg önnur þjónusta og verslanir dreifast meðfram allri götunni s.s. matvöruverslanir, veitingastaðir, hótél, bensínstöð, kaffihús, blóma- og gjafavöruverslun o.fl. Ylræktarreitir milli Heiðmarkar og Þelamarkar liggja að Breiðumörk. Verslunarmiðstöðin við Sunnumörk myndar ákveðna þungamiðju syðst á reitnum og dregur til sín mikla umferð.

## Áskoranir

- Gatan er löng og ekkert velafmarkað torg er við hana sem getur gegnt hlutverki samkomutorgs. Brýnt að staðsetja hjartað í miðbænum og skapa ramma um viðburði og mannlíf. Götumyndin er nokkuð heilsteypt nyrst á reitnum en verður losaralegri þegar sunnar dregur, þar sem stór bílastæði og malarplön ná að götunni í stað húskroppa.
- Umferð er mikil og mun að öllum líkindum aukast, bæði með stækkun íbúðarbyggðar bæjarins en einnig vegna uppbyggingar ferðaþjónustu uppi í Dal. Bílastæði eru víða bakkstæði og það skapar hættu í umferðinni og þrengir einnig að gangstígum.
- Mörg eldri hús hafa verið gerð upp í seinni tíð og án þess að tekið sé tillit til upphaflegrar gerðar húsanna. Í miðbænum þarf að gæta að efnisvali sem samræmist staðarandanum, sérstaklega á nyrsta hluta reitsins þar sem ríkir hverfisvernd.
- Jarðsprungur, bæði þekktar og líklegar, hafa verið kortlagðar og eru margar þeirra innan miðbæjarreitsins. Taka þarf tillit til jarðsprungna við staðsetningu nýrra húsa.

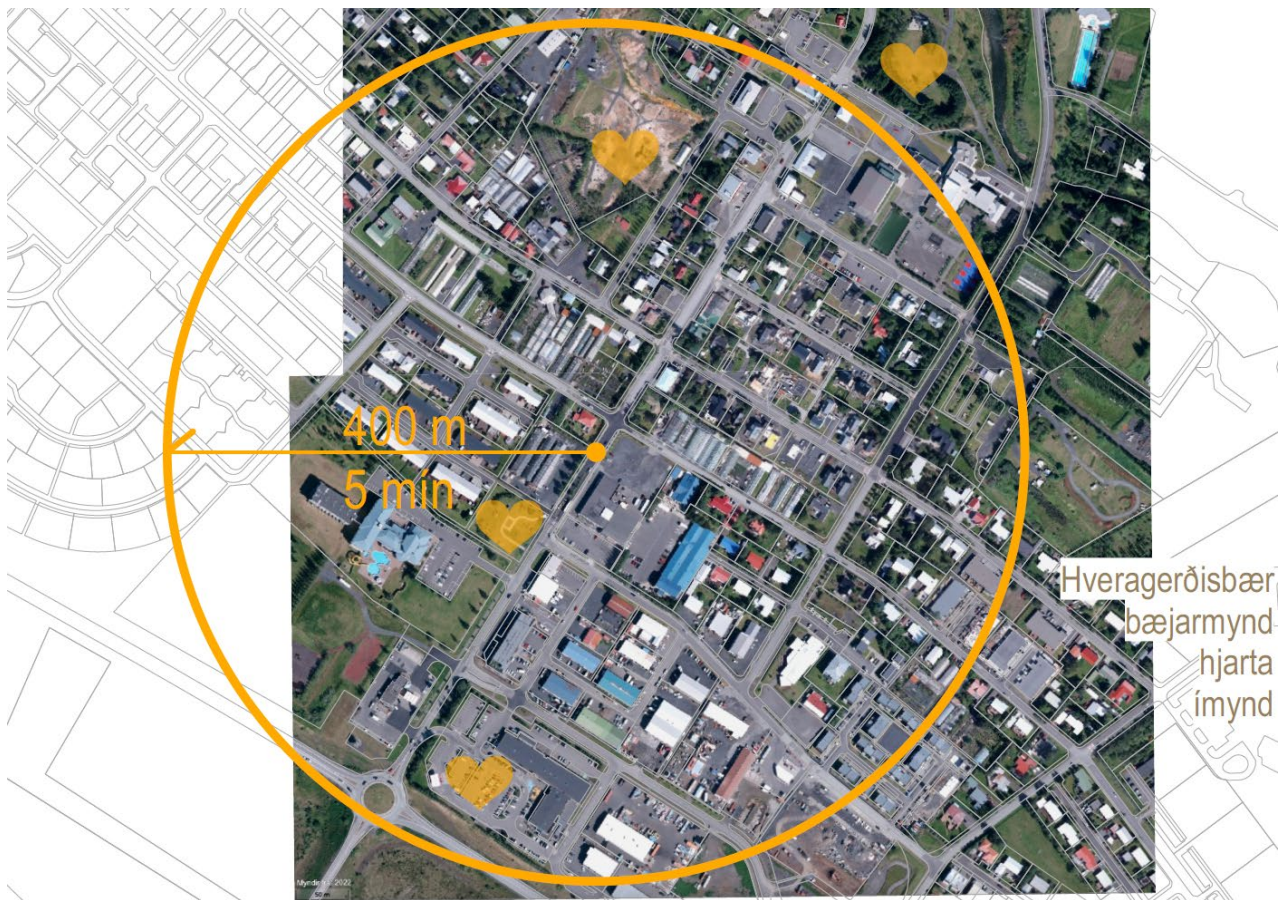


Mynd 41 - Sprungukort

## Markmið og leiðir

Meginmarkmið rammahluta miðbæjarins er að styrkja miðbæ bæjarins þannig að hann verði rammi utan um helstu starfsemi og þjónustu og aðdráttarafli fyrir bæjarbúa jafnt sem ferðamenn.

- **Að styrkja Breiðumörk og miðbæinn sem verslunargötu og að miðbærinn verði ákveðinn kjarni bæjarins.** Æskilegt er að fylla upp í nokkur göt í götumyndinni með nýjum byggingum, þar sem verslun og þjónusta er á jarðhæð en möguleiki á íbúðum á efri hæðum. Öflugt miðbæjartorg sem rammi um stóra sem smærri viðburði.
- **Að breyta Breiðumörk í örugga og aðlaðandi umferðargötu sem þjóni öllum vegfarendum, en tryggja jafnframt að hún verði áfram öflug tengigata um bæinn og upp í Dal.** Tryggja þarf góðar gangstéttir, hjólastíga og gróður meðfram götu ásamt litlum útisvæðum þar sem það á við í tengslum við veitingastaði.
- **Að þróun miðbæjarins byggi á sögulegum rótum samfélagsins og hlúð verði að sögulegum byggingum og tengingu miðbæjar og aðliggjandi útivistarsvæða, s.s. Hveragarðs og Fossflatar.** Með nýju miðbæjartorgi við Þinghúsið og Gamla mjólkurbúið, er þungamiðja bæjarins undirstrikuð. Mikilvægt er að styrkja rými torgsins með nýjum byggingum sem falla vel að elstu byggingunum, í formi og efnisvali.





Mynd 43 - Skipting rammahluta í A, B og C hluta

## 8.2 Almennir skilmálar M1

Fyrir M1 reitinn gilda almennir skilmálar þar sem fjallað er um starfsemi, byggingarlínu, forgarða og götusnið, en auk þess er reitnum skipt í þrjá hluta, M1-A til M1-C, þar sem fjallað er nánar um byggingarheimildir fyrir hvern reit. Skiptingin er í samræmi við núverandi yfirbragð reitanna, þar sem nyrsti reiturinn nær yfir elsta bæjarhlutann og sá syðsti er næst núverandi Hringvegi.

### Starfsemi og blöndun byggðar

Við uppbyggingu nýrra húsa er meginreglan sú að gert verður ráð fyrir þjónustu eða verslun á jarðhæðum og íbúðum á efri hæðum. Þetta á sérstaklega við hús sem byggð eru austan megin götunnar. Ný hús að vestanverðu geta verið hrein íbúðarhús. Hvort sem um blöndun byggðar er að ræða eða hreina íbúðarbyggð eða þjónustu, skal uppfylla viðmið um bílastæði og græn svæði á hverri lóð, sjá nánar ramma um svæðisnýtingu í kafla 3.2.3. og skilmála einstakra reita í kafla 8.3.

### Grænt yfirbragð og bæjarmynd

Hús við Breiðumörk eru ekki byggð fram við götu og það er því fremur gróðurinn sem afmarkar göturýmið en byggingarnar. Eitt af einkennum götunnar er að húsini standa fjær götu vestan megin en austan og mynda þannig forgarða að húsunum þeim megin götunnar. Það sérkenni er styrkt með ákvæðum um að forgarðarnir verði að einskönar gróðurbelti meðfram allri götunni frá innkomu í bæinn að nýju torgi við elstu hús bæjarins, þinghúsinu og mjólkurbúinu. Græna gróðurbeltið verður kennileiti og mun styðja við græna ímynd bæjarins. Það verður um 12 metrar á breidd og mun auka rými og möguleika fyrir fjölskrúðugt mannlíf við aðalgötu bæjarins.

Lögð er áhersla á að allar byggingar við Breiðumörk verði hannaðar af metnaði sem hæfir aðalgötu bæjarins. Hús þar verði almennt ekki dýpri en 12 m og ekki hærrí en 3 hæðir. Í deiliskipulagi fyrir götuna skal fjallað á heildstæðan hátt um göturýmið, byggingar, götugögn, lýsingu, trjágróður og auglýsingaskilti.

Virkar jarðhæðir verði sem víðast við Breiðumörk, að minnsta kosti við torgið í elsta hluta byggðarinnar, syðst þar sem nú er ekið inn í bæinn og um miðbik götunnar.



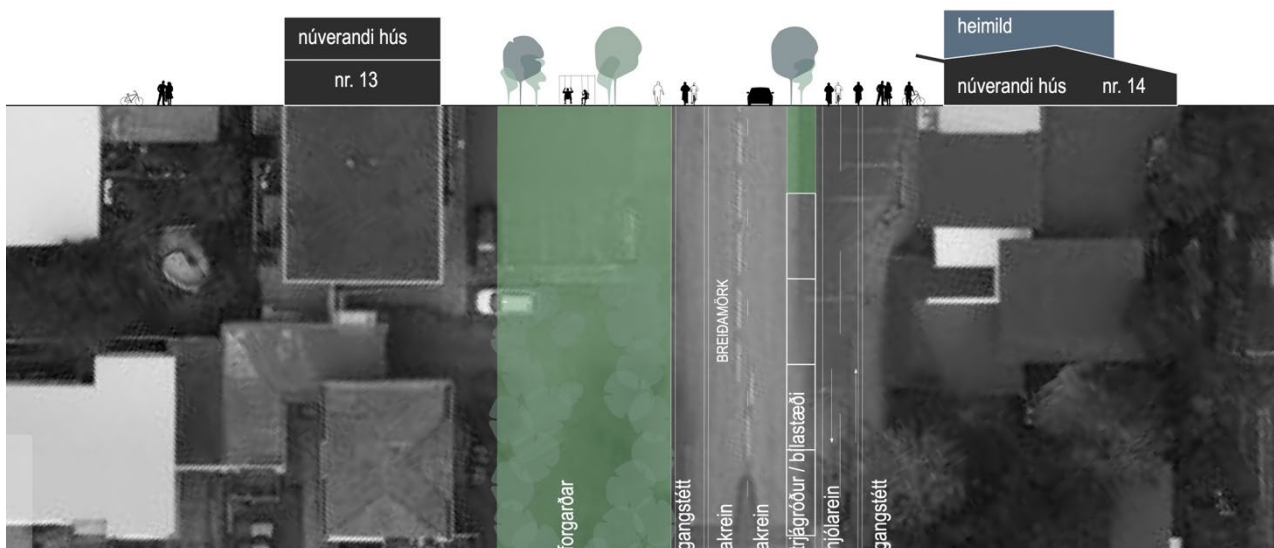
Mynd 44 – Dæmi um uppbyggingu

## Götusnið og bílastæði



Mynd 45 - Þversnið í Breiðumörk

Götusnið Breiðumarkar breytist og verður áhersla lögð á að tryggja gott flæði allra fararmáta. Gatan er í dag breiðari en þörf er á þannig að við breytingar gefst tækifæri til að auka pláss fyrir mannlíf við aðalgötu bæjarins. Meðfram Breiðumörk er gert ráð fyrir samsíða bílastæðum að austanverðu og að bakkstæði verði fjarlægð. Víða eru bílastæði á baklóðum sem nýtast bæði starfsfólki og viðskiptavinum. Gangstéttir verða beggja megin götu og þar sem aðstæður leyfa getur gangstígur færst frá götukanti að vestanverðu, inn í forgarðana. Gatan verður hönnuð út frá umferðarhraða, umferðaröryggi og afkastagetu til framtíðar. Mikilvægt er að aðgreina stíga og götur með efnisvali og skulu gangstéttir hellulagðar en akstursreinar og hjólareinar malbikaðar. Auk gróðurs í forgörðum meðfram götunni vestan megin, verða samsíða bílastæði brotin upp með trjágróðri að austanverðu til að afmarka skýrt akreinar frá bílastæðum. Nauðsynlegt er að brjóta upp samsíða bílastæði svo ekki myndist þriggja akreina gata. Hjólareinar í báðar áttir verða austan megin götu.



Mynd 46 - Þversnið í Breiðumörk

### Byggingarlína

Austan megin götu standa húsin í u. þ. b. sömu fjarlægð frá götu og mynda byggingarlínu. Gert er ráð fyrir að sú byggingarlína haldi sér og að byggt verði í eyður við götuna. Hugmyndin er að megin húskroppur bygginganna liggi að byggingarlínunni og styrki þar með götumyndina. Heimiluð eru eðlileg uppbot bygginga s.s. inn- og útskot frá byggingarlínu til að koma í veg fyrir einsleitni og til að styðja við fjölbreytileika.

Vestan við götu mynda núverandi hús einnig byggingarlínu, en hún er nokkuð fjær götu en byggingarlínan austan megin götu. Það að húsin standi fjær götunni gefur svigrúm til að vinna með forgarðana sem kennileiti við aðalgötu bæjarins.



verði hannað með það fyrir augum að það megi nýta á sem fjölbreyttastan hátt. Það verði fjölnota rými sem hægt verði að innrétta eftir tilefni.

Torgið verði að mestu með hörðu yfirborði sem myndar samfellu og tengir öll húsin. Trjágróður verði valinn og staðsettur með þá rýmismyndun í huga. Varpað er fram hugmynd um að draga litapalletu hverasvæðisins, sem er mjög falleg, inn á hörðu yfirborðsefni torgsins. Þannig yrði unnið með gólf torgsins sem vísun í hverasvæðið á áhugaverðan hátt. Lagt er upp með að öll hönnun við og á torginu verði unnin af metnaði sem hæfi torgi í miðbæ Hveragerðis. Á hart yfirborð torgsins væri hægt að koma fyrir tímabundið bílastæðum þegar mikið liggur við og þörf er á. Gatan Breiðamörk liggur yfir torgið en vanda þarf sérstaklega hönnun hennar á þeim hluta með útlit, afkastagetu og öryggi að leiðarljósi.



Mynd 48 – Torg



Mynd 49 – Torg



hverasvæði

grænt yfirbragð

gróðurhús

Mynd 50 – Áhersla er lögð á grænt yfirbragð, liti og áferð úr umhverfinu og skírskotun í Hveragerðis-byggingararfinn.

## Götulýsing og búnaður

Í deiliskipulagi fyrir götuna skal fjallað á heildstæðan hátt um göturýmið, byggingar, götugögn, lýsingu, trjágróður og auglýsingaskilti. Samræma skal götulýsingu, skilti, bekki, hjólastæði og annan búnað meðfram Breiðumörk. Gæta skal þess að ljósmagn í götulýsingu sé hæfilegt en ekki of mikið.

Halda skal upplýsinga- og auglýsingaskiltum í lágmarki og skulu þau vera lágstemmd og vera innan lóðar. Á undanförunum árum hafa verið settir upp vegvísar með samræmdu útliti, sem taka skal mið af við gerð annarra skilta.

### 8.3 Stefna fyrir einstaka landnotkunarreiti innan miðbæjarins

Verslun og þjónusta á jarðhæð og heimild fyrir íbúðum á efri hæðum og í sumum tilvikum á jarðhæð. Meðalþéttleiki byggðar 27 íbúðir/ha. Uppbygging skv. R2, sjá kafla 3.2.3. Sjá einnig ákvæði Hverfisverndar HV5 í kafla 4.5. Yfirbragð byggðar í Hveragerði hefur einkennst af lágreistri byggð með áberandi röðum af gróðurhúsum. Við útfærslu deiliskipulags skal setja fram nánari skilmála sem vís í hvergerðiska byggingarhefð. Auk þeirra markmiða og almennu ákvæða fyrir reit M1, sem sett eru fram hér að ofan, gilda eftirfarandi ákvæði um einstaka landnotkunarreiti M1-A til M1-3. Við nánari deiliskipulagsgerð skal taka mið af þessum ákvæðum.

Beggja megin við Breiðumörk eru sýndir byggingarreitir fyrir nýbyggingar. Austan götunnar skal vera bundin byggingarlína, þar skal meginhluti hliða nýrra húsa sem snúa að götu, flúttu við eldri húsin sem þar standa. Vestan götunnar skulu húsin afmarka göturýmið í samfelldum línunum. Forgarðar skulu lagðir vesta megin götunnar, en þeir eru eitt af sérkennum eldri byggðar í Hveragerði.

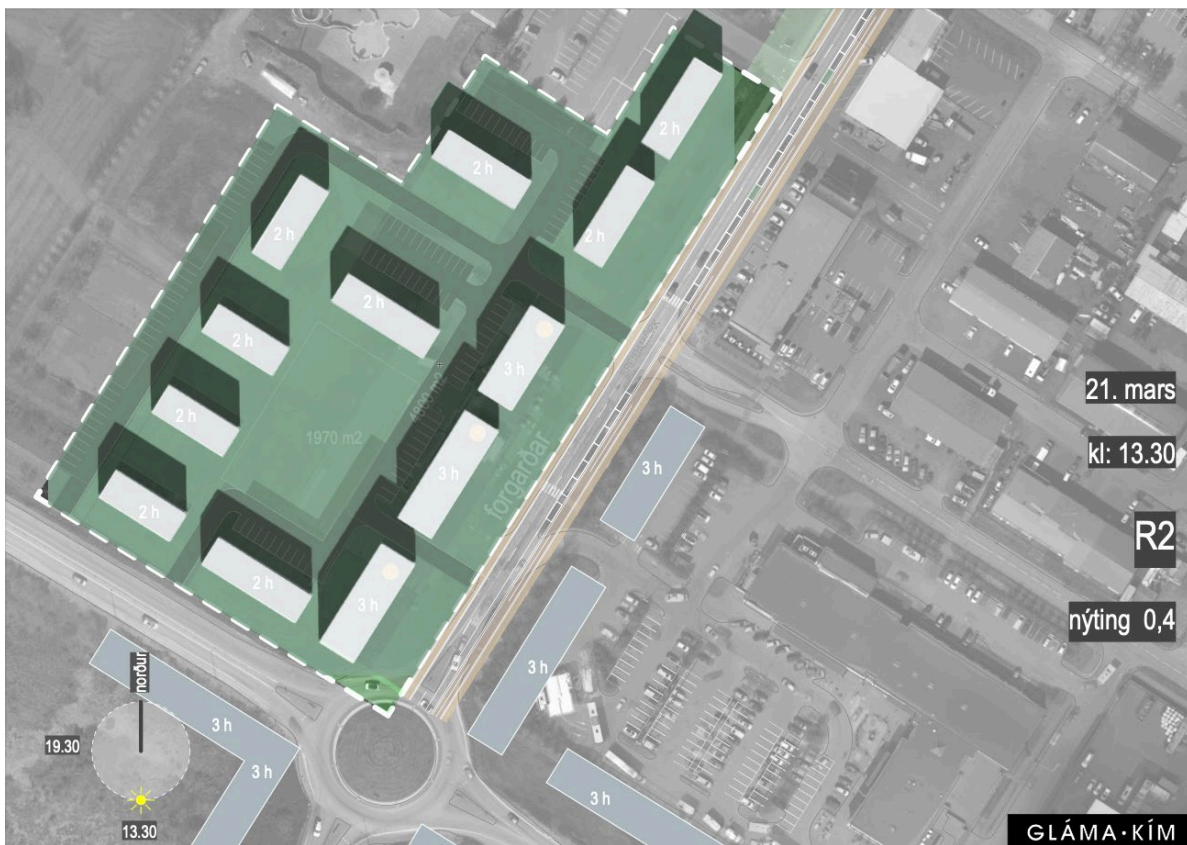
REITUR	LÝSING	ÁKVÆÐI
<b>M1-A</b>	Reiturinn nær frá Skólamörk að Heiðmörk. Á svæðinu er hverfisvernd og þar er að finna nokkur af elstu húsum bæjarins. Blönduð byggð en í nokkrum húsum er um hreina íbúðarbyggð að ræða.	Torg verður afmarkað við sögulegar rætur bæjarins. Lagt er til að hús verði byggt við torgið, sem afmarkar rýmið. Slíkt hús gæti verið Egilsstaðir endurbyggðir (bárujárnsklætt timburhús sem stóð í nágrenninu og var hverfisverndar) eða nýbygging af svipaðri stærð. Byggingar innan alls reitsins skulu falla vel að einkennum og yfirbragði þeirra húsa sem fyrir eru. Heimilt er að byggja 1-2 hæðir. Uppbygging skv. ramma um svæðisnýtingu R1 og skv. hverfisvernd HV5.
<b>M1-B</b>	Reiturinn nær frá Heiðmörk að Austurmörk. Á reitnum eru stórar lóðir og fáar byggingar. Vestan megin götu eru gróðurreitir, gróðurhús og Vigdísarlundur. Að austanverðu er autt svæði á lóð Breiðamarkar 2, sem tengist starfsemi Kjöríss.	Byggingar á þessum reit vestan við Breiðumörk verða fjær götu vegna sprungusvæðis. Svæðið milli byggingarreitna og forgarða nýtist sem bílastæði og skal fjöldi þeirra vera í samræmi við bílastæðastefnu. Tveggja hæða byggingar eru heimilaðar vestan við Breiðumörk og þriggja hæða austan við hana. Uppbygging vera skv. ramma um svæðisnýtingu R2.
<b>M1-C</b>	Reiturinn nær frá Austurmörk að núverandi Hringvegi og teygir sig um eina húsaröð til austurs við Austurmörk 1, 5, 7 og 12. Tækifæri eru til uppbyggingar næst Hringvegi þegar nýr Hringvegur hefur verið byggður.	Heimilt er að byggja þriggja hæða hús beggja megin götu. Þau munu ramma inn göturýmið og mynda eins konar hlið að bænum. Forgarðar verða vestan megin Breiðumarkar. Á vesturhluta reitsins eru miklir möguleikar á uppbyggingu og skal horfa á uppbyggingu reitsins í heild sinni. Æskilegt er að hafa blandaða starfsemi í húsum sem eru næst götu. Uppbygging skv. ramma um svæðisnýtingu R2.

## 8.4 Skýringarmyndir

Eftirfarandi myndir eru dæmi um hvernig ákvæði um ramma fyrir svæðisnýtingu virka. Myndirnar sýna útfærslu mismunandi ramma um svæðisnýtingu, R1-R3 á reitinn sunnan við Hótel Örk. Í dæmunum eru sömu húskroppar sýndir og hækka hús við hærri nýtingu. Áhrifin sjást því í auknu skuggavarpri en einnig sést hvernig græn svæði minnka við fjölgun bílastæða. Einnig eru myndir sem sýna efnisval á nýju torgi við Þinghúsið nyrst á M1 reitnum. Athugið að það á eftir að deiliskipuleggja og hanna þessa reiti og skýringarmyndirnar eru því eingöngu til til þess fallnar að sýna mögulega nýtingu, en ekki útfærslu. Skýringarmyndirnar taka mið af svæðisnýtingu R2



Mynd 51 – Útreikningur byggingarmagns á reitnum sem notaður var til greiningar á því hvaða skilmálar hentuðu fyrir reitinn. Niðurstaðan var R2 eins og á öðrum reitum M1..



Mynd 52 og 53 – Skýringaðemi fyrir nýtingu R2, sem sýnir hæðir húsa, fjölda bílastæða og græn svæði. Neðri myndin sýnir skuggavarp á vorjafndægnum.



Mynd 54 og 55 – Efri myndir sýnir núverandi aðstæður meðfram Breiðumörk og á neðri myndinni má sjá hvernig grænir forgarðar vestan megin og húsaraðir beggja megin götu, mynda göturýmið. Neðri myndir er skematísk og endanleg útfærsla mun ekki liggja fyrir fyrr en að loknu deiliskipulagi og hönnun reitsins.



Mynd 56 – Grænir forgarðar verða í sumum tilvikum almenningsrými og þar er gert ráð fyrir almenningsstíg.

## 9 AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR OG ÁÆTLANIR STJÓRNVALDA

Stefna Aðalskipulags Hveragerðis tekur mið af Landsskipulagsstefnu 2024-2038 og Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna við framsetningu markmiða og leiða. Markmið aðalskipulagsins um að skipulag byggðar og landnotkun stuðli að sjálfbærri þróun er í samræmi við þessar stefnur.

Aðalskipulagið er samræmt húsnæðisáætlun HMS og Hveragerðisbæjar sem og stefnu ýmissa annarra áætlana á landsvísu og innan sveitarfélagsins.

- **Landsskipulagsstefna 2024-2038**
- **Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna**
- **Húsnæðisáætlun Hveragerðisbæjar og HMS 2024 og 2025 (drög)**
- **Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfus**  
Sveitarfélagamörk, samgöngur og samlegðaráhrif vegna landnotkunar beggja megin sveitarfélagamarka.
- **Samgönguáætlun 2020-2034, þingslályktunartillaga að Samgönguáætlun 2026-2040 ásamt 5 ára aðgerðaráætlun**
- **Náttúruminjaskrá og framkvæmdaáætlun**  
Nr. 751 Varmá og Ölfusforir.
- **Alþjóðlegir samningar um verndun lífríkis** (Bernarsamningur um villtar plöntur og dýr og samningur um líffræðilega fjölbreytni)
- **Hreint loft til framtíðar – Áætlun um loftgæði á Íslandi 2018-2029 og aðgerðaráætlun í loftslagsmálum til 2030<sup>68</sup>**
- **Kerfisáætlun Landsnets**
- **Húsnæðisstefna stjórnvalda 2024-2038 (þingslályktunartillaga)**
- **Stefna hönnunar og arkitektúrs til 2030** Mannlíf, byggð og bæjarrými, leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli.
- **Ýmis stefnuskjöl Hveragerðisbæjar, s.s.:**  
Stefna Hveragerðisbæjar 2023-2028  
Atvinnumálastefna Hveragerðisbæjar  
Umhverfisstefna Hveragerðisbæjar  
Loftslagsstefna

---

<sup>68</sup> Hreint loft til framtíðar. Áætlun um loftgæði á Íslandi 2018-2029. Umhverfis- og auðlindaráðuneytið nóvember 2017. <https://www.stjornarradid.is/library/02-Rit--skyrslur-og-https://vistgerdakort.ni.is/skrar/Hreint%20loft%20til%20fram%3%AD%3%B0ar,%20lokaeintak.pdf> sótt á vef 6. 12. 2023

## 10 SAMRÁÐ OG KYNNINGAR

Umsagnir bárust við auglýsingu á skipulagslýsingu við upphaf aðalskipulagsvinnunnar og við vinnslu hennar var einnig unnið í samráði við ýmsar stofnanir vegna samræmingar og stefnumótunar, s.s. Vegagerðina og Landsnet. Helstu umsagnaraðilar eru eftirfarandi:

- Skipulagsstofnun
- Sveitarfélagið Ölfus
- Náttúruverndarstofnun
- Náttúrufræðistofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Vegagerðin
- Landsnet
- Minjastofnun Íslands
- Orkuveita Reykjavíkur
- Rarik
- Veiðifélag Varmár og Þorleifslækjar
- Skógræktarfélag Hveragerðis
- Hafrannsóknarstofnun/Fiskistofa

## Heimildaskrá

- Alþingi. (2025). *Tillaga til þingsályktunar um samgönguáætlun fyrir árin 2026–2040* (þskj. 463, 322. mál). <https://www.althingi.is/alttext/157/s/0463.html>
- Benedikt Guðmundsson, Guðrún Jónsdóttir & Margrét Aðalsteinsdóttir. (2024). *Kortlagning hávaða skv. tilskipun EU 2002/49/EC. Vegir og götur í Hveragerðisbæ*. [Óklárað: útgefandi vantar].
- Björn Pálsson (1996). *Hveragerði og upphaf mannvistar þar*. Árnesingu IV. Sögufélag Árnesinga.
- EFLA (2020) *Kortlagning hávaða skv. tilskipun EU 2002/49/EC. Vegir og götur í Hveragerðisbæ*. Vegagerðin.
- Elín Ósk Hreiðarsdóttir o.fl. (2025). *Fornleifaskráning í Kambalandi, Hveragerði*. Fornleifastofnun Íslands SES. Reykjavík.
- Fasateignaskrá HMS. [www.fasteignaskra.is](http://www.fasteignaskra.is)
- Ferðamálastofa. (e.d.). *Fjöldi ferðamanna á áfangastöðum*. Sótt 20. ágúst 2025 af <https://www.maelabordferdathjonustunnar.is/fjoldi-ferdamanna-a-afangastodum>
- Gallup. (2022). *Þjónusta sveitarfélaga 2022: Nám og vinna utan Hveragerðis*. Reykjavík: Gallup.
- Grunnskólinn í Hveragerði. (2023, 6. desember). *Nemendur*. Sótt af <https://grunnskoli.hveragerdi.is/is/namogkennsla/nemendur>
- Hagstofa Íslands. (2023). *Gistinætur 2023*. Sótt 20. ágúst 2025 af <https://hagstofa.is/utgafur/frettasafn/fyrirtaeki/gistinaetur-2023/>
- Hagstofa Íslands. (2024, 16. desember).
- Hveragerðisbær. (2018, 8. febrúar). *Íþrótt- og frístundastefna Hveragerðisbæjar*.
- Hveragerðisbær. (2023). *Suðurlandsvegur – Breikkun innan bæjarmarka Hveragerðisbæjar. Stutt sögulegt yfirlit og núverandi staða*. Minnisblað lagt fram á fundi fulltrúa Hveragerðisbæjar með innviðaráðherra.
- Hveragerðisbær. (2025). *Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2025–2037. Samgöngustefna*.
- Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Hveragerðisbær. *Húsnæðisáætlun 2024*. HMS.
- Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Hveragerðisbær. *Húsnæðisáætlun 2026 [DRÖG]*. HMS.
- ÍSOR. (2005). *Hveragerði: Hitamælingar í jarðvegi og sprungur*. (ÍSOR-2005/041). Unnið fyrir Hveragerðisbæ.
- ÍSOR. (2009). *Suðurlandsskjálftar 29. maí 2008: Áhrif á grunnvatnsborð, hveravirkni og sprungumyndun*. (ÍSOR-2009/028). Orkuveita Reykjavíkur.
- Kristinn Lind Guðmundsson & Sigurður G. Kristinsson. (2025). *Jarðvirkni í Hveragerði 2024: Hitamælingar í jarðvegi og sprungur*. ÍSOR. Skýrsla unnin fyrir Hveragerðisbæ.
- Kristinn Magnússon. (2008). *Hengill og umhverfi: Fornleifaskráning*. Fornleifavernd ríkisins. Ritstjóri Kristín Huld Sigurðardóttir.
- Kristján Sæmundsson. (1993). *Hveragerði. Jarðfræðilýsing (Greinargerð KS-93-09)*. Orkustofnun.
- KPMG. (2028, maí). *Stefna Hveragerðisbæjar 2023–2028*. KPMG.

- Landform (2017). *Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029. Greinargerð og umhverfisskýrsla*. Hveragerðisbær.
- Landform. (2020). *Hveragerði – Húsakönnun: Samantekt á varðveislugildi gróðurhúsa í Hveragerði*.
- Landsnet. (2025). *Kerfisáætlun 2025–2034*. Sótt 8. Sept. 2025 af <https://www.landsnet.is/library/?itemid=736f9e44-677b-4b9b-8cd4-0255784bbfa8>
- Landsnet. (2024, 8. apríl). *Umsögn Landsnets við aðalskipulagslýsingu Hveragerðisbæjar*.
- Landsnet (2025). *Háspennulínur – aðgát skal höfð*.
- Magnús Jóhannsson & Benóný Jónsson. (2016). *Mat á búsvæðum laxfiska á vatnasvæði Varmár og Þorleifslækjar*. Veiðimálastofnun. Sótt 27. maí 2024 af [https://www.hafogvatn.is/static/research/files/skra\\_0076239.pdf](https://www.hafogvatn.is/static/research/files/skra_0076239.pdf)
- Náttúrufræðistofnun Íslands. (e.d.). *Náttúruvá*. Sótt af <https://www.ni.is/is/jord/natturuva>
- Náttúrulækningafélag Íslands. (e.d.). *Saga NLFÍ*. Sótt af <https://nlfi.is/um-nlfi/saga/>
- Orkuveita Reykjavíkur. (2009). *Suðurlandsskjálftar 29. maí 2008: Áhrif á grunnvatnsborð, hveravirkni og sprungumyndun*. (ÍSÖR-2009/028).
- Pétur H. Ármannsson. (2005). *Hveragerði. Mat á yfirbragði byggðar og verndargildi*. Skýrsla unnin fyrir Hveragerðisbæ.
- Ragnar Stefánsson, Gunnar B. Guðmundsson, Páll Halldórsson. (2000). *Jarðskjálftarnir miklu á Suðurlandi 17. og 21. Júní 2000*. Veðurstofa Íslands.
- Ragnar Stefánsson, Gunnar B. Guðmundsson, Páll Halldórsson. (2003). *The South Iceland earthquakes 2000 a challenge for earthquake prediction research*. Veðurstofa Íslands.
- SASS. (2019, 17. maí). Jórunn Harðardóttir, Veðurstofa Íslands. *Náttúruvá á Suðurlandi*. Sótt af <https://www.sass.is/wordpress/wp-content/uploads/2019/05/1.-N%C3%A1tt%C3%BAruv%C3%A1-%C3%A1-Su%C3%B0urlandi-J%C3%B3runn-Har%C3%B0ard%C3%B3ttir-V%C3%8D-1.pdf>
- Sites.google.com. (e.d.). *Skóghveragerði*. Sótt af <https://sites.google.com/view/skoghveragerdi/heim>
- Sóknaráætlun Suðurlands. (2020–2024). *Sóknaráætlun Suðurlands 2020–2024*. Umhverfis- og auðlindaráðuneytið. 2021. Í átt að hringrásarhagkerfi. Stefna umhverfis- og auðlindaráðherra í úrgangsmálum.
- Umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytið. 2025. *Líffræðieg fjölbreytni*. Stefna og markmið til ársins 2030.
- Umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytið. (2023). *Hreint loft til framtíðar: Áætlun stjórnvalda í loftslagsmálum og aðgerðaráætlun*. <https://www.stjornarradid.is>
- Umhverfisstofnun. (2022). *Vatnaáætlun Íslands 2022–2027*. Sótt af [https://ust.is/library/sida/haf-og-vatn/Vatna%C3%A1%C3%A6tlun%202022-2027%20-%20Copy%20\(1\).pdf](https://ust.is/library/sida/haf-og-vatn/Vatna%C3%A1%C3%A6tlun%202022-2027%20-%20Copy%20(1).pdf)
- Úlfur Óskarsson og Oddur Hermannsson (2016). *Merk tré í Hveragerði. Mat vegna endurskoðunar aðalskipulags Hveragerðisbæjar 2017-2029*. Skýrsla unnin fyrir Hveragerðisbæ.
- Veðurstofa Íslands. (e.d.). *Vatnavefsja*. Sótt 27. maí 2024 af <https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/103-792-R>

Þorleifur Ólafsson. 1972. *Bæir gróðurs og gróðurleysis. Heimsókn í Þorlákshöfn og Hveragerði*. Tímaritsgrein í Tíminn 12. apríl 1972.

Þórður Ö. Jóhannsson (1983). *Sunnlenskar byggðir III. Laugardalur, Grímsnes, Þingvallasveit, Grafningur, Ölfus, Hveragerði og Selvogur*. Búnaðarsamband Suðurlands.

---