

Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030

Greinargerð

8. febrúar 2018



EFNISYFIRLIT

1	VIÐFANGSEFNI OG VERKLAG	6
1.1	UM AÐALSKIPULAG	6
1.2	SAMRÁÐ	6
1.2.1	Lýsing	6
1.2.2	Samráð við íbúa og hagsmunaaðila	6
1.2.3	Kynningarfundir	6
1.3	HELSTU VIÐFANGSEFNI ENDURSKOÐUNAR	7
1.3.1	Byggð	7
1.3.2	Samgöngur og veitur	7
1.3.3	Umhverfi	7
1.3.4	Umhverfismat áætlunarinnar, vinnulag	8
1.4	HELSTU ÁHERSLUR VIÐ GERÐ SKIPULAGSINS	8
1.4.1	Almenn atriði	8
1.4.2	Byggðamynstur	8
1.4.3	Þjónustukerfi	8
1.4.4	Umhverfi	9
1.5	MEGINATRIÐI AÐALSKIPULAGSTILLÖGU	9
1.5.1	Helstu breytingar frá gildandi aðalskipulagi	9
1.6	SKIPULAGSGÖGN	10
2	HELSTU FORSENDUR	11
2.1	SKIPULAGSSVÆÐI	11
2.2	STAÐHÆTTIR	13
2.3	MANNFJÖLDI OG BYGGÐARÞRÓUN	14
2.3.1	Íbúafjöldi og íbúaspá	14
2.3.2	Aldursskipting	15
2.3.3	Fjölskyldustærð	16
2.4	ÍBÚÐIR OG ÍBÚÐARHVERFI	17
2.5	ATVINNULÍF	18
2.6	AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR	18
2.6.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	18
2.6.2	Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins	19
2.6.3	Skipulag aðliggjandi sveitarfélaga	20
2.7	AÐRAR ÁÆTLANIR	21
3	LANDNOTKUN	22
3.1	ALMENN ATRIÐI	22
3.1.1	fullbyggð svæði	22
3.1.2	Landnýting, þéttleiki byggðar	22
3.1.3	Rammaskipulag	22
3.1.4	Afmörkun landnotkunarreita og nákvæmni	23
3.1.5	Áfangaröð	23
3.2	ALMENN ÁKVÆÐI	24
3.2.1	Almennar gæðakröfur	24
3.2.2	Bílastæði	24
3.2.3	Takmörkun á rekstri	24
3.2.4	Skilti	24
3.3	ÍBÚÐARBYGGÐ (ÍB)	24
3.3.1	Almenn ákvæði	25
3.3.2	Yfirlit	25
3.3.3	Útbær, svæði 1	26
3.3.4	Innbær, svæði 2 og 3	28
3.3.5	Innbær, svæði 4	29
3.3.6	Uppbær, svæði 5	30

3.4	MIÐSVÆÐI (M)	30
3.5	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA (VP)	32
3.6	SAMFÉLAGSPJÓNUSTA (S).....	32
3.7	ATHAFNASVÆÐI (AT).....	34
3.8	IÐNAÐARVÆÐI, VEITUMANNVIRKI (I)	34
3.9	ÞRÓUNARVÆÐI.....	35
	3.9.1 Þróunarsvæði A – Lyngásvæði, Miðbær, Hafnarfjarðarvegur	35
	3.9.2 Þróunarsvæði B - Austursvæði	36
3.10	EFNISTÖKU- OG EFNISLOSUNARVÆÐI (E)	36
3.11	FRÍSTUNDAÞYGGÐ (F)	37
3.12	AFÞREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI (AF)	37
3.13	ÍÞRÓTTASVÆÐI (ÍÞ).....	37
3.14	KIRKJUGARÐAR OG GRAFREITIR (K)	38
3.15	OPIN SVÆÐI (OP)	39
3.16	FLUGVELLIR (FV).....	44
3.17	HAFNIR (H).....	44
3.18	LANDBÚNAÐARVÆÐI (L)	45
3.19	ÓBYGGÐ SVÆÐI (ÓB)	45
4	SAMGÖNGU- OG ÞJÓNUSTUKERFI.....	46
4.1	GATNAKERFI	46
	4.1.1 Almenn atriði	46
	4.1.2 Stofnbrautir	47
	4.1.3 Tengibrautir	47
	4.1.4 Aðrir vegir, innra gatnakerfi	47
4.2	STÍGAKERFI.....	48
	4.2.1 Flokkun stíga.....	48
	4.2.2 Stofnstígar	49
	4.2.3 Tengistígar.....	50
	4.2.4 Útivistarstígar.....	51
	4.2.5 Reiðstígar.....	52
	4.2.6 Bláþráðurinn – græni stígurinn	53
4.3	ALMENNINGSAMGÖNGUR	54
4.4	VEITUKERFI	55
	4.4.1 Boðveitur	55
	4.4.2 Fráveita.....	55
	4.4.3 Hitaveita	56
	4.4.4 Vatnsveita.....	56
	4.4.5 Raforka	56
	4.4.6 Sorp.....	57
5	VERNDARÁKVÆÐI OG TAKMÖRKUN Á LANDNOTKUN.....	58
5.1	FRIDLÝST SVÆÐI (FS)	59
5.2	HVERFISVERND (HV)	61
5.3	ÖNNUR NÁTTÚRUVERND (ÖN)	64
5.4	MINJAVERND (MV).....	65
5.5	VATNSVERND VATNSBÓLA (VG, VF)	68
5.6	VATNSVERND Á STRANDSVÆÐUM VIÐ ÁR, VÖTN OG SJÓ (VS)	72
5.7	NÁTTÚRUVÁ (NV).....	72
	5.7.1 Sjávarflóð.....	72
	5.7.2 Eldgos	73
	5.7.3 Jarðskjálftar	74
	5.7.4 Ofanflóð og skriðuhætta	74
5.8	VARÚÐARVÆÐI (VA)	75
	5.8.1 Miltisbrandur.....	75
5.9	HINDRANAFLETIR FLUGVALLA (HF)	75

6	BREYTINGAR FRÁ AÐALSKIPULAGI GARÐABÆJAR 2004-2016 OG AÐALSKIPULAGI ÁLFTANESS 2005-2024 ..	77
6.1	ALMENN ATRIÐI	77
6.2	LANDNOTKUN.....	77
6.2.1	<i>Vestursvæði - Útbær.....</i>	77
6.2.2	<i>Miðsvæði - Innbær.....</i>	78
6.2.3	<i>Suðursvæði - Uppbær.....</i>	79
6.3	SAMGÖNGUR OG ÞJÓNUSTUKERFI	79
6.4	VERNDARÁKVÆÐI OG TAKMÖRKUN Á LANDNOTKUN.....	79
6.4.1	<i>Tillaga um ný hverfisverndarsvæði</i>	79
7	UMHVERFISSKÝRSLA.....	81
7.1	HEILDARNIÐURSTAÐA UMHVERFISMATS SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR.....	81
7.1.1	<i>Byggð.....</i>	81
7.1.2	<i>Samgöngu- og þjónustukerfi.....</i>	82
7.1.3	<i>Umhverfi.....</i>	82
8	KYNNING, AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA	83
8.1	SAMRÁÐ, KYNNING OG AUGLÝSING	83
8.1.1	<i>Lýsing.....</i>	83
8.1.2	<i>Samráðsfundir.....</i>	83
8.1.3	<i>Kynningarfundir - forkynning</i>	83
8.1.4	<i>Auglýsing</i>	83
8.2	AFGREIÐSLA	84
8.3	BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU	85
8.3.1	<i>Breytingar á greinargerð.....</i>	85
8.3.2	<i>Breytingar á skipulagsupprætti.....</i>	85
8.3.3	<i>Breytingar vegna athugasemda Skipulagsstofnunar.....</i>	86
9	SAMÞYKKT, STAÐFESTING OG GILDISTAKA	88
10	UPPDRAETTIR	90
10.1	AÐALSKIPULAGSUPPDRATTUR - NORÐURHLUTI, SMÆKKAÐUR	90
10.2	AÐALSKIPULAGSUPPDRATTUR - SUÐURHLUTI, SMÆKKAÐUR	92

1 VIÐFANGSEFNI OG VERKLAG

1.1 UM AÐALSKIPULAG

Aðalskipulag er skipulagsáætlun sveitarfélags þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, byggðarþróun, byggðarmynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál. Stefna aðalskipulags byggir á markmiðum skipulagslaga og stefnu landskipulags og svæðisskipulags eftir því sem við á. Í aðalskipulagi skal marka stefnu til a.m.k. 12 ára en jafnframt skal litið til lengri tíma.

Aðalskipulag er ennfremur vettvangur stefnumótunar sveitarstjórnar um mikilvæg viðfangsefni sem snerta þróun þess. Stefnan skal unnin í samráði við íbúa og sett fram á skýran hátt. Aðalskipulagi er ætlað að stuðla að markvissri þróun þar sem tekið er tillit til heildarhagsmuna, miðla málum milli ólíkra hagsmuna þeirra sem búa og munu búa í sveitarfélaginu og stuðla að öryggi almennings og lífsgæðum.¹

Aðalskipulag tekur til alls lands, vatns og hafs innan marka sveitarfélagsins og þar er einnig gerð grein fyrir takmörkunum á landnotkun svo sem vegna náttúruvár og verndarákvæða.²

Tillaga að aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 er byggð á staðfestum skipulagsáætlunum Garðabæjar og Álftaness en sveitarfélögin voru sameinuð 1. janúar 2013. Í gildi hafa verið Aðalskipulag Garðabæjar 2004-2016 og Aðalskipulag Álftaness 2005-2024, sem falla munu úr gildi við staðfestingu nýs aðalskipulags.

1.2 SAMRÁÐ

1.2.1 LÝSING

Lýsing á gerð Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 var auglýst í desember 2014 og markaði hún upphaf samráðs við almenning og aðra hagsmunaaðila um gerð skipulagsins. Almennur kynningarfundur um lýsinguna var haldinn í Flataskóla 14. janúar 2015. Þar var farið yfir helstu forsendur nýs aðalskipulags, helstu viðfangsefni og áherslur bæjarstjórnar. 14 athugasemdir og ábendingar bárust í kjölfarið, þar á meðal athugasemd með undirskrift fjölda íbúa á Álftanesi. Farið var yfir allar ábendingar og þær hafðar til hliðsjónar við áframhaldandi vinnu eftir því sem þær áttu við.

1.2.2 SAMRÁÐ VIÐ ÍBÚA OG HAGSMUNAAÐILA

Í mars 2015 var efnt til samráðsfunda með fjölda félagasamtaka, stofnana, fyrirtækja og hagsmunaaðila um aðalskipulagsvinnuna og leitað eftir sjónarmiðum, hugmyndum og athugasemdum, sem að gagni gætu komið við gerð aðalskipulagsins. Efni frá þessum samráðsfundum var haft til hliðsjónar við mótun draga að aðalskipulagi.

1.2.3 KYNNINGARFUNDIR

25. og 26. nóvember og 1. desember 2015 voru haldnir almennir kynningarfundir um skipulagskosti og helstu viðfangsefni skipulagsvinnunnar. Lögð voru fram drög og valkostir til umræðu, m.a. um ný eða breytt byggingarsvæði, þéttleika og íbúafjölda og samgöngukerfi. Líflugar umræður urðu um þá skipulagskosti, sem bornir voru upp. Í kjölfarið bárust fjölmargar ábendingar, aðallega frá íbúum Álftaness, en einnig um önnur málefni s.s. samgöngumál.

For kynning: Almennur kynningarfundur var haldinn 2. nóvember 2016 þar sem farið var yfir meginatriði endurskoðunarinnar og helstu breytingar sem í henni felast. Efni skipulagstillögunnar var rætt í nokkrum umræðuhópum og athugasemdir og ábendingar skráðar. Opið var fyrir ábendingar og athugasemdir til

¹ Sbr. grein 4.1.1 í skipulagsreglugerð 90/2013.

² Sbr. grein 4.1.2 í skipulagsreglugerð 90/2013.

21. nóvember. Skipulagsnefnd fór yfir þau atriði, sem fram komu, á vinnufundi 3. desember og voru nokkrar breytingar gerðar á skipulagsgögnum þeirra vegna.

1.3 HELSTU VIÐFANGSEFNI ENDURSKOÐUNAR

1.3.1 BYGGÐ

- Tengsl bæjarhluta
- Byggðamynstur
- Stærð bæjarins – íbúafjöldi
- Þéttleiki, gerð og eiginleikar byggðarinnar
- Breytingar
- Afmörkun byggingarsvæða
- Endurmat landnýtingar (athafnasvæði, íbúðarsvæði)
- Stefna um skilti og merkingar
- Stefna um fjarskiptabúnað (t.d. GSM senda)
- Stefna um byggingarlist og gæði mannvirkja (hönnunarbærinn)
- Stefna um hljóðvarnir (blandaðar leiðir)
- Stefna um bílastæði
- Sveitarfélagsmörk (staðarmörk)

1.3.2 SAMGÖNGUR OG VEITUR

- Stofnbrautir
 - Hafnarfjarðarvegur
 - Arnarnesvegur
 - Reykjanesbraut
 - Álftanesvegur
 - Lega stofnbrauta
 - „Ofanbyggðavegur“
 - Framhald Álftanesvegur frá Engidal að Reykjanesbraut
- Tengibrautir
 - Vífilsstaðavegur og framhald hans í Gálgahrauni
 - Vífilsstaðavegur til austurs frá Vífilsstöðum
 - Tenging milli Kaupþúns og Setbergs
- Framtíð Heiðmerkurvegur og Elliðavatnsvegur
- Almenningsamgöngur
- Vistvænar samgöngur
- Tenging stígakerfis við önnur sveitarfélög og útivistarsvæði
- Skilgreining stíga – göngustígar, hjólastígar, reiðstígar
- Fráveita, dælu- og hreinsistöðvar, rotþrær
- Gagnaveitur

1.3.3 UMHVERFI

- Tengsl byggðar og náttúru
- Styrking grænu geiranna
- Útivistar- og skógræktarsvæði
- Friðlýst svæði
- Útivistarsvæði í byggðinni
- Hverfisvernd
- Náttúruvá – skilgreining svæða

- Minjavernd
- Verndarsvæði vegna grunnvatns og strandmengunar
- Vatnsverndarsvæði
- Vötn og lækir
- Ströndin

1.3.4 UMHVERFISMAT ÁÆTLUNARINNAR, VINNULAG

Við endurskoðun aðalskipulagsins hafa skipulagskostir verið bornir saman út frá tilgreindum umhverfispáttum og viðmiðum í samræmi við lög um umhverfismat áætlana. Greining mismunandi skipulagskosta var undirbúin af skipulagsráðgjöfum í samvinnu við starfsmenn Garðabæjar. Skipulagsnefnd fjallaði um skipulagskostina og eru niðurstöður rökstuddar eftir því sem við á í samanburðartöflum í umhverfisskýrslu.

Umhverfisskýrsla er sjálfstæð skýrsla en finna má samantekt úr henni og helstu niðurstöður í kafla 7.4.

1.4 HELSTU ÁHERSLUR VIÐ GERÐ SKIPULAGSINS

1.4.1 ALMENN ATRIÐI

- Áætlanir og framkvæmdir miði að jafnvægi og stöðugleika í uppbyggingu og rekstri bæjarins.
- Möguleikar íbúa Garðabæjar á að taka þátt í ákvarðanatöku og stefnumótun verði auknir.
- Stuðlað skal að auknum áhuga og þekkingu íbúa Garðabæjar á málefnum sveitarfélagsins.
- Skipulag taki mið af þörfum fjölskyldna og íbúa á öllum æviskeiðum.
- Garðabær verði í fararbroddi um skipulag byggðar og verndun umhverfis og náttúru þannig að Garðabær sé eftirsóttur til búsetu sem vistvænn bær með aðlaðandi umhverfi.
- Vandað verði til greiningar á lýðfræðilegum gögnum sem verði grundvöllur áætlanagerðar.
- Mótuð verði húsnaðisstefna Garðabæjar í samræmi við ákvæði svæðisskipulags og skal hún liggja fyrir á fyrri hluta árs 2018.

1.4.2 BYGGÐAMYNSTUR

- Góðri landnýtingu verði náð með blandaðri hæfilega þéttri byggð í hóflegri hæð þar sem lágreist byggð er einkennandi.
- Fjölbreytt búsetuform.
- Sveit/borg.
- Þéttleiki byggðar taki mið af aðstæðum og þörfum á hverjum stað.
- Lífvænlegur miðbær og miðsvæði/hverfiskjarnar.
- Öruggt og vandað búsetuumhverfi.
- Hljóðvarnir taki mið af aðstæðum og umhverfi.
- Græn svæði, útivistarsvæði og leiksvæði innan byggðar.
- Góð tengsl byggðar við umhverfi og náttúru.

1.4.3 ÞJÓNUSTUKERFI

- Við skipulagningu umferðarmannvirkja verður miðað við að öll umferð verði bæði greið og um leið eins örugg og kostur er.
- Fyrirkomulag stofnbrautakerfisins skal vera með þeim hætti að það hindri ekki samgang íbúa milli bæjarhluta og valdi sem minnstu ónæði.
- Hugað verði að því að umferðarmannvirki valdi hvorki óbætanlegum skaða á umhverfinu né rjúfi tengsl byggðar og náttúru.
- Stígakerfi tryggi góðar göngu- og hjólaleiðir milli hverfa, skólasvæða og annarra áfangastaða í bænum og upplandinu.

- Flokkun stígakerfis verði endurskoðuð.
- Almenningsamgöngur skulu vera raunhæfur kostur
- Útfærsla samgöngumannvirkja miðist við að mengun verði í lágmarki, að öryggi allra vegfarenda verði aukið og taki mið af bæjarmynd.

1.4.4 UMHVERFI

- Garðabær verði í fararbroddi bæjarfélaga við verndun umhverfis og náttúru og því eftirsóttur til búsetu sem vistvænn bær með heilnæmu og aðlaðandi umhverfi.
- Skipulag byggðar og umhverfis stuðli að sjálfbærri þróun samfélagsins³ og skapi skilyrði til sambýlis íbúa og náttúru í góðri sátt hvort við annað.
- Lagt verði kapp á að viðhalda náttúrulegri fjölbreytni lífríkis. Við allar framkvæmdir á vegum Garðabæjar verði röskun á náttúru og lífríki takmörkuð eins og kostur er.
- Haldið verði uppi öflugum vörnum gegn hvers kyns mengun.
- Stefnt verði að aukinni endurnýtingu og endurvinnslu úrgangs.
- Strendur bæjarlandsins verði hreinar, ómengaðar og aðgengilegar gangandi fólki.
- Friðlýsingaráform:
 - Urriðakotshraun, Gráhelluhraun og Urriðavatn verði friðlýst sem fólkvangur.
 - Skerjafjörður og strönd á Álftanesi.
- Ákvarða legu græna trefilsins, græna stígsins sem er ætlað að þræða áhugaverðar náttúruperlur og útivistarsvæði á höfuðborgarsvæðinu, og stíga bláþráðarins sem fylgja sjávarströndinni.
- Áfram verði unnið að endurheimt votlendis.

1.5 MEGINATRIÐI AÐALSKIPULAGSTILLÖGU

- Sameining aðalskipulags Álftaness og aðalskipulags Garðabæjar.
- Þétting byggðar á miðlægum svæðum.
- Breytingar á Ofanbyggðavegi, niðurfelling hans til norðurs og tenging um Setbergsholt að Reykjanesbraut.
- Skipulagsmál í Vetrarmýri.
- Borgarlínan (hágæðakerfi almenningsgangna).
- Álftanes: Breytt landnotkun á miðsvæði og breytingar á afmörkun íbúðarsvæða.
- Nýr kirkjugarður.

1.5.1 HELSTU BREYTINGAR FRÁ GILDANDI AÐALSKIPULAGI

- Framsetning aðalskipulagsins er samkvæmt skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og er litanotkun og línugerðir því að mörgu leyti frábrugðin eldri skipulagsgögnum.
- Sveitarfélagamörk hafa breyst við Hrafnistu, Engidal og Kjóavelli og eru ný mörk dregin samkvæmt samningum Garðabæjar við Hafnarfjarðarbæ og Kópavogsbæ. Stór hluti upplandsins syðst í sveitarfélaginu tilheyrir nú Hafnarfjarðarbæ og Grindavíkurbæ og minnkar bæjarlandið sem því nemur frá fyrra aðalskipulagi.
- Greinargerð aðalskipulagsins er sett fram á annan hátt en áður. Markmið og áherslur eru settar fram á annan hátt og verða einstök atriði ekki tíunduð í breytingalista þar sem ekki er um meginbreytingar eða stefnubreytingu að ræða.

³ Sjálfbær þróun er þróun sem mætir þörfum nútímans án þess að skerða möguleika komandi kynslóða á að mæta þörfum sínum. Slík þróun snýst um að auka efnahagsleg verðmæti um leið og gæðum náttúrunnar er viðhaldið og mannréttindi efla fyrir alla jarðarbúa til langs tíma. Í stað orðsins *sjálfbær* má oft nota orðin *haldbær* eða *burðugur*.

- Afmörkun landnotkunarreitna er yfirfarin. Minni háttar lagfæringar, sem ekki snerta sérstaka hagsmuni, eru víða og verða ekki taldar upp sérstaklega. Svæði sem í eldra aðalskipulagi eru skilgreind með blandaða landnotkun eru nú flokkuð eftir meginlandnotkun en önnur starfsemi tilgreind í sérákvæðum viðkomandi reits.
- Auk almennra ákvæða um hvern landnotkunarflokk er gerð grein fyrir hverjum landnotkunarreit í töflu. Þar koma fram sérákvæði ef einhver eru umfram almenn ákvæði svo sem stefna um byggðamynstur, nýtingarhlutfall eða byggingarmagn og heimildir fyrir aðra landnotkun. Öll þessi sérákvæði eru ný, þar sem ekki er gerð grein fyrir ákvæðum um einstaka reiti í eldra aðalskipulagi. Í flestum tilfellum fela ákvæðin ekki í sér neina breytingu á þeirri byggð sem fyrir er og verða því ekki talin upp í breytingalista. Ný ákvæði á óbyggðum landnotkunarreitum eru heldur ekki tilgreind í breytingalista.
- Nokkrar breytingar eru gerðar á Álftanesi s.s. afmörkun íbúðarsvæða. Stefnumbreyting er um miðsvæði Álftaness og er þar nú stefnt að blandaðri íbúðarbyggð í stað miðbæjar.
- Nokkrar breytingar eru gerðar á óbyggðum reitum og eru þær tilgreindar í breytingalista í 6. kafla.
- Skilgreind eru tvö þróunarsvæði, Lyngássvæðið, þróunarsvæði A, sem er í tengslum við miðbæ og áformaða Borgarlínu (almenningsamgöngur) og Hnoðraholt-Vetrarmýri-Vífilsstaðir-Smalaholt, þróunarsvæði B, þar sem gerðar eru breytingar m.a. á golfvelli og gatnakerfi. Meginbreyting í austurhluta bæjarins er að Ofanbyggðavegi er breytt þannig að hann mun tengjast Reykjanesbraut norðan Setbergsholts í stað þess að liggja til norðurs fram hjá Vífilsstaðavatni yfir í Kópavog. Gert er ráð fyrir nýrri veltengingu frá Kaupúni til vesturs yfir í Setbergsholt.
- Breytingar í núverandi byggð felast fyrst og fremst í breyttri framsetningu skipulagsins og skilgreiningu landnotkunar m.a. til samræmis við ákvæði skipulagsreglugerðar.
- Listi yfir staðfestar breytingar frá Aðalskipulagi Álftaness 2005-2024 og Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 er í 6. kafla.
- Í umhverfisskýrslu eru metnar þær stefnumbreytingar sem hugsanlega geta haft í för með sér áhrif á umhverfisþættina sem skilgreindir eru í umhverfismatinu.

1.6 SKIPULAGSGÖGN

Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030 er sett fram í greinargerð þessari og á tveim skipulagsuppdráttum í mælikvarða 10.000 (norðuruppdraetti og suðuruppdraetti). Skil milli þéttbýlis og upplands fylgja vaxtamörkum svæðisskipulags (markalína) og eru sýnd með litum á sveitarfélagsuppdraetti.

Skipulagsgögn eru dagsett 8. febrúar 2018.

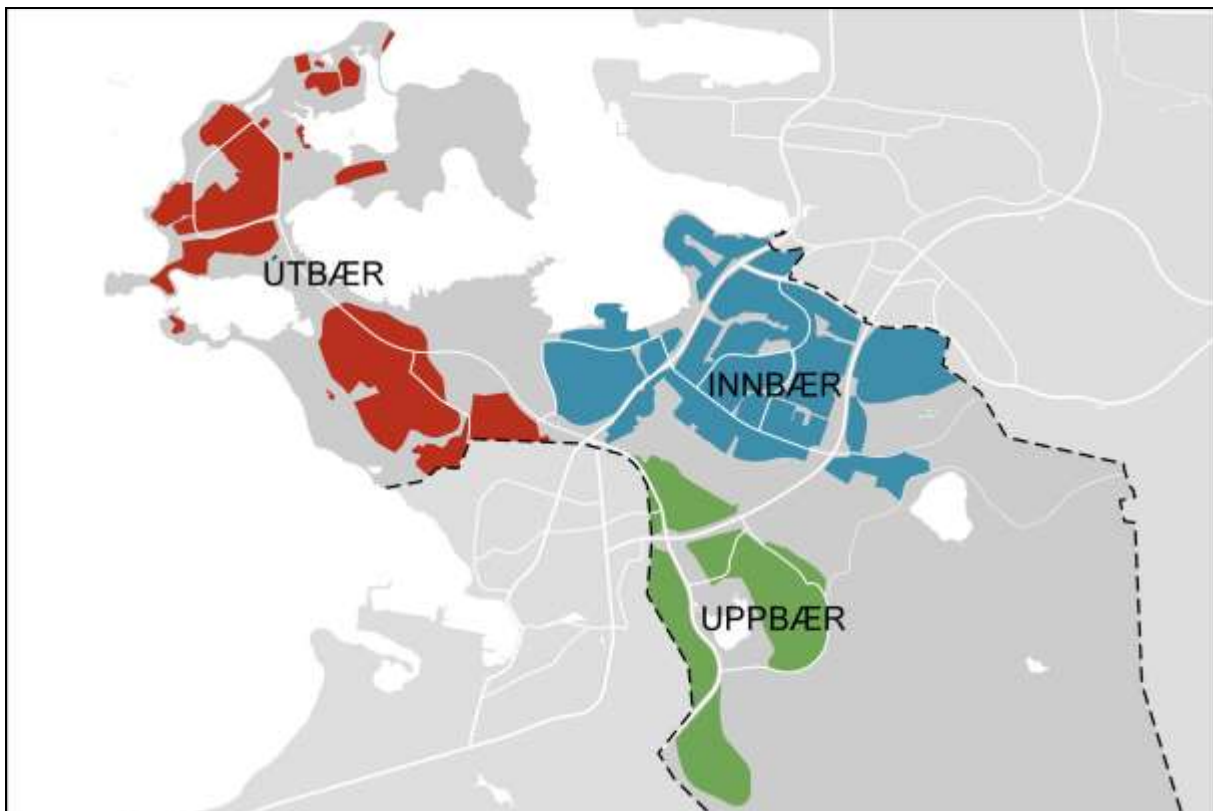
2 HELSTU FORSENDUR

2.1 SKIPULAGSSVÆÐI

Heildarflatarmál sveitarfélagsins er rúmlega 46 km². Þá eru undanskildir almenningskógar Álftaneshrepps hins forna, að mestu sunnan Bláfjallavegar sem nú teljast til Grindavíkur, og svæði sunnan Húsfells, þjóðlenda sem lendir innan lögsögu Hafnarfjarðar. Áður höfðu skipulagsmörk verið dregin utan um þessi svæði en skipulagi þar frestað að hluta vegna ágreinings um sveitarfélagamörk. Nánast allt skipulagssvæðið er neðan við 200 m hæð yfir sjávarmáli og byggð nær hæst upp undir 80 m hæð.

Byggð í Garðabæ er skipt í þrjú svæði:

- **Miðsvæði (Innbær)** nær frá Arnarnesvogi til suðausturs að upplandi Garðabæjar við Smalaholt, Vífils-staðavatn og Vífilsstaðahlíð og er þar nú meginbyggðin í bænum.
- **Vestursvæði (Útbær)** er byggðin á Álftanesi, Garðaholti, Hleinum og Garðahrauni.
- **Suðursvæði (Uppbær)** eru hverfin sunnan Vífilsstaðahrauns (Svínahrauns) og hefur þar einungis verið byggt í Molduhrauni og norðan Urriðavatns.



1. mynd Bæjarhlutar



2. mynd Aðliggjandi sveitarfélög. Byggt á gögnum Landmælinga Íslands 2014.



3. mynd Hverfi

2.2 STAÐHÆTTIR



4. mynd Garðabær, helstu örnefni

Landslag í Garðabæ er fjölbreytt og skiptist í misgróin holt og hæðir og er tæplega helmingur landsins ofan 80 m hæðarlínu. Mest áberandi er hraun, sem rann úr Búrfelli til sjávar fyrir um 7200 árum. Hraunstraumarnir nefnast einu nafni Búrfellshraun en hafa fjölmörg sérnöfn eftir einstökum hlutum hraunsins, svo sem Smyrlabúðarhraun, Gráhelluhraun, Lækjarbotnahraun, Urriðakotshraun, Vífilstaðahraun, Hafnarfjarðarhraun, Garðahraun og Gálgahraun. Hraunin eru um 18 km² að flatarmáli. Í næsta nágrenni Búrfells hafa þau tekið á sig sérstæðar myndir og liggja hrauntraðir, Búrfellsgjá og Selgjá, frá fellinu að Vífilstaðahlíð. Einnig er Hjallamisgengið sérstakt náttúrufrýrbæri.

Strönd Garðabæjar er um 35,5 km að lengd, að mestu ósnortin og mjög fjölbreytt. Í Kópavogi eru leirur, við Arnarnes stórgrýtisfjara og sandfjara í botni Arnarnesvogs. Gálgahraun, sem er nyrsti hluti Búrfellshrauns, er mjög úfið og nær í sjó fram í Arnarnesvogi og Lambhúsatjörn en þar og í Skógtjörn er grunnsævi.

Álftanes er lágrent nes sem tengist landi með mjóum granda, Bessastaðagranda, milli Skógtjarnar að vestan og Lambhúsatjarnar að austan. Hæsti punktur nesses er Sviðholt í um 15 metra hæð yfir sjó. Álftanesi má skipta í tvö meginsvæði. Austast er Bessastaðanes, milli Bessastaðatjarnar og Lambhúsatjarnar en norðan og vestan þess er Norðurnes, sem er lágrent. Jökulruðningur frá kuldaskiði og framrás jökla fyrir um 12000 árum, Álftanesgarður, liggur þvert yfir nesið frá Skógtjörn yfir Bessastaðanes. Bæjarhús Brekku, Kirkjubrúar og Bessastaða voru byggð á garðinum.

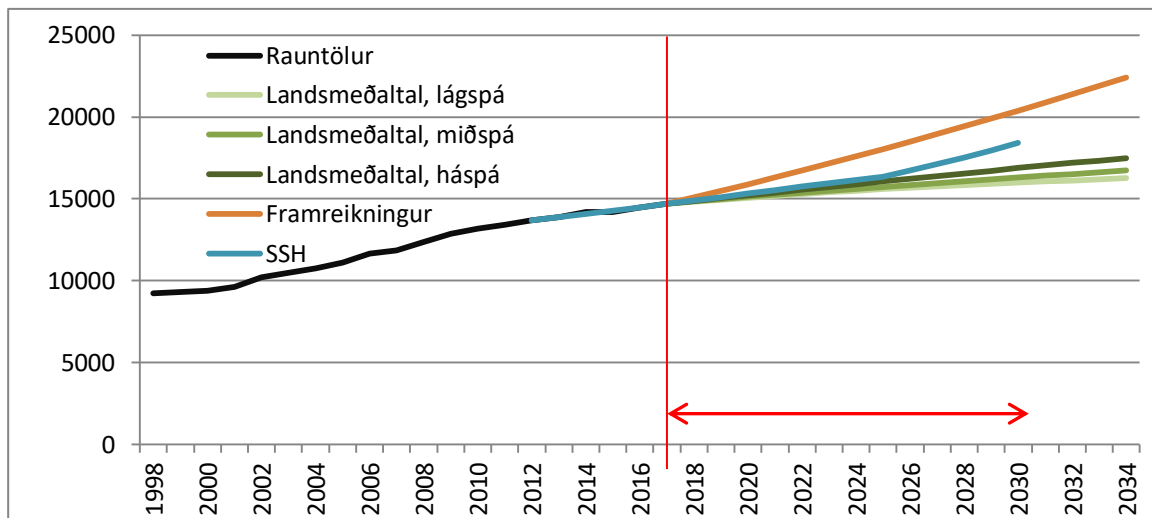
2.3 MANNFJÖLDI OG BYGGÐARÞRÓUN

2.3.1 ÍBÚAFJÖLDI OG ÍBÚASPÁ

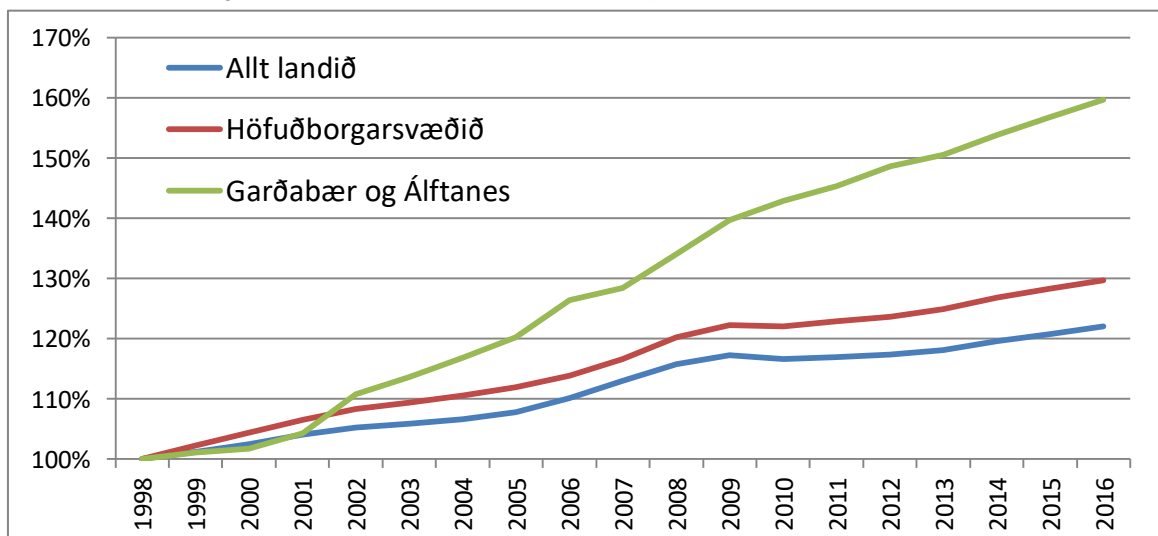
Undanfarinn aldarfjórðung hefur íbúum á höfuðborgarsvæðinu fjölgað mun meira en fólki á landsbyggðinni. Aldursskipting á svæðinu er einnig önnur og hagstæðari þar sem hlutfallslega fleiri íbúar höfuðborgarsvæðisins eru á aldrinum 25-40 ára en utan þess. Borgarsvæðið laðar til sín námsmenn af öllu landinu með fjölbreyttum framhaldsskólum og háskólum. Í Garðabæ eru hlutfallslega færri á aldrinum 20-40 ára en á höfuðborgarsvæðinu sem heild. Þar getur hátt fasteignaverð verið áhrifavaldur enda eru íbúðir að meðaltali stærri en í öðrum sveitarfélögum.

Í mannfjöldaáætlun Svæðisskipulags Höfuðborgarsvæðisins 2040 er miðað við að íbúum svæðisins muni fjölga um 30-38.000 fram til 2025 og um 50-75.000 fram til ársins 2040. Íbúar Garðabæjar eru nú tæp 7% af íbúum svæðisins.

1. janúar 2016 voru 14.717 íbúar í Garðabæ. Íbúum hefur fjölgað jafnt og þétt undanfarna áratugi en nokkuð dró úr fjölguninni eftir 2008. Ekki hefur verið unnin sérstök mannfjöldaspá fyrir Garðabæ og eru hér sýndir einfaldir framreikningar, byggðir á gögnum frá Hagstofu Íslands. Framreikningur miðað við áætlaða meðalfjölgun á landinu öllu er hafður til hliðsjónar (landsmeðaltal; lágspá, miðspá og háspá).



5. mynd Mannfjöldi í Garðabæ 1998-2016. Spár og framreikningar til 2030/2034. Viðmiðun svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins höfð til samanburðar (SSH).



6. mynd Hlutfallsleg mannfjöldun frá 1998 til 2014 (1. janúar) á landinu öllu, höfuðborgarsvæðinu og Garðabæ/Álftanesi. Mannfjöldi árið 1998 = 100%.

Með hliðsjón af framreikningi íbúafjölda undanfarinna ára annars vegar og forsendum gildandi aðalskipulags hins vegar er sett fram dæmi þar sem gert er ráð fyrir að íbúar Garðabæjar verði um 18-25.000 í lok skipulagstímabilsins 2030 (þ.e. 21.500 +/- 3.500). Það þýðir að íbúafjölgun í bænum verður hlutfallslega umtalsvert meiri en gert er ráð fyrir að meðaltali á landsvísi. Þessi fjölgun er einnig meiri en sem nemur 7% af áætlaðri fólksfjölgun á höfuðborgarsvæðinu á sama tíma enda eru stór óbyggð byggingarsvæði í Garðabæ sem gefa tilefni til að horfa til annarra viðmiða í þessu samhengi en óbreyttra stærðarhlutfalla sveitarfélaganna.

2.3.2 ALDURSSKIPTING

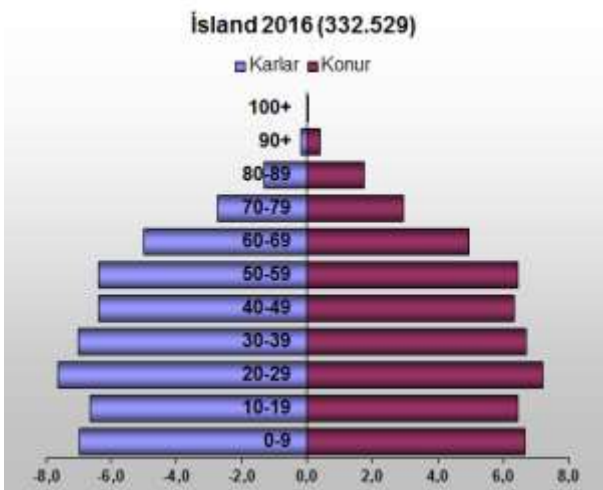
Talsverðar breytingar verða á aldursskiptingu á næstu áratugum. Tilgáta um aldursskiptingu í Garðabæ 2030 er gerð út frá spá Hagstofunnar fyrir landið allt⁴. Þar kemur greinilega fram að hlutfall aldraðra íbúa hækkar verulega. Fyrirvari er gerður um nákvæmni vegna grófra forsendna (hlutfallsleg breyting hvers aldurshóps á landinu öllu er yfirfærð á mannfjöldatölur í Garðabæ) en reikningar gefa þó skýra vísbandingu um líklega þróun.

Líkur eru til þess að hlutfall barna og ungmenna (0-19 ára) lækki úr 29,4% í 26,4% en hlutfall roskins fólks og aldraðra (65 ára og eldri) hækki úr 13,7% í 21% fram til 2030.

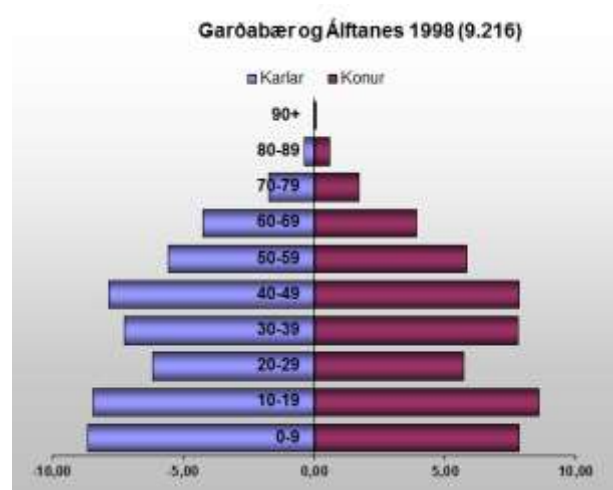
Ef tekið er dæmi með um 21.000 íbúum árið 2030 yrði það um 65% fjölgun frá árinu 2013. Börnum og ungmennum fjölgaði um 38% (1.560 manns), fólki á aldrinum 20-64 ára um 42% (3.350 manns) en fólki 65 ára og eldra um 136% (2.590 manns). Þessir framreikningar eru ónákvæmir en vísbandingarnar eru skýrar.

ALDURSPÍRAMÍDAR

Aldurspíramídar verða „herðabreiðari“ eða kubbslegri á næstu árum þegar stórir árgangar komast á efri ár. Þess mun gæta bæði í heilbrigðisþjónustu og húsnæðismálum. Athygli vekur tiltölulega lágt hlutfall fólks á aldrinum 20-40 ára í Garðabæ.

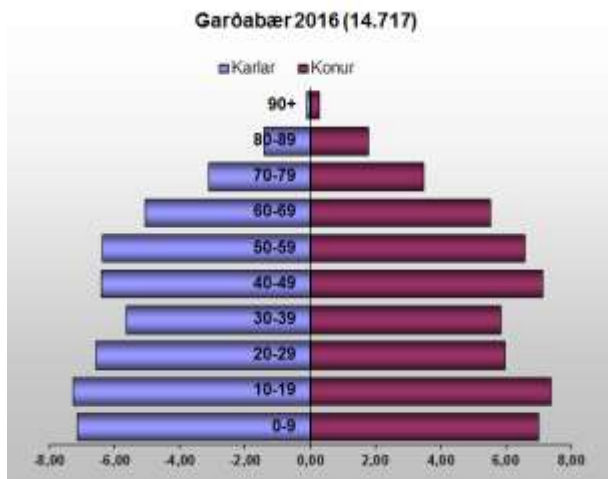


7. mynd Ísland 2016

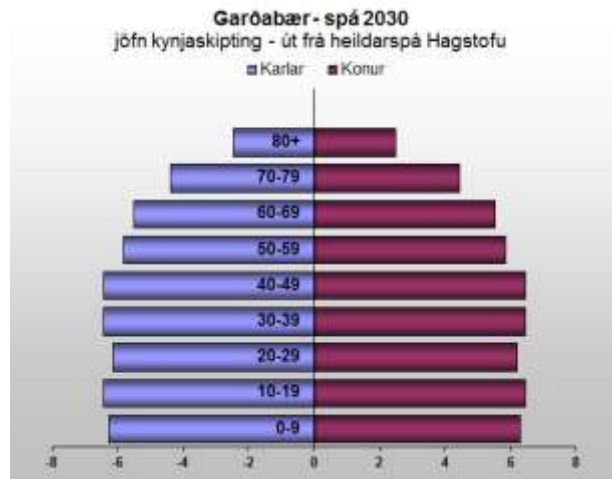


8. mynd Garðabær og Álftanes 1998

⁴ Hagtíðindi 2013:2, 22. ágúst 2013. Spá um mannfjölda 2013-2060. Miðað er við ártalið 2030 vegna uppsetningar gagna Hagstofunnar (5 ára tímabil).



9. mynd Garðabær 2016



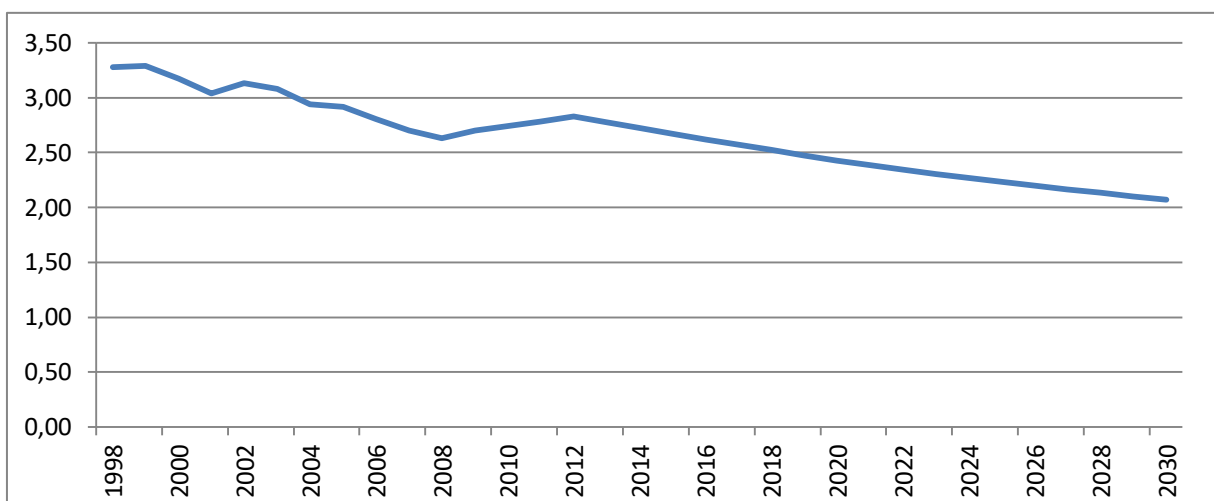
10. mynd Dæmi/tilgáta – Garðabær 2030 miðað við landspá Hagstofunnar (yfirfærð á GB).

2.3.3 FJÖLSKYLDUSTÆRÐ

Önnur breyta í mannfjöldareikningum er fjölskyldustærð eða meðalfjöldi íbúa í hverri íbúð. Sú tala hefur lækkað jafnt og þétt með lækkanði fæðingartíðni, hækkandi meðalaldri, fjölgun einstæðinga sem halda heimili og fjölgun barnlausra fjölskyldna. Stórar „samsettar“ fjölskyldur, stjúpfjölskyldur, koma ekki fram í þessum tölum en sú fjölskyldugerð kallar á stærri íbúðir en meðaltalið sem hér er skoðað bendir til.

Árið 2000 voru að meðaltali 3,17 íbúar í hverri íbúð í Garðabæ⁵. Í gildandi aðalskipulagi er miðað við að meðaltalið verði komið niður í 2,17 árið 2016. Efnahagshrunið árið 2008 hafði talsverð áhrif á þessa þróun eins og sjá má á mynd 5 og 2012 voru um 2,8 íbúar að meðaltali í hverri íbúð. Áfram er gert ráð fyrir lækkanði meðaltali og er hér tekið sem dæmi að um 2,1 íbúi verði í hverri íbúð 2030. Með hliðsjón af breyttri aldursskiptingu gæti þróunin orðið hraðari og talan því nokkuð lægri en ekki hefur verið lagt sérstakt mat á það á þessu stigi. Í reiknitöflu landnotkunar íbúðarsvæða í kafla 3.3. er miðað við meðalfjölskyldustærð 2,4 íbúar/íbúð.

Meginhluti íbúðarhúsa í Garðabæ eru stór einbýlishús sem henta barnafjölskyldum og stórum fjölskyldum. Kynslóðaskipti í hverfum með slíkum húsum geta haft áhrif á þessi meðaltöl, stækkað meðalfjölskylduna og hækkað hlutfall barna. Ekki liggja fyrir forsendur til þess að spá fyrir um slík áhrif.



11. mynd Meðalíbúafjöldi í hverri íbúð (ib/íbúð) í Garðabæ 1998-2013, spá/tilgáta til 2030.

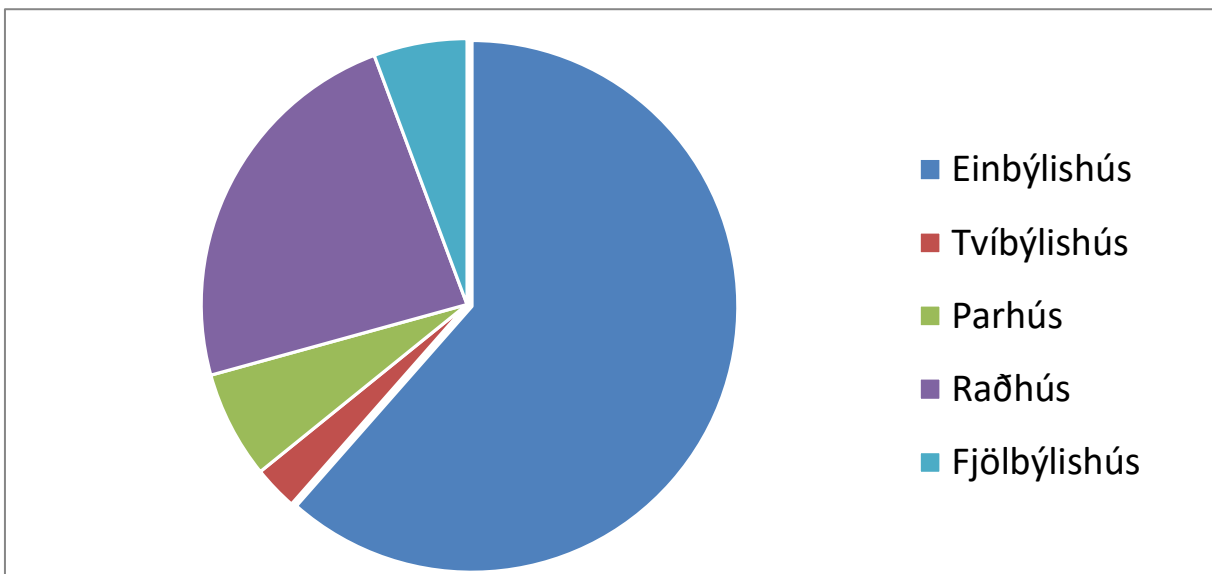
⁵ Reikningar þessir miðast við samtölur íbúafjölda og íbúðafjölda í Garðabæ og á Álftanesi fyrir sameiningu.

2.4 ÍBÚÐIR OG ÍBÚÐARHVERFI

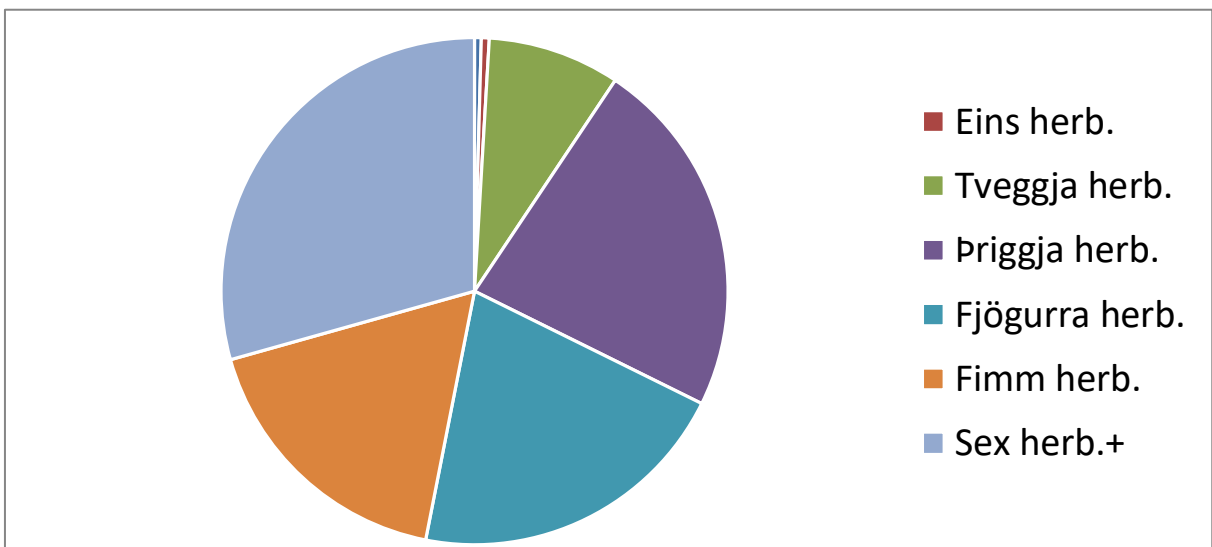
Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er gert ráð fyrir því að sveitarfélög setji sér húsnæðisstefnu þannig að framboð húsnæðis á viðráðanlegu verði verði tryggt svo að allir íbúar hafi tök á að útvega sér húsnæði á almennum markaði.

Þéttleiki núverandi íbúðarbyggðar í Garðabæ er um 10,5 íb/ha (Garðahverfi ekki meðtalið) og er þar miðað við brúttóflatarmál landnotkunarreita (að miðlínunum aðliggjandi gatna og með götum og opnum svæðum innan hverfanna). Áður en nýleg þéttbyggð fjölbýlishúshverfi byggðust upp úr aldamótum var þéttleiki byggðar í Garðabæ um 9,7 íb/ha. Þéttleiki byggðar á Álftanesi er tæplega 8 íb/ha en miðhluti Garðabæjar vestan Reykjanesbrautar (miðsvæði) um 12,7 íb/ha. Innan miðsvæðisins eru þéttbyggð fjölbýlishúshverfi en að þeim slepptum (Sjálund, miðbær, Móar) er þéttleiki miðsvæðisins 10,1 íb/ha. Meginþorri byggðarinnar í sveitarfélaginu er dæmigerð sérbýlishúsabyggð sem þessar þéttleikatölur endurspeglar.

Um mitt ár 2015 voru rúmlega 5.345 íbúðir í Garðabæ samkvæmt skrá Fasteignamats ríkisins. 61% íbúðanna er í einbýlishúsum og um 6% í fjölbýlishúsum. Tæplega helmingur íbúðanna eru fimm herbergja íbúðir og stærri og um 9% þeirra eru eins og tveggja herbergja.



12. mynd Hlutfall húsaagerða í Garðabæ 2015.



13. mynd Hlutfall íbúðagerða í Garðabæ 2015.

Óbyggð íbúðarsvæði í Garðabæ eru um 380 hektarar og eru þá ótaldar óbyggðar lóðir í hverfum, sem hafin er bygging á. Rými er fyrir tæplega 7.000 nýjar íbúðir á þessum svæðum. Miðað við meðalfjölskyldustærð 2,4 íbúa/íbúð má áætla að um 16.500 íbúar geti búið í nýjum íbúðum á þessum svæðum fullbyggðum. Ef tekið yrði mið af meðalfjölskyldustærð árið 2012 (2,8 íb./íbúð) myndu nýbyggingarsvæðin rúma um 19.000 íbúa og heildaríbúafjöldi fullbyggðs bæjar samkvæmt aðalskipulagi verða um 33.600.

Þetta er stór hluti óbyggðs byggingarlands fyrir íbúðarbyggð á höfuðborgarsvæðinu og getur hýst tæplega fjórðung þeirra 70.000 nýrra íbúa sem gert er ráð fyrir þar fram til 2040. Flatarmál Garðabæjar er hins vegar innan við 4% af heildarflatarmáli höfuðborgarsvæðisins. Samt sem áður er stór hluti bæjarlandsins skilgreindur sem verndarsvæði og friðlýst svæði þar sem byggingar koma ekki til álita.

2.5 ATVINNULÍF

Í gildandi aðalskipulagi eru svæði fyrir atvinnufyrirtæki og stofnanir um 151 hektari. Þar af eru um 42 ha óbyggðir. Talsvert svigrúm er víða til vaxtar á þegar byggðum svæðum. Um er að ræða miðsvæði, athafnasvæði, svæði fyrir þjónustustofnanir og svæði fyrir verslun og þjónustu. Engin iðnaðarsvæði eru innan bæjarmarka að frátöldum svæðum undir veitumannvirki en mörg iðnfyrirtæki eru í Molduhrauni (athafnasvæði skv. aðalskipulagi). Einhver íbúðarbyggð er á miðsvæðum. Í gildandi aðalskipulagi eru ný byggingarsvæði skilgreind fyrir blandaða byggð, þ.e. að þar er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi að einhverju marki innan hverfanna þar á meðal nauðsynlegum stofnunum og þjónustu.

Talnegögn um atvinnuþátttöku, fjölda starfa, hlutfall atvinnugreina m.m. hafa ekki verið tiltæk fyrir einstök sveitarfélög í rúman áratug. Nauðsynlegar upplýsingar eru til í gagnagrunnum opinberra stofnana en eru ekki aðgengileg til úrvinnslu. Gögn fyrir sveitarfélög er í vinnslu hjá Hagstofunni og verða væntanlega tiltæk á árinu 2017.

2.6 AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

2.6.1 LANDSSKIPULAGSSTEFNA 2015-2026

Landsskipulagsstefna felur í sér stefnu ríkisins í skipulagsmálum og almenn sjónarmið til leiðbeiningar við skipulagsgerð sveitarfélaga. Markmið landsskipulagsstefnu er að setja fram leiðarljós um landnotkun, nýtingu lands og landgæða sem tryggir öryggi og heildarhagsmuni við gerð skipulagsáætlana og stuðlar að sjálfbærri þróun⁶ og skilvirkri áætlanagerð. Þá er landsskipulagsstefnu ætlað að stuðla að samræmingu í stefnumótun ríkis og sveitarfélaga um landnotkun og nýtingu lands.

Eftirtaldar áherslur landsskipulagsstefnu eiga við aðalskipulag Garðabæjar. Gerð er nánari grein fyrir samhengi aðalskipulagsins við landsskipulagsstefnuna í 2. kafla umhverfisskýrslu.

Sjálfbært skipulag þéttbýlis: „Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.“

Í aðalskipulaginu eru áform um þéttingu í grennd við miðbæ og áætlaða Borgarlínu með endurnýtingu athafnasvæða á Lyngásvæðinu. Einnig er stefnt að samfelldum bæjarhluta Hnoðrahólts, Vetrarmýrar og Vífilsstaða. Á nýjum byggingarsvæðum verður gert ráð fyrir fjölbreyttu framboði íbúðar- og atvinnuhúsnæðis. Núverandi byggð í miðhluta Garðabæjar, Innbæ, er samfelld en umfangsmikil náttúruverndarsvæði munu aðskilja nýja bæjarhluta eldri byggð.

⁶ Sjá neðanmálsskýringu á bls. 9.

Gæði hins byggða umhverfis: „Skipulag byggðar og bæjahönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.“

Áhersla er á lágreista byggð sem er í samræmi við þegar byggð svæði í sveitarfélaginu. Mikið er lagt upp úr góðum göngutengingum við útivistarsvæði s.s. Vífilsstaðavatn, uppland Garðabæjar og ströndina.

Sjálfbærar samgöngur: „Skipulag byggðar og landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggð og samgöngur með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreytta ferðamáta.“

Sérstök áhersla hefur verið lögð á góðar tengingar fyrir hjólandi vegfarendur um sveitarfélagið og til nærliggjandi sveitarfélaga. Borgarlínan er sett inn á aðaluppdrátt og þar með ítrekað mikilvægi þess að undirbúningur og hönnun hennar hefjist á skipulagstímabilinu.

Náttúruvá og loftslagsbreytingar: „Við skipulag byggðar verði tekið tillit til náttúruvár og loftslagsbreytinga.“

Tekið er mið af flóðahættu á Álftanesi við afmörkun nýrra íbúðarsvæða.

2.6.2 SVÆÐISSKIPULAG HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS

Höfuðborgarsvæðið 2040 er sameiginleg stefna sveitarfélaganna Garðabæjar, Hafnarfjarðarkaupstaðar, Kjósarhrepps, Kópavogsbæjar, Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar og Seltjarnarnesbæjar um náð samstarf, skipulagsmál og hagkvæman vöxt svæðisins næstu 25 árin. Höfuðborgarsvæðið er eitt búsetusvæði, einn atvinnu- og húsnæðismarkaður með sameiginleg grunngerfi, útivistarsvæði, auðlindir og náttúru. Helstu leiðarljós í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 eru:

- Hagkvæmur vöxtur

Í aðalskipulaginu er tillit til vaxtamarka svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins og forgangsraðar uppbyggingu svæða til að tryggja að svæði verði fullbyggð áður en næsta svæði/hverfi verður byggt upp.

- Skilvirkar samgöngur

Samgöngur eru metnar skilvirkar innan sveitarfélagsins fyrir akandi, gangandi og hjólandi umferð. Sérstaklega er lögð áhersla á að Borgarlínan fari í framkvæmd á skipulagstímabilinu. Breytingar eru gerðar á skilgreiningu Ofanbyggðavegarins frá gildandi aðalskipulagi og svæðisskipulagi. Í endurskoðuninni er gert ráð fyrir að vegurinn verði stofnbraut sem liggja um Setbergsholt frá Hafnarfirði og tengist mismögum gatnamótum við Reykjanesbrautina. Því er um breytingu á skilgreiningu vegarins að ræða.

- Sókn og samkeppnishæfni

Lega Garðabæjar á höfuðborgarsvæðinu og stór óbyggð svæði eru mikilvægar forsendur uppbyggingar fyrir atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð, sem skipta máli fyrir svæðið sem heild. Áhugaverðir þéttingarkostir eru meðfram fyrirhugaðri Borgarlínu í Garðabæ.

- Heilnæmt umhverfi

Með umfangsmikilli náttúruvernd, stígakerfi, góðum almenningssamgöngum og aðgerðum til þess að bæta hljóðvist í íbúðarhverfum er stuðlað að heilnæmu umhverfi.

- Gott nærumhverfi

Í aðalskipulaginu er lögð áhersla á gott aðgengi að grænum svæðum fyrir alla íbúa og hefur Garðabær tryggt verndun og friðlýsingu stórra svæða til þess að íbúar geti notið þeirra nú og til framtíðar.

- Árangursrík samvinna

Garðabær er aðili að svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, samtökum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og byggðasamlögum um sameiginlegan rekstur s.s. Sorpu bs. og Strætó bs.

Í svæðisskipulaginu er markmið 1.2: „*Meginþunga vaxtar verður beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66%.*“ Jafnframt er sveitarfélögum ætlað að gera sérstaklega grein fyrir „*nánari útfærslu á staðsetningu og afmörkun miðkjarna og samgöngumiðaðra þróunarsvæða á skipulagsupprætti aðalskipulags*“ og setja fram „*nánari áætlun um uppbyggingu íbúða og starfa í miðkjörnum og á öðrum samgöngumiðuðum þróunarsvæðum*“ (markmið 1.2.4).

Miðkjarnar Garðabæjar eru sýndir á myndum 15 og 27 en stefna um landnotkun og nýtingu er sýnd á aðalskipulagsupprætti og sérskilmálum viðkomandi landnotkunarreita.

Miðbær-Lyngás er einn af bæjarkjörnum svæðisskipulagsins. Þar er megináhersla á uppbyggingu þéttar blandaðrar byggðar í Garðabæ. Samkvæmt rammaskipulagi Lyngásvæðis, þróunarsvæðis A, má áætla að hlutfall íbúðarbyggðar þar verði um 80% af byggingarmagni svæðisins. Mikil uppbygging íbúðarbyggðar er í miðbæ Garðabæjar. Þar verður fjölbreytt blönduð byggð með skýrum borgareinkennum í grennd við biðstöð Borgarlínu. Hlutfall íbúðarbyggðar í bæjarkjarna Garðabæjar, miðbæ/Lyngási, verður um 65-70%.

Fyrirhuguð uppbygging á vesturhluta þróunarsvæðis B, í Vetrarmýri og Vífilsstöðum, mun felast í þéttri blandaðri byggð sem tengist íþróttasvæðum og stofnanasvæði Vífilsstaða. Svæðið liggur ekki að Borgarlínu en liggur vel við samgöngum og tenginu við hana.

Á Garðaholti er gert ráð fyrir miðsvæði með blandaðri byggð sem verður þjónustukjarni hverfisins. Svæðið liggur ekki að Borgarlínu en mun tengjast henni með greiðum samgöngum.

Við biðstöð Borgarlínu á Arnarneshálsi er samgöngumiðaður kjarni þar sem áhersla verður á uppbyggingu verslunar og þjónustu. Að Borgarlínu á þessum slóðum liggur að öðru leyti fullmótuð gísín íbúðarbyggð.

Í Kaupúni er samgöngumiðaður kjarni verslunar og þjónustu. Þar er engin íbúðarbyggð. Starfsemin þjónar höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu með stórverslunum.

2.6.3 SKIPULAG AÐLIGGJANDI SVEITARFÉLAGA

- Aðalskipulag Hafnarfjarðar 2013-2025. Staðfest 10.7.2014.
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Staðfest 24.2.2014.
- Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024. Staðfest 24.2.2014.

Kópavogur, Garðabær og Hafnarfjörður mynda nánast samfellda byggð með samræmdu gatnakerfi, stígakerfi og stofnlögnum. Gætt er samræmis við aðliggjandi sveitarfélög í aðalskipulagi Garðabæjar.

REYKJAVÍK

Land Reykjavíkur nær að Garðabæ ofan byggðar í Heiðmörk. Samræming skipulags og mannvirkja, stígakerfis og vega er og verður unnin á deiliskipulagsstigi.

KÓPAVOGUR

Lega Borgarlínu (hágæðakerfis almenningssamgangna) lá ekki fyrir við gerð aðalskipulagsins. Borgarlína er ekki sýnd á aðalskipulagsupprætti Kópavogs en nefnd í greinargerð. Gögn svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins eru óljós og eru því varla forsendur á þessu stigi að setja línuna inn á aðalskipulagsupprátt. Lega Borgarlínu, sérstaklega frá Smáralind að Arnarneshálsi, verður samvinnuverkefni bæjarfélaganna.

HAFNARFJÖRÐUR

Gagnvart Hafnarfirði snýst samræming fyrst og fremst um stofnbrautir. Annars vegar eru það gatnamót í Engidal og framhald Álftanesvegur til austurs, sem með breyttum sveitarfélagamörkum verður allur innan marka Garðabæjar. Hins vegar þarf að vera samræmi í legu og útfærslu Ofanbyggðavegar þannig að hann geti þjónað því hlutverki sem honum er ætlað. Auk þess má nefna byggð á Setbergsholti, sem liggur að núverandi byggð á sunnanverðu holtinu, sem er í Hafnarfirði. Þar gæti komið til álita frekari samþætting byggðar á deiliskipulagsstigi.

2.7 AÐRAR ÁÆTLANIR

Sjá kafla 2 í umhverfisskýrslu.

3 LANDNOTKUN

3.1 ALMENN ATRIÐI

Í þessum kafla er umfjöllun um alla landnotkunarreiti aðalskipulagsins. Gerð er grein fyrir landnotkun, flatarmáli, stöðu, staðháttum eða núverandi notkun og loks skipulagsákvæðum viðkomandi reits.

3.1.1 FULLBYGGÐ SVÆÐI

Með fullbyggðum svæðum er átt við fullmótuð og frágengin svæði. Þar geta skipulagsákvæði vísað til gildandi deiliskipulags eða óbreytts ástands eftir því sem við á. Núverandi staða er viðmið um þéttleika og yfirbragð. Þar verður heimilt auk eðlilegrar endurnýjunar og endurbyggingar húsa og annarra mannvirkja að reisa viðbyggingar og nýbyggingar s.s. bílskúra, þar sem aðstæður leyfa og í samræmi við samþykkt deiliskipulag. Eðlileg þróun fullbyggðra hverfa, endurnýjun og þétting á því að vera möguleg með stefnumörkun á deiliskipulagsstigi án breytingar á aðalskipulagi svo fremi sem breytingar eru í samræmi við meginatriði byggðarinnar, stefnu aðalskipulagsins og almenn ákvæði. Meiriháttar breytingar á nýtingu og yfirbragði kalla hins vegar á formlega breytingu á aðalskipulagi.

3.1.2 LANDNÝTING, ÞÉTTLEIKI BYGGÐAR

Landnýting er skilgreind í aðalskipulaginu, ýmist með nýtingarhlutfalli eða reikningsstærðum s.s. fjölda íbúða á flatareiningu (íb/ha, fjöldi íbúða á hektara) eftir því sem við á. Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á viðkomandi svæði og flatarmáls svæðisins (N-brúttó) eða brúttóflatarmáls bygginga og flatarmáls lóðar (N-nettó). Byggðamynstur reita er tilgreint þar sem það á við, t.d. með vísun í húsagerðir og hæðir bygginga.

Þar sem hvorki nýting reita né byggðamynstur er tilgreint er vísað til gerðar ramma- eða deiliskipulags (uppbygging skv. deiliskipulagi). Þá verður lögð fram lýsing ramma- eða deiliskipulagsgerðar í upphafi skipulagsvinnu þar sem áherslur og markmið um skipulag viðkomandi svæðis eru skilgreind nánar. Landnýting, þéttleiki byggðar og yfirbragð verður þá ákvarðað nánar á ramma- eða deiliskipulagsstigi. Á þennan hátt er tekið á meginatriðum byggðamynsturs og þéttleika í aðalskipulagi, sem síðan verða útfærð nánar á lægri skipulagsstigum. Útfærsla einstakra reita og minni háttar frávik eiga því ekki að leiða til stöðugra breytinga á aðalskipulagi eins og hætta er á ef nýtingarákvæði eru nákvæm.

Þéttleiki nýrra hverfa mun verða mismunandi eftir aðstæðum. Stefnt er að nokkru þéttari byggð í nýjum íbúðarhverfum en er í núverandi byggð. Á Álftanesi mun ný byggð utan miðjunnar næst skólanum taka mið af núverandi yfirbragði og verður þéttleiki þar um 10 íb/ha. Þéttleiki á öðrum svæðum getur orðið meiri og má reikna með að meðalþéttleiki fullbyggðra íbúðarsvæða verði á bilinu 10-22 íb/ha. Þessar tölur eru til útskýringar en þéttleiki byggðar er tilgreindur í sérákvæðum landnotkunarreita eftir því sem við á. Miðað við fullbyggða landnotkunarreiti aðalskipulagsins má gera ráð fyrir að meðalþéttleiki íbúðarbyggðar í Garðabæ fari úr 10,9 íb/ha í 13,2 íb/ha (Garðahverfi undanskilið). Meðalþéttleiki nýrra byggingarsvæða verður hins vegar um 17,6 íb/ha, sem er nálægt markmiði gildandi aðalskipulags (18 íb/ha).

Ný byggð skal vera frekar lágreist. Í blandaðri byggð er miðað við að hús verði almennt ekki hærra en þrjár til fjórar hæðir. Einstök frávik frá meginreglu koma til greina og skulu rökstudd með vísun í bæjarmynd, landslag, hagkvæmni og umhverfismál. Frávik frá meginreglu skulu tilgreind í skipulagsákvæðum viðkomandi reita.

3.1.3 RAMMASKIPULAG

Með gerð rammaskipulags verða lagðar meginlínur í skipulagi svæða eða bæjarhluta. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir tveimur þróunarsvæðum og verður unnið rammaskipulag fyrir þau. Rammaskipulag verður ekki svo kallaður rammahluti aðalskipulags heldur skipulagsáætlun sveitarfélagsins sem kynnt verður almenningi og hagsmunaaðilum en öðlast ekki lögformlegt gildi eins og aðal- og deiliskipulag.

Rammaskipulag er þannig vettvangur fyrir þróunarhugmyndir og áætlanagerð um viðkomandi svæði en framfylgd þess verður með breytingu á aðalskipulagi annars vegar og gerð deiliskipulags hins vegar. Stefnumörkun og ákvarðanatöku við gerð rammaskipulags öðlast gildi með gerð deiliskipulags og/eða breytingu á aðalskipulagi.

3.1.4 AFMÖRKUN LANDNOTKUNARREITA OG NÁKVÆMNI

Aðalskipulag er stefnumótun um meginrætti bæjarskipulags, landnotkunar, þjónustukerfa og umhverfismála. Nákvæm útfærsla einstakra þátta er viðfangsefni deiliskipulags og framkvæmdaáætlana eftir því sem við á. Afmörkun landnotkunarreita miðast því við meginatriði, svæði og heildir en ekki nákvæma útfærslu eða lóða- og eignamörk.

Almennt eru mörk landnotkunarreita miðuð við miðlínu aðliggjandi gatna í innra gatnakerfi og jaðar veghelgunarsvæða ytra gatnakerfisins. Flatarmál landnotkunarreita er því brúttóflatarmál sem felur í sér gatnakerfi og opin svæði. Nýtingarákvæði aðalskipulags ber að skoða í því ljósi. Í deiliskipulagi getur nýtingarhlutfall einstakra byggðarreita og svæða innan landnotkunarreits verið annað en tilgreint er í aðalskipulagi þar sem miðað er við meðaltal og brúttóflatarmál reita.

Landnotkunarreitir eru auðkenndir með númeri og bókstaf. Númer reits verður óbreytt þótt landnotkun verði breytt. Reitanúmer segja því til um legu reita:

- 1.00 Álftanes að Engidal.
- 2.00 við Arnarnesvog vestan Hafnarfjarðarveggar.
- 3.00 milli Hafnarfjarðarveggar og Reykjanesbrautar.
- 4.00 Hnoðraholt, Vífilsstaðir, Smalaholt og Heiðmörk .
- 5.00 Molduhraun, Setbergsholt, Urriðakotsholt, Svínholt og suður úr, að suðurmörkum sveitarfélagsins.
- Verndarsvæði og sérákvæði eru merkt á sama hátt en slík svæði geta legið ofan á annarri landnotkun.

Landnotkun (litur) og merking reita tekur mið af meginlandnotkun viðkomandi reits. Ákveðið svigrúm getur verið fyrir aðra starfsemi innan þeirra bæði í samræmi við almenna skilmála og sérstaka skilmála einstakra reita. Í deiliskipulagi er kveðið nánar á um notkun og nýtingu einstakra lóða og gerð grein fyrir opnum svæðum, leiksvæðum, útivistarsvæðum, gatnakerfi og stígum.

Undantekning frá þessari meginreglu er að lóðir fyrir skóla, leikskóla og grunnskóla eru sýndar sem svæði fyrir samfélagsþjónustu (S). Á nýjum, óbyggðum eða óskipulögðum svæðum eru skólalóðirnar sýndar sem tákni (punktur, hringir) þar sem staðsetning og stærð þeirra verður ákveðin í deiliskipulagi eða rammaskipulagi sbr. kafla 3.1.3.

Þau svæði sem ekki eru sérmerkt eru opin svæði innan byggðar sem ekki hafa sérákvæði, óbyggð svæði ofan byggðar og helgunarsvæði stofnbrauta. Um þessi svæði gilda almennir skilmálar viðkomandi landnotkunarflökks.

3.1.5 ÁFANGARÖÐ

Megináhersla er lögð á uppbyggingu á Álftanesi og miðsvæði, þ.e. á Ásum, og Hnoðraholti/Vífilsstöðum. Svæði sem liggja fjær ásum almenningsgangna verða byggð upp síðar.

1. Ásar, Álftanes (margir áfangar – á löngum tíma)
2. Hnoðraholt, Vetrarmýri, Vífilsstaðir
3. Garðaholt
4. Setbergsholt, Svínholt

3.2 ALMENN ÁKVÆÐI

3.2.1 ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR

Í samræmi við sett markmið, skipulag byggðar og aðdráttarafi bæjarins leggur bærstjórn Garðabæjar áherslu á vandaða hönnun bygginga í bæjarfélaginu. Stefnt skal að því að byggingar í Garðabæ geti talist góð byggingarlist hvað snertir innri gerð, form og útlit þar sem saman fara sjónarmið um hagkvæmni, notagildi og gæði. Hús skulu felld vel að landi og taka mið af staðháttum. Gæðamarkmið eiga við opinberar byggingar, íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði. Þessir þættir skulu metnir við afgreiðslu byggingarleyfa.

3.2.2 BÍLASTÆÐI

Ákvæði um bílastæði skulu sett fram í deiliskipulagi. Almenn regla er að a.m.k. tvö bílastæði verði innan lóðar hvernar íbúðar í sérbýlishúsum og rað-/parhúsum. Á fjölbýlishúsalóðum getur fjöldi bílastæða farið eftir stærð íbúða og skal viðmiðun sett fram í deiliskipulagi. Almenn skal miðað við eitt stæði fyrir hverja smáíbúð en tvö stæði fyrir hverja íbúð, sem er fjögurra herbergja eða stærri í fjölbýlishúsum. Heimilt er að gera ráð fyrir hálfu stæði að meðaltali fyrir hverja smáíbúð undir 50 m², sérstaklega á svæðum sem vel er þjónað með almenningsamgöngum. Þar getur hluti bílastæða verið utan lóða. Auk þess skal gera ráð fyrir hæfilegum fjölda gestabílastæða. Stefna ber að samnýtingu bílastæða þar sem aðstæður leyfa.

Almennt skal gera ráð fyrir að innkeyrslur á lóðir verði að hámarki 6-7 m breiðar þannig að ekki verði gengið á almenn bílastæði í götum og gangstéttir liggja ekki meðfram stórum bílastæðum. Bílastæði innan lóða skulu almennt ekki vera styttri en 7 m.

Bílastæðapörf á atvinnusvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum fer eftir þeirri starfsemi, sem þar fer fram. Almenn regla, þar sem ákvæði eru ekki fyrir hendi í deiliskipulagi, er að eitt bílastæði skuli vera fyrir hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis, 10-35 m² verslunarhúsnæðis og 150 m² geymsluhúsnæðis.

3.2.3 TAKMÖRKUN Á REKSTRI

Ekki er heimilt að opna og/eða reka næturklúbba (skv. skilgreiningu um veitinga- og gististaði, lög nr. 67/1985 m.s.b.) í sveitarfélaginu. Þessu ákvæði verður fylgt eftir í deiliskipulagi á grundvelli greinar 3.1.4 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 sem heimilar þrengri skilgreiningu á landnotkun en gert er í aðalskipulagi.

3.2.4 SKILTI

Lögð er áhersla á að skilti og merkingar séu falleg og falli vel að umhverfi sínu og með útliti og gerð þeirra skal leitast við að styrkja bæjarbrag og skapa staðaranda. Stærð þeirra og sýnileika skal stillt í hóf. Í deiliskipulagi skal setja ákvæði um skilti sem eru í samræmi við markmið aðalskipulags og í sérstakri samþykkt bærstjórnar um skilti skulu meðal annars vera ákvæði um gerð, stærðir og yfirbragð skilta og merkinga.

Skilti og umferðarmerkingar skulu stuðla að umferðaröryggi og auðvelda vegfarendum að komast leiðar sinnar. Við aðkomu að verslunar-, atvinnu-, iðnaðar- og athafna- og miðsvæðum skal vera sameiginlegt stórskilti ásamt korti og skal staðsetning þess og gerð ákveðin í deiliskipulagi. Ekki skal setja upp flettiskilti eða blikkandi ljósaskilti inni í íbúðarbyggð. Lýsingu á skiltum skal stillt í hóf til þess að draga úr orkunotkun og ljósmengun. Hún skal vera óbein, látlaus og glýjulaus. Skilti skulu ekki ná upp fyrir þakbrúnir bygginga.

3.3 ÍBÚÐARBYGGÐ (ÍB)

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

3.3.1 ALMENN ÁKVÆÐI

Íbúðarsvæði eru í aðalskipulagi sýnd sem heildir sem afmarkast af aðliggjandi götum og opnum svæðum. Innan þeirra eru opin svæði, leiksvæði, útivistarsvæði og jaðarsvæði sem sýnd eru nánar í deiliskipulagi. Íbúðarbyggð er meginlandnotkun á íbúðarsvæðum en þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónusta við íbúa svæðisins, s.s. verslunum, þjónustustarfsemi og annarri atvinnustarfsemi sem hvorki veldur óþægindum t.d. vegna lykta, hávaða eða óþrifnaðar né dregur að sér óeðlilega mikla umferð. Umfang og staðsetningu slíkrar starfsemi þarf því ekki að skilgreina í aðalskipulagi en hún skal vera í samræmi við deiliskipulag.

3.3.2 YFIRLIT

Íbúar/íbúð - meðaltal 2030: 2,4			Fjöldi íbúða			Íbúafjöldi			Þéttleiki byggðar íbúðir/ha			
Svæði	Heiti	Flatarmál ha	Núv. íbúðir	Nýjar íbúðir	Samtals	Núv. íbúar	Ný byggð	Fullbyggð	Núv. Byggð	Ný svæði	Fullbyggð	
Útbær	Álftanes	Álftanes, útnes	36	64	100	122	154	240	6,4	8	7,4	
		Álftanes, úthringur	311	150	461	1.065	360	1.106	7,2	10	7,9	
		Álftanes, miðja	422	300	722	1.305	720	1.733	12,2	20,0	14,6	
			121,3	769	514	1.283	2.492	1.234	3.079	9,2	13,5	10,6
	Garðaholt	Hleinar	14	56	121	177	72	290	425	11,0	13,6	12,6
		Garðahraun	26,2	63	24	87	180	58	209	2,4		3,3
		Garðahverfi	57,2	13	28	41	39	67	98	0,2		0,7
		Garðaholt	103	0	1.236	1.236	0	2.966	2.966	-	12	12,0
		Garðaholt norður	17,5	0	192	192	1	461	461	-	12	11,0
			217,9	132	1.601	1.733	292	3.842	4.159			8,0
	Útbær samt.:	339,2	901	2115	3016	2784	5076	7238			8,9	
Innbær	Vestan Reykjanesbrautar	Lyngás	64	600	664	8	1.440	1.594	-		49,2	
		Grundir	91	30	121	331	72	290	9,5		10,2	
		Ásahverfi	506	3	509	1.627	7	1.222	11,3		11,3	
		Sjálанд	753	0	753	1.360	0	1.807	47,4		47,4	
		Hraunsholt	105	4	109	377	10	262	9,1		9,5	
		Flatir	301	0	301	1.021	0	722	7,9		7,9	
		Miðbær	185	120	305	227	288	732	20,6		33,9	
		Lundir	218	0	218	698	0	523	8,1		8,1	
		Tún	119	0	119	390	0	286	10,3		10,3	
		Móar	239	0	239	563	0	574	29,5		29,5	
		Arnarnes	188	0	188	560	0	451	5,7		5,7	
		Akraland	457	50	507	1.322	120	1.217	14,2		15,8	
		Hæðir	194	0	194	573	0	466	10,4		10,4	
		Smiðsbúð	14	0	14	34	0	34	2,3		2,3	
		Bæjargil	112	0	112	417	0	269	13,7		13,7	
	Búðir	180	0	180	626	0	432	8,9		8,9		
	Byggðir	192	0	192	604	0	461	11,2		11,2		
	Mýrar	195	0	195	615	0	468	14,8		14,8		
			340	4.113	807	4.920	11.353	1.937	11.808	12,7		14,5
Austan R.br.	Hnoðraholt	6,1	45	0	45	135	0	108	7,4		7,4	
	Hnoðraholt	52,1	0	1.042	1.042	0	2.501	2.501	-	20	20,0	
	Vífilsst./Vetrarm.	33,6	0	336	336	0	806	806	-	10	10,0	
		91,8	45	1.378	1.423	135	3.307	3.415	7,4		15,5	
	Innbær samt.:	432	4.158	2.185	6.343	11.488	5.244	15.223			14,7	
Uppbær	Urriðaholt	61	85	1.540	1.625	28	3.696	3.900	3,0		26,6	
	Setbergsholt	38,8	0	466	466	0	1.117	1.117	-	12	12,0	
	Svinholt	46,9	0	563	563	0	1.351	1.351	-	12	12,0	
			146,7	85	2.568	2.653	28	6.164	6.368			18,1
	Samtals	917,7	5.144	6.868	12.012	14.300	16.484	28.830	9,7		13,1	
	Námundað:			6.900	12.000	14.300	16.500	29.000				
									Án Garðahverfis:	10,8	17,7	13,9

14. mynd Fjöldi íbúða, íbúafjöldi og þéttleiki byggðar miðast við meðalheimilisstærð 2,4 íbúar/íbúð á fullbyggðum landnotkunarreitum aðalskipulagsins. ATH: Íbúafjöldi fullbyggðra svæða er ekki samtala fremri dálka þar sem meðalfjölskyldustærð breytist með tímanum

Til athugunar: Þéttleiki byggðar og fjöldi íbúða/íbúa á hverjum reit eða svæði er í töflu þessari til viðmiðunar og skal settur í samhengi við sérákvæði viðkomandi reita. Tölurnar fela ekki í sér ákvæði eða heimildir heldur eru settar fram til þess að birta dæmi um fullbyggt skipulag. Þau byggingarsvæði á Álftanesi sem þegar hafa verið skilgreind rúma t.d. fleiri íbúðir en þær 1.050-1.100 sem stefnt er á að verði á fullbyggðu Álftanesi.

3.3.3 ÚTBÆR, SVÆÐI 1

ÁLFTANES

Á Álftanesi eru nokkur óbyggð svæði, sem þegar hafa verið skilgreind sem byggingarsvæði í aðalskipulagi. Nokkrar breytingar eru gerðar á afmörkun þeirra auk þess sem bætt er við íbúðarsvæðum við Haukshús og Þórukot. Miðað er við að halda opnum sjónlínunum til sjávar eftir því sem kostur er miðað við þá byggð, sem þegar hefur verið ákveðin. Á miðsvæði Álftaness, innan hringleiðar Suðurnesvegjar og Norðurnesvegjar, verður ný byggð tiltölulega þétt en lágrest. Þar verður blönduð byggð sérbýlishúsa og fjölbýlishúsa, allt að þriggja hæða. Hluti núverandi hesthúsasvæðis verður tekinn undir íbúðarbyggð. Utan hringsins verður ný byggð með sama yfirbragði og svipuðum þéttleika og núverandi byggð þar. Núverandi golfvöllur verður að mestu tekinn undir byggð þegar nýr golfvöllur hefur verið gerður á svæði 1.07.

Á Breiðabólstaðaeyri er hluti landnotkunarreita á hættusvæði vegna sjávarflóða og nýting þeirra því takmörkunum háð. Uppbyggingarsvæði þar verða skilgreind nánar í deiliskipulagi og viðbúið að minna land verði tekið undir byggð en sýnt er á aðalskipulagsuppdraetti. Hækkun lands með fyllingum getur haft óáskileg áhrif á landslag og yfirbragð svæðisins. Breyting á landhæðum má ekki ná að ströndum eða mynda háa bakka eða fláa að aðliggjandi lægra landi.

Gólfhæðir nýrra húsa á Álftanesi eru háðar sérstökum ákvæðum sem taka mið af hættu á sjávarflóðum sbr. kafla 5.7.1. Lágmarksgólfkóti nýbygginga á Álftanesi er 5,20 við strönd og skal ekki gera ráð fyrir byggð nær strönd en 50 m. Upphækkun lands vegna nýrrar byggðar skal löguð vel að landi og má aldrei vera hærri en 2 m. Undantekningar frá því verða eingöngu samkvæmt þegar samþykktu deiliskipulagi.

Nú eru um 770 íbúðir á Álftanesi (norðan Skógtjarnar) og um 2.500 íbúar. Með breyttri aldurssamsetningu og minnkandi meðalfjölskyldustærð má gera ráð fyrir að íbúafjöldi verði svipaður um 2030 eða jafnvel minni ef tekið yrdi mið af tilgátu um að meðalfjölskyldustærð í Garðabæ verði um 2,1 íbúar á íbúð árið 2030. Líklegt er þó að áfram verði meðalfjölskyldan á Álftanesi stærri en annars staðar í sveitarfélaginu. Byggðin á Álftanesi er eitt skólahverfi.

Þau byggingarsvæði, sem skilgreind hafa verið í aðalskipulagi á Álftanesi, geta hæglega rúmað hátt í 1.300 íbúðir en miðað er við að þar verði að hámarki um 1.050-1.100 íbúðir.

GARÐAHOLT

Garðaholt er stærsta óbyggða byggingarland í Garðabæ og eitt ákjósanlegasta svæði fyrir íbúðarbyggð sem enn er óbyggt á höfuðborgarsvæðinu. Svæðið liggur ekki að fyrirhugaðri Borgarlínu og er í um 1,3-3 km fjarlægð frá henni.

Megindrættir nýrrar byggðar á Garðaholti verða dregnir í rammaskipulagi. Miðað er við að á svæðinu verði eitt skólahverfi og svæði 1.82, 1.83 og 1.84 hluti þess. Í rammaskipulagi skal hugað sérstaklega að hagkvæmum tengingum frá austurhluta svæðisins og Herjólfsbraut við Álftanesveg og gatnakerfi bæjarins.

Deiliskipulag Garðahverfis tekur mið af fornu búsetulandslagi og eru verndarsjónarmið höfð að leiðarljósi. Gert er ráð fyrir 28 nýjum húsum á svæðinu þannig að þar verður alls 41 hús. Svæðið er í aðalskipulagi skilgreint sem landbúnaðarsvæði og er því ekki talið með í þessum kafla. Það er þó tekið með í reiknitölum byggðar í Garðabæ.

LANDNOTKUNARREITIR, ÍBÚÐARSVÆÐI

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.03 Íb	0,4	Breiðabólstaðir	Íbúðarhús. Deiliskipulag ekki fyrir hendi. Fullbyggt.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
1.04 Íb	2,2	Akrakot	Einbýlishúsabyggð. Deiliskipulag ekki fyrir hendi. Fullbyggt.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
1.05 Íb	6,3	Hvoll	Einbýlishúsabyggð. Deiliskipulagt að hluta. Rúmlega helmingur óbyggður.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Byggt að hluta. Hlutar svæðisins liggja lágt og eru háðir ákvæðum svæða undir náttúruvá. Lágmarksgólfkóti 5,20.
1.06 Íb	4,7	Jörvi	Íbúðarhús. Að mestu óbyggt. Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Byggt að hluta. Hlutar svæðisins liggja lágt og eru háðir ákvæðum svæða undir náttúruvá. Lágmarksgólfkóti 5,20.
1.10 Íb	1,2	Tjörn, Asparvík, Stekkur	Einbýlishús. Fullbyggt. Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Óbreytt
1.11 Íb	0,7	Eyvindarholt	Einbýlishús. Fullbyggt. Deiliskipulag í gildi.	Óbreytt
1.14 Íb	5,7	Landakot	Einbýlishús og raðhús. Fullbyggt. Deiliskipulag í gildi.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
1.17 Íb	5,7	Vesturtún	Einbýlishús og raðhús. Fullbyggt. Deiliskipulag í gildi.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
1.18 Íb	19,1	Eyvindarstaðir	Einbýlishús og raðhús. Fullbyggt. Deiliskipulag í gildi.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
1.19 Íb	6,5	Hólmatún	Einbýlishús og raðhús. Fullbyggt. Deiliskipulag í gildi.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
1.23 Íb	11,4	Miðsvæði	Óbyggt að mestu. Deiliskipulag liggur fyrir. Breyttar áherslur frá gildandi skipulagi.	Unnið verði nýtt deiliskipulag þar sem gert verði ráð fyrir blandaðri byggð með megináherslu á íbúðarbyggð. Þéttleiki um 20 íb/ha. Hámarkshæð 3 hæðir. Lágmarksgólfkóti 5,20.
1.25 Íb	13,3	Breiðamýri, Sviðholt	Deiliskipulagt að hluta. Byggt að hluta	Blönduð byggð sérbýlishúsa og lítilla fjölbýlishúsa. Þéttleiki um 25 íb/ha. Hámarkshæð 3 hæðir. Lágmarksgólfkóti 5,20.
1.29 Íb	11,4	Varir, Kot, Gesthús, Sveinskot	Byggt að hluta. Deiliskipulagt að hluta.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Lágmarksgólfkóti 5,20.
1.31 Íb	2,9	Þórukot	Eitt einbýlishús. Óskipulagt	Lágreist sérbýlishúsabyggð
1.33 Íb	2,7	Halakot	Óbyggt, óskipulagt	Lágreist sérbýlishúsabyggð
1.34 Íb	8,8	Skógtjörn	Einbýlishúsabyggð. Fullbyggt. Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Óbreytt
1.37 Íb	13,5	Brekka, Kirkjubrú	Byggt að hluta. Deiliskipulagt að hluta.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Lágmarksgólfkóti 5,20.
1.38 Íb	4	Grandastykki	Óbyggt. Deiliskipulag liggur fyrir.	Deiliskipulag skal endurskoðað. Blönduð byggð fjölbýlishúsa og sérbýlishúsa. Hámarkshæð 2 hæðir. Lágmarksgólfkóti 5,20.
1.70 Íb	1,7	Hliðsnes	Íbúðarhús. Fullbyggt. Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.75 Íb	17,5	Lambhúsatjörn	Óbyggt, óskipulagt	Blönduð byggð. Atvinnufyrirtæki og stofnanir næst Álftanesvegi. Þéttleiki allt að 12 íb/ha.
1.76 Íb	103,5	Garðaholt	Óbyggt, óskipulagt	Blönduð byggð. Atvinnufyrirtæki og stofnanir næst Álftanesvegi. Skólasvæði, stofnanir og íþróttasvæði verða afmörkuð í nýju rammaskipulagi sbr. kafla 3.1.3. Þéttleiki allt að 12 íb/ha. Sjá ákvæði í kafla 5.4. um stríðsminjar.
1.82 Íb	14,7	Hleinar	Byggt að hluta. Deiliskipulag í gildi.	Blönduð íbúðarbyggð, lágrest sérbýlishús og fjölbýlishús. 1-4 hæðir.
1.83 Íb	12,7	Garðahraun S	Gömul einbýlishúsabyggð. Deiliskipulag í gildi	Sérbýlishús, 1-2 hæðir.
1.84 Íb	13,5	Garðahraun N	Byggt að hluta. Deiliskipulag í gildi.	Sérbýlishús, 1-2 hæðir.

3.3.4 INNBAER, SVÆÐI 2 OG 3

Meginhluti byggðarinnar í Garðabæ er á miðsvæði milli Arnarnesvogs og Reykjanesbrautar. Þungamiðja svæðisins er í og við miðbæinn norðan Vífilstaðavegar. Byggðin er að mestu leyti sérbýlishúsabyggð, einbýlishús og raðhús. Þétt fjölbýlishúsabyggð er í Móum og á Sjálandi. Í miðbænum er þétt blönduð byggð með skýra bæjarmynd.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
2.01 Íb	16,4	Sjáland	Nýtt fjölbýlishúsahverfi. Deiliskipulag í gildi.	Þétt blönduð fjölbýlishúsa-byggð. Hámarkshæð 6 hæðir.
2.04 Íb	44,7	Ásar	Nær fullbyggt íbúðarhverfi. Deiliskipulag í gildi.	Lágrest blönduð íbúðarbyggð.
2.07 Íb	13,5	Lyngás	Núverandi athafna- og iðnaðarsvæði. Deiliskipulag í gildi.	Þróunarsvæði. Stefnt er að þéttri blandaðri byggð í tengslum við miðbæ. Nánari ákvæði verða skilgreind í rammaskipulagi sbr. kafla 3.1.3. Hámarkshæð 4 hæðir. Deiliskipulag verður endurskoðað.
2.08 Íb	1,3	Lækjarás	Fullbyggt íbúðarhverfi. Deiliskipulag í gildi.	Þróunarsvæði. Stefnt er að þéttri byggð í tengslum við miðbæ. Nánari ákvæði verða skilgreind í rammaskipulagi sbr. kafla 3.1.3 og deiliskipulag endurskoðað.
2.10 Íb	7,1	Grundir	Fullbyggt íbúðarhverfi. Deiliskipulag í gildi.	Sérbýlishús. Hluti svæðis er þróunarsvæði tengt 3.07 og 3.08. Deiliskipulag gæti komið til endurskoðunar til samræmis við þróunarsvæðið.
2.11 Íb	3,5	Unnargrund, Sjávargrund	Byggt að hluta. Deiliskipulag í gildi.	Lágrest sérbýlishúsabyggð.
2.16 Íb	32,7	Arnarnes	Nær fullbyggt íbúðarhverfi. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Lágrest sérbýlishúsabyggð.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
3.01 Íb	11,7	Hraunsholt	Nær fullbyggt nýtt íbúðarhverfi. Deiliskipulag í gildi.	Lágrest sérbýlishúsabyggð.
3.06 Íb	38,1	Flatir	Fullbyggt íbúðarhverfi. Deiliskipulag í gildi.	Lágrest sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
3.09 Íb	11,6	Silfurtún	Fullbyggt íbúðarhverfi. Elsta íbúðarbyggð Garðabæjar. Deiliskipulag í gildi.	Lágrest sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
3.11 Íb	13,3	Mýrar	Fullbyggt íbúðarhverfi. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Blönduð byggð sérbýlishúsa og lítilla fjölbýlishúsa. Óbreytt.
3.15 Íb	32,2	Akrar	Nær fullbyggt íbúðarhverfi. Deiliskipulag í gildi.	Blönduð byggð fjölbýlishúsa og sérbýlishúsa. Óbreytt.
3.17 Íb	18,7	Hæðir	Fullbyggt íbúðarhverfi. Deiliskipulag í gildi.	Blönduð byggð fjölbýlishúsa og sérbýlishúsa. Óbreytt.
3.21 Íb	8,2	Bæjargil	Fullbyggt íbúðarhverfi. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Þétt byggð sérbýlishúsa. Óbreytt.
3.22 Íb	20,4	Búðir, íbúðarhverfi	Fullbyggt íbúðarhverfi. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
3.25 Íb	17,1	Byggðir	Fullbyggt íbúðarhverfi. Deiliskipulag að hluta	Sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
3.26 Íb	8,1	Móar	Fullbyggt fjölbýlishúsahverfi. Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Þétt fjölbýlishúsabyggð. Óbreytt.
3.28 Íb	8,3	Lundir, neðri	Fullbyggt íbúðarhverfi. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
3.29 Íb	18,6	Lundir, efri	Fullbyggt íbúðarhverfi. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.

3.3.5 INNBAER, SVÆÐI 4

Stefnt er að því að á austurhluta miðsvæðisins, þ.e. Hnoðraholti, Vetrarmýri og Vífilstöðum verði eitt skólahverfi með 12-1500 íbúðum. Unnið verði rammaskipulag alls svæðisins þar sem fléttast saman ólíkir hagsmunir; uppbygging íbúðarbyggðar, íþróttasvæðis, spítala og áframhaldandi rekstur golfvallar GKG. Hluti svæðisins er í ríkiseigu. Til þess að byggðin verði samfelld er stefnt að breytingum á afmörkun golfvallarins á þann hátt að vesturhluti hans verði tekinn undir byggð, skóla og íþróttamannvirki, en á móti komi stækkunarmöguleiki í átt að Vífilstaðavatni. Skipulagslínur sem sýndar eru í aðalskipulagi eru stefnumarkandi en allar líkur eru á að þær breytist við nánari úrvinnslu og gerð rammaskipulags. Aðalskipulagið verður því aðlagað ákveðnari skipulagslínunum þegar þær liggja fyrir.

HNOÐRAHOLT

Á vesturhluta Hnoðraholtis er hverfi 44 stórra einbýlishúsa. Unnið hefur verið rammaskipulag alls holtisins þar sem gert er ráð fyrir tæplega 700 íbúðum. Suðurhlíðar holtisins eru brattlendi, sem gefur kost á þéttri byggð brekkuhúsa. Því er stefnt að endurskoðun fyrri áætlana að hluta til þess að flétta byggðina á holtinu við byggð og starfsemi í Vetrarmýri og á Vífilstöðum með skóla miðlægan en ekki efst á holtinu.

VETRARMÝRI

Í Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 er hluti Vetrarmýrar skilgreindur sem blanda miðbæjar- eða verslunarsvæðis og svæðis fyrir þjónustustofnanir. Svæðið hefur einnig verið skoðað sem framtíðar-íþróttasvæði bæjarins. Stefnt er að blandaðri byggð á svæðinu með verslun, þjónustu, stofnunum og þéttri íbúðarbyggð. Líklegt er að svæðið meðfram Reykjanesbraut verði nýtt undir atvinnustarfsemi og þjónustustarfsemi og myndi hljóðskerm milli umferðaræðarinnar og annarrar byggðar.

VÍFILSSTAÐIR

Ákveðin áform heilbrigðisyfirvalda um uppbyggingu á Vífilsstöðum liggja ekki fyrir. Svæðið er talið ákjósanlegt fyrir stóran spítala sbr. Landsspítalann en miðað er við að á fullbyggðu höfuðborgarsvæði verði þörf fyrir tvær þannig einingar. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir möguleika á uppbyggingu þjónustustofnana og spítala á svæðinu og að þar verði einnig blönduð byggð með íbúðum sem myndar skólahverfi með Vetrarmýri og Hnoðraholti.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
4.03 Íb	6,1	Hnoðraholt	Sérbýlishúsabyggð, fullbyggt.	Sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
4.04 Íb	52,1	Hnoðraholt	Óbyggt. Deiliskipulag þarfnast endurskoðunar	Megindrættir skipulags verða mótaði í ramma­skipulagi sbr. kafla 3.1.3 í samhengi við Vífilsstaði og Vetrarmýri. Uppbygging skv. deiliskipulagi. Sjá ákvæði í kafla 5.4. um stríðsminjar.

3.3.6 UPPBÆR, SVÆÐI 5

URRIÐAHOLT

Á suðursvæði er Urriðaholt í byggingu. Það myndar eitt skólahverfi. Minni háttar breyting er gerð á mörkum landnotkunarreits á austurjaðri vegna fyrirhugaðrar tengibrautar.

SETBERGSHOLT, SVÍNHOLT

Miðað er við að á Setbergsholti og Svínholti verði hefðbundin lág­reist blönduð byggð sem verður eitt skólahverfi. Gert er ráð fyrir svonefndum Ofanbyggðavegi eftir endilöngu Setbergsholti. Mótvægis­aðgerðir gagnvart aðliggjandi byggð og Urriðavatni eru nauðsynlegar og skulu útfærslukostir metnir á ramma-/deiliskipulagsstigi, t.d. hvort gera eigi ráð fyrir að vegurinn ligg­i í stökk eða göngum undir holtið. Svæðin eru ekki í góðum tengslum við núverandi byggð í Garðabæ og er því ekki gert ráð fyrir að þau verði tekin undir byggð fyrr en miðsvæði Garðabæjar og Garðaholt verða sem næst fullbyggð. Á þessum svæðum skal ofanvatni veitt á sama hátt niður í Urriðavatn og gert er í Urriðaholti.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
5.05 Íb	57,3	Urriðaholt.	Íbúðarhverfi í byggingu	Þétt fjölbreytt byggð. Sér­býli­hús og lítil fjölbýlishús næst Urriðavatni en stærri fjöl­býlishús ofar í holtinu. Hámarks­hæð húsa 5-6 hæðir. Uppbygging skv. deiliskipulagi
5.10 Íb	38,8	Setbergsholt	Nýtt íbúðarsvæði	Óskipulagt, óbyggt. Uppbygging skv. deiliskipulagi. Lágreist sér­býli­húsabyggð.
5.14 Íb	46,9	Svínholt	Nýtt íbúðarsvæði	Óskipulagt, óbyggt. Uppbygging skv. deiliskipulagi. Lágreist sér­býli­húsabyggð.

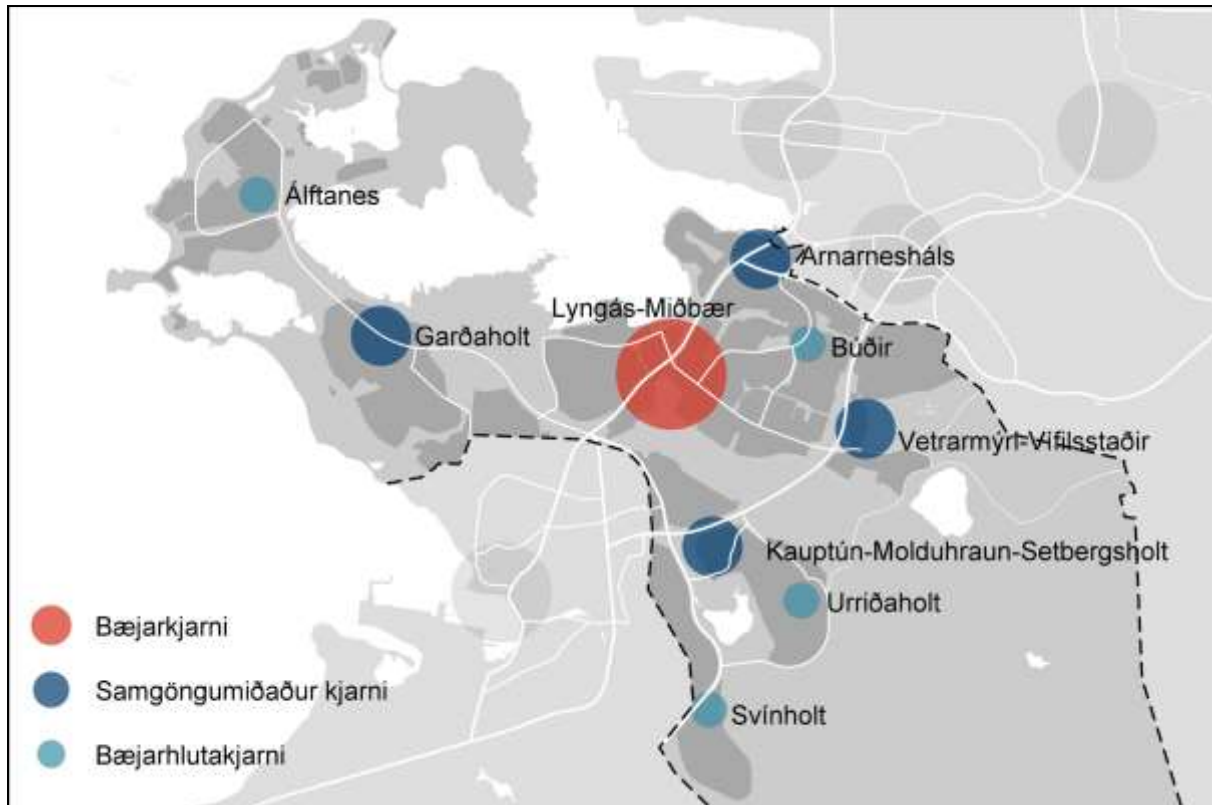
3.4 MIÐSVÆÐI (M)

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.

Gert er ráð fyrir að þjónusta og starfsemi sveitarfélagsins sé í miðbænum, ásamt fjölpættri annarri þjónustu, verslun, menningu og afþreyingu fyrir bæjarbúa. Við uppbyggingu miðbæjar er stefnt að

skjólgóðri byggð með bæjareinkennum og bæjarbrag. Stefnt er að því að útfærsla Hafnarfjarðarvegur og Ása-/Lyngássvæðisins tengist og styðji við miðbæinn. Svæðið er skilgreint sem bæjarkjarni í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Auk miðsvæða í miðbæ, á Garðaholti og Urriðaholti eru svæði fyrir verslun og þjónustu (kafla 3.5.) mikilvægir þjónustukjarnar úti í hverfunum. Miðbær-Lyngás og þjónustukjarni á Arnarneshálsi tengjast fyrirhugaðri Borgarlínu en Kauptún-Molduhraun og Vetrarmýri-Vífilsstaðir tengjast Reykjanesbraut og þjóna því öllu höfuðborgarsvæðinu. Í nýjum óskipulögðum/óbyggðum bæjarhlutum verða hverfiskjarnar skilgreindir í rammaskipulagi og/eða deiliskipulagi viðkomandi svæða. Sjá einnig kafla 2.6.2 um samhengi við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins.



15. mynd Þjónustukjarnar í Garðabæ

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.81 M	-	Garðaholt	Miðsvæði útbæjar á Garðaholti, beggja vegna Álftanesvegur. Óbyggt, óskipulagt.	Blönduð byggð. Staðsetning, lóðarstærð og byggingarmagn ákvarðað í ramma-/deiliskipulagi svæða 1.76 og 1.75.
3.05 M	1,7	Hafnarfjarðarvegur	Íbúðarhús, biðstöð alm.vagna, bílastæði. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Próunarsvæði. Stefnt er að þéttri byggð í tengslum við miðbæ. Nánari ákvæði verða skilgreind í rammaskipulagi sbr. kafla 3.1.3.
3.08 M	4,3	Miðbær, neðra svæði	Verslunar- og skrifstofubyggingar, bensínstöð. Deiliskipulag í gildi.	Miðbæjarstarfsemi. Stefnt er að samfelldri þéttri blandaðri bæjarmynd frá svæði 3.27 að Sjálandi.
3.27 M	9	Miðbær efra svæði	Miðbær Garðabæjar, blönduð byggð. Deiliskipulag í gildi.	Þétt blönduð byggð. Miðbæjarstarfsemi, stofnanir og íbúðir.

5.16 M	3,7	Urriðaholt	Miðsvæði	Verslun, þjónusta, menningar- og menntastarfsemi, íbúðir. Uppbygging skv. Deiliskipulagi
--------	-----	------------	----------	--

3.5 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA (VP)

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

Sjá einnig umfjöllun í köflum 3.4 og 2.6.2.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.35 VP	0,3	Hlið	Veitingahús, íbúð, ferða-þjónusta. Deiliskipulag í gildi.	Ferðaþjónusta og íbúð. Lágreist byggð.
3.07 VP	0,5	Flatir	Verslunar- og skrifstofuhús. Deiliskipulag í gildi.	Verslun, þjónusta og atvinnustarfsemi, sem ekki hefur neikvæð áhrif á næsta umhverfi.
3.37 VP	8,9	Arnarnesháls	Óbyggt, óskipulagt	Þétt byggð með megináherslu á atvinnurekstur, verslun og þjónustu. Hámarkshæð 8 hæðir.
4.06 VP	-	Hnoðraholt	Óbyggt, óskipulagt	Atvinnusvæði á Hnoðraholti. Megindrættir verða mótaðir í rammaskipulagi sbr. kafla 3.1.3.
4.08 VP	8,8	Vetrarmýri	Óbyggt. Deiliskipulag þarfnast endurskoðunar	Verður skipulagt í samhengi við aðliggjandi svæði. Þétt byggð, atvinnustarfsemi, stofnanir og íbúðir. Uppbygging skv. Deiliskipulagi
5.03 VP	25,1	Kauptún	Stórverslanir	Stórar sérverslanir. Hámarksbyggingarmagn 80.000 m ² . Hraunið milli Reykjanesbrautar og Kauptún skal mynda heildstæða samfellu. Stofnstígur liggur í gegn um hraunið. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
5.04 VP	8	Urriðaholt, viðskiptastræti	Óbyggt	Megináhersla á atvinnuhúsnæði. Hámarkshæð húsa 4-5 hæðir. Uppbygging skv. deiliskipulagi
5.08 VP	1,6	Urriðaholt	Svæði í uppbyggingu. Náttúrufræðistofnun	Verslun og þjónusta. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
5.09 VP	3,5	Setbergsholt	Óbyggt	Verslun og þjónusta. Hámarksbyggingarmagn 12.000 m ² . Uppbygging skv. deiliskipulagi

3.6 SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA (S)

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

Þjónustustofnanir og þjónustufyrirtæki geta verið á svæðum, sem skilgreind eru fyrir samfélagsþjónustu (S) en einnig í miðbæ (M). Skólasvæði eru afmörkuð sérstaklega í íbúðarhverfum. Minni stofnunum og þjónustufyrirtækjum, sérstaklega þeim sem þjóna viðkomandi svæði, má koma fyrir á íbúðarsvæðum sbr. heimildir um starfsemi innan íbúðarhverfa í kafla 3.2 án sérmerkingar í aðalskipulagi.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.13 S	7,1	Bessastaðir	Þjóðhöfðingjasetur, kirkja, býli, minjastaður. Deiliskipulag í gildi.	Þjóðhöfðingjasetur. Ein deiliskipulagsheild með 1.12 Op. Útivistarsvæði, gönguleiðir, kirkja, kirkjugarður og forsetasetur. Óbreytt starfsemi.
1.22 S	5,8	Skólasvæði	Álftanesskóli, leikskólar, íþróttahús, sundlaug, tónlistarskóli og bókasafn.	Uppbygging skv. deiliskipulagi
1.30 S	0,8	Bjarnastaðir	Fyrrum stjórnarsýsluhús sveitarfélagsins Álftaness.	Samfélagsþjónusta, félagsheimili. Óbreytt.
1.72 S	0,4	Garðakirkja	Kirkjustaður. Deiliskipulag í gildi.	Óbreytt
1.77 S	-	Garðaholt	Grunnskóli. Óbyggt, óskipulagt.	Staðsetning, lóðarstærð og byggingarmagn ákvarðað í deiliskipulagi íbúðarsvæðis 1.76
1.78 S	-	Garðaholt	Leikskóli. Óbyggt, óskipulagt.	Staðsetning, lóðarstærð og byggingarmagn ákvarðað í deiliskipulagi íbúðarsvæðis 1.76
1.79 S	-	Garðaholt	Leikskóli. Óbyggt, óskipulagt.	Staðsetning, lóðarstærð og byggingarmagn ákvarðað í deiliskipulagi íbúðarsvæðis 1.76
2.02 S	0,6	Leikskólinn Sjáland	Leikskóli. Deiliskipulag í gildi. Fullbyggt.	Óbreytt.
2.03 S	3,4	Sjálandsskóli	Grunnskóli. Íbúðarhús	Grunnskóli. Gert er ráð fyrir að íbúðarhús standi áfram skv. deiliskipulagi.
2.05 S	0,6	Leikskólinn Ásar	Fullbyggt. Deiliskipulag í gildi.	Óbreytt.
2.06 S	0,6	Leikskólinn Brekkuás	Óbyggt. Deiliskipulag í gildi.	Uppbygging skv. deiliskipulagi
3.04 S	4	Garðaskóli og Flataskóli	Grunnskólar. Deiliskipulag í gildi.	Frekari þróun skv. deiliskipulagi.
3.10 S	1,3	Bæjarból, Jötunheimar	Leikskóli, skátaheimili, hjálparveit skáta. Deiliskipulag í gildi. Fullbyggt	Samfélagsþjónusta, félagsheimili. Óbreytt.
3.13 S	5,4	Hofsstaðamýri	Grunnskóli, framhaldsskóli og íþróttahús. Deiliskipulag í gildi	Uppbygging skv. deiliskipulagi.
3.16 S	0,6	Leikskólinn Akrrar	Leikskóli. Deiliskipulag í gildi. Fullbyggt.	Óbreytt.
3.18 S	0,4	Leikskólinn Hæðaból	Leikskóli. Deiliskipulag í gildi. Fullbyggt.	Óbreytt.
3.24 S	1	Holtsbúð	Samfélagsþjónusta. Byggt upphaflega sem dvalarheimili. Deiliskipulag í gildi.	Samfélagsþjónusta skv. deiliskipulagi.
3.30 S	1,1	Leikskólinn Lundaból	Leikskóli. Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Skv. deiliskipulagi.
4.01 S	24,9	Vífilsstaðir	Núv. Vífilsstaðaspítali	Blönduð byggð, stofnanir, íbúðir
4.05 S	-	Hnoðraholt	Leikskóli. Óbyggt	Staðsetning, lóðarstærð og byggingarmagn ákvarðað í deiliskipulagi íbúðarsvæðis 4.04
4.07 S	-	Vetrarmýri	Grunnskóli og leikskóli. Óbyggt	Staðsetning, lóðarstærð og byggingarmagn ákvarðað í deiliskipulagi íbúðarsvæðis 4.04
5.06 S	0,6	Leikskóli í Urriðaholti	Leikskóli. Óbyggt	Uppbygging skv. deiliskipulagi

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
5.07 S	2,9	Grunnskóli í Urriðaholti	Grunnskóli. Óbyggt	Uppbygging skv. deiliskipulagi
5.11 S	-	Setbergsholt	Grunnskóli. Óbyggt	Staðsetning, lóðarstærð og byggingarmagn ákvarðað í deiliskipulagi íbúðarsvæðis 5.10
5.12 S	-	Setbergsholt	Leikskóli. Óbyggt	Staðsetning, lóðarstærð og byggingarmagn ákvarðað í deiliskipulagi íbúðarsvæðis 5.10
5.13 S	-	Setbergsholt	Leikskóli. Óbyggt	Staðsetning, lóðarstærð og byggingarmagn ákvarðað í deiliskipulagi íbúðarsvæðis 5.10
5.15 S	-	Svínholt	Leikskóli. Óbyggt	Staðsetning, lóðarstærð og byggingarmagn ákvarðað í deiliskipulagi íbúðarsvæðis 5.14

3.7 ATHAFNASVÆÐI (AT)

Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu 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 vörugymslur og matvælaíðnaður.

Auk atvinnustarfsemi á sérmerktum athafnasvæðum eru almennar heimildir fyrir atvinnustarfsemi á öðrum landnotkunarreitum, þar á meðal íbúðarsvæðum innan þeirra skilmála sem settir eru. Gera skal nánari grein fyrir heimildum fyrir atvinnustarfsemi á öðrum svæðum í deiliskipulagi þeirra.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.08 At	0,9	Kasthús	Áhaldahús. Byggt að hluta. Deiliskipulag ekki fyrri hendi.	Uppbygging skv. deiliskipulagi.
3.20 At	6,2	Búðir, athafnahverfi	Blönduð starfsemi, verslun, þjónusta, léttur iðnaður, íbúðir. Fullbyggt. Deiliskipulag í gildi.	Óbreytt.
5.01 At	35,4	Molduhraun	Athafna- og iðnaðarsvæði. Fullbyggt. Deiliskipulag í gildi	Óbreytt.
5.02 At	2,3	Góa	Athafna- og iðnaðarsvæði. Fullbyggt.	Óbreytt.
5.18 At	1,2	Norðan Molduhrauns	Óbyggt, óskipulagt. Lóð fyrir áhaldahús.	Uppbygging skv. deiliskipulagi.
5.19 At	1,9	Garðahraun vestan Álftanesvegur.	Óskipulagt, óbyggt.	Svæði fyrir almenna atvinnustarfsemi. Taka skal mið af hraundröngum við skipulag svæðisins eftir því sem við verður komið.

3.8 IÐNAÐARSVÆÐI, VEITUMANNVIRKI (I)

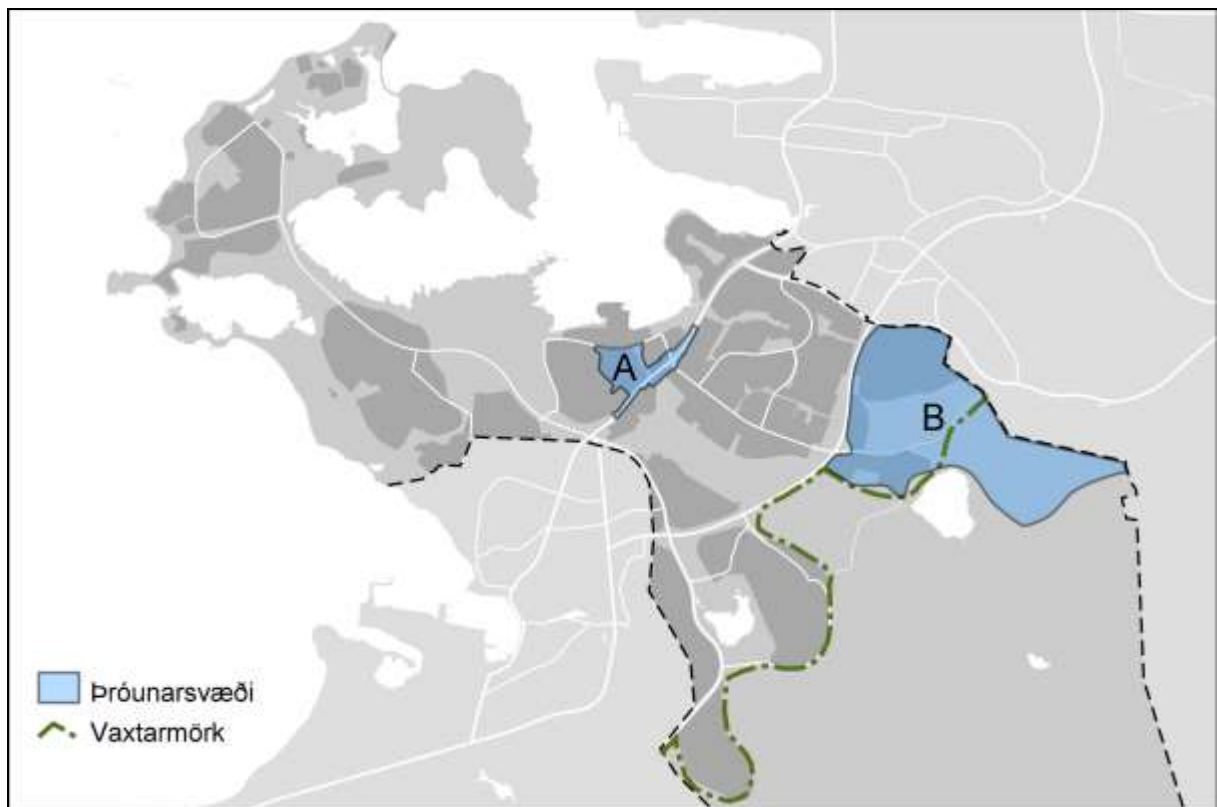
Svæði fyrir umfangsmikla iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för með sér, svo sem verksmiðjur, virkjanir, þ.m.t. vatnsfallsvirkjanir, jarðhitavirkjanir, sjávarfallavirkjanir og vindmyllur, tengivirki, veitustöðvar, skólpælu- og hreinsistöðvar, endurvinnslustöðvar, brennslustöðvar,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

Fjögur svæði eru skilgreind sem iðnaðarsvæði í aðalskipulagi Garðabæjar, en það eru dælustöðvar fráveitu. Iðnfyrirtæki í sveitarfélaginu eru á athafnasvæðum, þar sem þau hafa ekki neikvæð áhrif á umhverfi sitt með mengun eða hávaða.

Veitumannvirki svo sem minni háttar dælustöðvar, fjarskiptamannvirki og spennistöðvar eru skilgreindar í deiliskipulagi viðkomandi svæða og eru ekki merkt sérstaklega á aðalskipulagsupprætti. Slík mannvirki skul vera lágrest og felld vel að landi og umhverfi, jafnvel niðurgráfin að hluta þar sem aðstæður leyfa.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.20 I	-	Við Hrakhólma	Fyrirhuguð dælustöð fráveitu. Óskipulagt, óbyggt	Dælustöð fráveitu. Skv. deiliskipulagi.
1.74-I	-	Dysjar	Fyrirhuguð dælustöð fráveitu. Óskipulagt, óbyggt	Dælustöð fráveitu. skv. deiliskipulagi.
2.14 I	0,2	Dælustöð fráveitu	Dælustöð fráveitu. Deiliskipulag í gildi.	Óbreytt.
3.33 I	-	Við Hnoðrahóltsbraut	Fyrirhuguð dælustöð fráveitu. Óskipulagt, óbyggt	Dælustöð fráveitu. skv. deiliskipulagi.

3.9 ÞRÓUNARSVÆÐI



16. mynd Þróunarsvæði í Garðabæ. A: Lyngás/Miðbær/Hafnarfjarðarvegur, B: Austursvæði

3.9.1 ÞRÓUNARSVÆÐI A – LYNGÁSSVÆÐI, MIÐBÆR, HAFNARFJARÐARVEGUR

Afmarkað er þróunarsvæði á reitum 2.07, 2.08, 2.09 og 2.10. Í ársbyrjun 2016 var haldin hugmynda-samkeppni um rammaskipulag svæðisins. Unnið verður rammaskipulag sem byggist á verðlaunatillögum samkeppninnar og verður aðalskipulag þróunarsvæðisins endurskoðað til samræmis við ramma-skipulagið ef tilefni verður til þess. Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er svæðið ásamt miðbæ

Garðabæjar skilgreint sem Bæjarkjarni og samgöngumiðað þróunarsvæði. Stefnt er að því að markmiðum svæðisskipulags um þetta blandaða byggð þar sem íbúðir eru um 2/3 hlutar byggingarmagns verði náð.

Á þessu stigi er þó gert ráð fyrir breyttri landnotkun á reit 2.07 og að þar verði íbúðarbyggð sem tengist miðbæ í austri og Sjálandi í vestri. Að öðru leyti bíða breytingar á aðalskipulagslínunum og ákvæðum þess að drög að rammaskipulagi liggja fyrir.

Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er stefnt að því að meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Uppbygging samfelldrar þéttar byggðar milli miðbæjar og Sjálands tekur mið af legu Borgarlínunnar en gert er ráð fyrir einni af meginbiðstöðvum hennar á því svæði.

3.9.2 ÞRÓUNARSVÆÐI B - AUSTURSVÆÐI

Afmarkað er þróunarsvæði á öllu austursvæðinu. Það nær yfir Hnoðraholt, Vetrarmýri, Vífilsstaði og Smalaholt. Þar verður unnið rammaskipulag þar sem nánar verður gerð grein fyrir landnotkun, umferðarkerfi, þéttleika og eiginleikum byggðar og afmörkun golfvallar og útivistarsvæða. Umferðartengingar að svæðinu eru sýndar á aðalskipulagsupprætti en lega tengibrauta og annarra aðalgatna innan þess verður ákveðin í rammaskipulagi. Aðalskipulag svæðisins verður endurskoðað með hliðsjón af rammaskipulagsáætlun.

Þróunarsvæðið nær annars vegar yfir fyrirhugaða byggð á Hnoðraholti, í Vetrarmýri og á Vífilsstöðum en hins vegar íprótta- og útivistarsvæði í Vetrarmýri og á Smalaholti. Stefnt er að því að á vesturhluta svæðisins verði samfelld byggð sem myndar heilt skólahverfi. Þar verði einnig gert ráð fyrir stofnunum, t.d. á Vífilsstöðum, og verslun og þjónustu næst Reykjanesbraut sem saman geta myndað þjónustukjarna bæjarhlutans. Á austurhluta svæðisins er nú golfvöllur og skógræktarlönd utan í Smalaholti. Gert er ráð fyrir kirkjugarði í Rjúpnadal uppi á holtinu.

Vesturhluti þróunarsvæðisins liggur vel við samgönguæðum þótt honum verði ekki þjónað beint með Borgarlínunni Gera þarf ráð fyrir tengingu svæðisins við Borgarlínu með öflugum almennings-samgöngum. Þjónustukjarninn mun þjóna höfuðborgarsvæðinu öllu vegna nálægðar við Reykjanesbraut sem er ein af meginumferðaræðum svæðisins. Uppbygging samfelldrar byggðar og þjónustukjarna verður innan vaxtarmarka svæðisskipulagsins og styður við stefnumið þess um þéttingu byggðar með samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Sjá einnig kafla 2.6.2. Uppbyggingin er í öllum meginatriðum í samræmi við markmið landsskipulagsstefnu um sjálfbært skipulag þéttbýlis. Austurhluti svæðisins er utan vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins en þar er ekki gert ráð fyrir byggð.

3.10 EFNISTÖKU- OG EFNISLOSUNARSVÆÐI (E)

Svæði þar sem ráðgert er að taka, vinna eða losa jarðefni. Efnistökusvæði eru svæði á landi, í sjó, ám eða vötnum þar sem fram fer eða fyrirhuguð er efnistaka eða efnisvinnsla, svo sem malarnám, sandnám, grjótnám, gjallnám eða vikurnám. Efnislosunarsvæði eru svæði á landi, í sjó eða vötnum þar sem fram fer eða fyrirhuguð er losun jarðefna, sem eru hrein og ómenguð, svo sem jarðefni sem til falla vegna byggingarframkvæmda. (gr. 6.2.g. í skipulagsreglugerð).

Engin efnistökusvæði eru í Garðabæ. Gerð er grein fyrir mögulegri efnislosun í ákvæðum svæða 4.14 K og 1.07 Íþ. Svæðin eru ekki merkt sérstaklega sem efnislosunarsvæði á aðalskipulagsupprætti þar sem önnur landnotkun er áformuð þegar efnislosun lýkur.

Nýtt kirkjugarðssvæði í Rjúpnadal, 4.14 K, verður nýtt sem jarðvegstíppur, efnislosunarsvæði fyrir jarðveg sem hentar til formunar á landi og til þess að undirbúa nýtingu þess. Kirkjugarðsstæðið sem um ræðir er í dag með takmarkaðri jarðvegsþekju og til að það verði grafartækt fyrir kistugrafir mun þurfa að nýta svæðið sem jarðvegstípp og fylla ofan á núverandi land með moldarjarðvegi ríflega 400 þúsund m³. Gert er ráð fyrir að það taki um 4-5 ár að undirbúa slíkan garð.

Gert er ráð fyrir möguleika á efnislosun á fyrirhuguðu golfvallarsvæði á Álftanesi, svæði 1.07 Íþ. Áform um losun jarðvegs til uppfyllingar er háð lögum nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.

3.11 FRÍSTUNDABYGGÐ (F)

Engin frístundabyggð er í Garðabæ.

3.12 AFÞREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI (AF)

Svæði fyrir afþreyingu og móttöku ferðafólks, þ.m.t. þjónustumiðstöðvar á hálendi og verndarsvæðum, fjallaskálar, tjald- og hjólhýsasvæði og skemmtigarðar. (gr. 6.2.i. í skipulagsreglugerð).

Útílfsmiðstöð skáta í Heiðmörk er skilgreind sem afþreyingar- og ferðamannasvæði.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
5.26-Af	-	Grunnuvötn	Fyrirhuguð útílfsmiðstöð	Uppbygging skv. deiliskipulagi.

3.13 ÍPRÓTTASVÆÐI (ÍÞ)

Svæði fyrir landfreka íþróttaaðstöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi, svo sem skeiðvelli og hesthúsabyggð, akstursíþróttasvæði, golfvelli og stærri íþróttamiðstöðvar (gr. 6.2.j. í skipulagsreglugerð).

Íþróttavellir fyrir keppni og æfingar eru við íþróttamiðstöðina Ásgarð, í Hofstaðamýri, í Vetrarmýri og við íþróttamiðstöðina á Álftanesi. Miðsvæðis á Garðaholti er gert ráð fyrir skóla- og íþróttasvæði að austanverðu.

Garðabær er aðili að uppbyggingu og rekstri skíða- og útivistarsvæðanna í Bláfjöllum og Skálafelli ásamt tólf öðrum sveitarfélögum.

Golfvellir. Þrír golfvellir eru í Garðabæ; í Vetrarmýri, sunnan við Hnoðraholt, í Urriðakotsdölum og norðvestan við Urriðavatn á svæði sem er ætlað er til síðari nota sem byggingarland. Á Álftanesi er gert ráð fyrir níu holu golfvelli norðan Norðurnesvegjar.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.02 Íþ	3,9	Seylan	Óbyggt, óskipulagt.	Nýtt íþróttasvæði. Aðstaða fyrir siglingar í tengslum við smábátahöfn og möguleiki á aðstöðu fyrir hestamenn. Uppbygging skv. deiliskipulagi. Sjá ákvæði um skipulag á verndarsvæðum í kafla 5.
1.07 Íþ	17,6	Nýr golfvöllur, Tjarnarvöllur (þrískipt svæði)	Óbyggt, óskipulagt. Að hluta ræktað og að hluta votlendi	Uppbygging golfvallar skv. deiliskipulagi. Gera skal ráð fyrir votlendi innan svæðis. Svæðið undirbúið fyrir framtíðarnot með efnislosun með hentugum jarðvegi.
1.21 Íþ	8,1	Íþróttasvæði	Íþróttavellir, skátaheimili. Deiliskipulag í gildi.	Skv. deiliskipulagi.
1.24 Íb	4,3	Breiðamýri	Núverandi hesthúsahverfi. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Svæðið minnkað lítillega. Gert ráð fyrir áframhaldandi starfsemi. Uppbygging einnig á svæði 1.02. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.80 Íp		Garðaholt	Íþróttasvæði á Garðaholti. Óbyggt, óskipulagt	Staðsetning, lóðarstærð og byggingarmagn ákvarðað í deiliskipulagi íbúðarsvæðis 1.76
3.03 Íp	5,4	Ásgarður	Íþróttamiðstöð, sundlaug og íþróttavellir. Deiliskipulag í gildi.	Uppbygging skv. deiliskipulagi
3.12 Íp	3,9	Hofsstaðamýri	Íþróttavöllur. Deiliskipulag í gildi.	Íþróttasvæði. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
4.09 Íp	11,9	Vetarmýri	Óbyggt. Deiliskipulag í gildi.	Nýtt íþróttasvæði í tengslum við grunnskóla og golfvöll. Fjölbreytt íþróttamannvirki. Deiliskipulag þarfnast endurskoðunar. Uppbygging skv. Deiliskipulagi. Tengist svæði 4.10.
4.10 Íp	33,7	Vetarmýri, golfvöllur	Golfvöllur, félagsheimili, aðstöðubyggingar. Deiliskipulag í gildi.	Golfvöllur verði endurskipulagður í samhengi við svæði 4.09.
4.13 Íp	10,5	Stækkun golfvallar	Óbyggt, óskipulagt.	Stækkun golfvallar 4.09. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
4.15 Íp	41	Kjóavellir	Hesthúshverfi. Deiliskipulag í gildi.	Uppbygging skv. deiliskipulagi
5.17 Íp	124,6	Urriðakotsdalir	Golfvöllur. Deiliskipulag í gildi.	Uppbygging skv. deiliskipulagi

3.14 KIRKJUGARÐAR OG GRAFREITIR (K)



17. mynd Kirkjugarðar í Garðabæ

Tveir kirkjugarðar eru í Garðabæ, Bessastaðakirkjugarður (á svæði 1.13 S) og Garðakirkjugarður á Garðaholti. Garðakirkjugarður er að verða fullnýttur. Í aðalskipulagi 2004-2016 var miðað við að um 6-7 ha kirkjugarð þyrfti til viðbótar í lok skipulagstímabilsins og því er nú gert ráð fyrir nýjum kirkjugarði í Rjúpnadal. Garðakirkjugarður á Garðaholti (svæði 1.44 K) er um 3,4 ha sbr. deiliskipulag Garðahverfis en gert er ráð fyrir að hann megi stækka í allt að 4,5 ha. Mikilvægt er að nýtingartími Garðakirkjugarðs verði sem lengstur og verður það helst ef hlutfall bálfara heldur áfram að hækka. Ekki verða þó sett ákvæði um það í aðalskipulagi.

Í Bessastaðakirkjugarði er 10-20 leiðum óráðstafað auk 15-20 frátekinna. Legstæðum verður ekki fjölgað umfram það sem núverandi skipulag garðsins kveður á um.

Í lögum um kirkjugarða, greftrun og líkbrennslu 1993 nr. 36 4. maí segir; „Þegar gera á nýjan kirkjugarð eða stækka gamlan skal leita umsagnar heilbrigðisnefndar ...2) og skipulagsnefndar sveitarfélagsins um hvort heilbrigðissjónarmið eða skipulagsástæður standi framkvæmdinni í vegi. Gögn þessi ber síðan að senda ásamt uppdretti af fyrirhuguðum kirkjugarði eða stækkun hans til [kirkjugarðaráðs]1) til úrlausnar, en ákvörðun [þess]1) má skjóta til [ráðuneytisins]3) er úrskurðar málið til fullnaðar“.

Gert er ráð fyrir nýju kirkjugarðsstæði á Smalaholti (svæði 4.14 K). Svæðið er í dag með takmarkaðri jarðvegsþekju og til að það verði grafartækt fyrir kistugrafir mun þurfa að nýta svæðið sem jarðvegstípp og fylla ofan á núverandi land með moldarjarðvegi, ríflega 400 þúsund m³. Gert er ráð fyrir að það taki um 4-5 ár að útbúa slíkan garð. Vegna áforma um losun jarðvegs til uppfyllingar er svæðið háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.73 K	4,5	Garðakirkjugarður	Kirkjugarður. Deiliskipulag í gildi.	Skv. deiliskipulagi.
4.14 K	12	Rjúpnadalur	Fyrrum fjarskiptastöð. Óbyggt land. Óskipulagt.	Nýr kirkjugarður. Svæðið undirbúið fyrir framtíðarnotkun með efnislosun fyrir hentugan jarðveg.

3.15 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. (gr. 6.2.1. í skipulagsreglugerð).

Skipulag byggðarinnar og þeir meginþættir landslags, sem hraun, lækir, vötn, votlendisflákar og fjörur mynda, ráða lögun og umfangi opinna svæða og þeim möguleikum sem þar geta verið til útivistar. Meðfram Arnarneslæk og Hraunsholtslæk eru að mestu samfelld opin svæði frá strönd að svæðum ofan byggðar. Opin svæði eru einnig á milli íbúðarhverfa og liggja leiðir um þau að lækjasvæðum. Þannig tengjast saman stór og smá, náttúruleg eða skipulögð opin svæði og mynda þau meginleiðir fyrir útivistarumferð. Unnið hefur verið að frágangi þessara svæða með trjágróðri, tjörnum, göngu- og hjólastígum, áningarstöðum, vatnspóstum, leiktækjum og útilistaverkum. Skógræktarsvæði innan bæjarlandsins eru hluti af opnum svæðum.

Hlutfall opinna svæða og byggðar

Lögsagnarumdæmi Garðabæjar er um 46 km² að flatarmáli. Um 21 km² er ofan 80 m hæðarlínu en neðan hennar eru vötn 42 ha og hverfisvernduð svæði 398 ha.

- Byggðaflákar 824 ha.
- Opin svæði 1.072 ha
- Fjalllendi/Heiðarlönd 1.216 ha

Garðrými og leiksvæðum er skipt niður í þrjá flokka eftir mismunandi notkun og útivistarmöguleikum.

Opnir garðar

Opnir garðar eru uppistaðan í vef útivistarsvæða og göngu- og hjólreiðastíga sem tengja útmörkina við strandsvæði bæjarins. Gert er ráð fyrir því að styrkja sérstöðu og sérkenni svæðanna þannig að hvert svæði bjóði upp á ólíka möguleika til útivistar og afþreyingar. Innan opinna garða er gert ráð fyrir útivistariðkun og fjölbreyttri mannvirkjagerð af ýmsum toga sem tengist nýtingu og þjónustu svæðanna til útiveru, afþreyingar og leikja og allrar almennrar frístundaiðkunar. Einnig má gera ráð fyrir veitingaaðstöðu og veitumannvirkjum. Almennt er gert ráð fyrir að minnsta kosti einum opnum garði og/eða strandsvæði innan við 1000 m göngufjarlægð frá hverri íbúðareiningu. Opnir garðar í landi Garðabæjar eru svæðin við Hraunsholtslæk og Arnarneslæk, strandsvæðin og svæði meðfram Reykjanesbraut að Lundabóli. Opnir garðar þekja um 16 ha.

Hverfisgarðar

Hverfisgarðar eru innan hvers bæjarhluta og þjóna fyrst og fremst íbúum viðkomandi hverfa. Þeir eru af ýmsum toga allt frá skrudgöörðum til torga og náttúrulegra svæða og tengja oft saman íbúðarhverfin við stærri útivistarsvæði s.s. opna garða og strandsvæði. Innan hverfisgarða er gert ráð fyrir ýmsum dvalarsvæðum og annarri útivistar- og leikaðstöðu sem þjónar nærumhverfinu og sem flestum aldurshópum. Gera má ráð fyrir fjölbreyttri mannvirkjagerð af ýmsum toga sem tengist nýtingu og þjónustu svæðanna til útiveru, afþreyingar og leikja og allrar almennrar frístundaiðkunar. Einnig má gera ráð fyrir veitingaaðstöðu og veitumannvirkjum. Almennt er gert ráð fyrir að minnsta kosti einum hverfisgarði innan við 500 m göngufjarlægð frá hverri íbúð. Ekki er sett fram einstök stefna um hverfisgarða. Hverfisgarðar þekja um 6,8 ha.

Leiksvæði

Leik- og dvalarsvæði eru innan hvers bæjarhluta og þjóna fyrst og fremst íbúum viðkomandi hverfa og nær umhverfis. Gert er ráð fyrir að þau séu af mismunandi stærð og gerð og að þau dreifist jafnt um hverfi bæjarlandsins. Almennt er gert ráð fyrir að minnsta kosti einu leik- og/eða dvalarsvæði innan við 200-400 m göngufjarlægð frá hverri íbúð. Ekki er sett fram sérstök stefna um leiksvæði.

Taflan sýnir þau viðmið sem stuðst er við í heildarskipulagi útivistarsvæða um mismunandi stærðir og tegund opinna svæða og hámarksfjarlægð frá hverju heimili í Garðabæ.			
Tegund svæðis	Notkun/einkenni	Stærð ha	Hámarksfjarlægð frá íbúðum
Leiksvæði	Hvíld, leikur	>0,5	200-400
Hverfisgarðar	Hvíld, leikur, rúmfrek útivist	0,5-10	500 m
Opnir garðar	Hvíld, leikur, rúmfrek útivist, náttúrusvæði, ganga, hjólreiðar	<10	1000 m

Merking	Stærð ha	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.12 Op	169,4	Bessastaðanes	Þjóðhöfðingjasetur, minjastaður. Deiliskipulag í gildi.	Þjóðhöfðingjasetur. Ein deiliskipulagsheild með svæði 1.13 S. Útivistarsvæði, gönguleiðir, landbúnaðarsvæði. Óbreytt starfsemi. Sjá ákvæði um skipulag á verndarsvæðum í kafla 5.
1.15-Op	0,7	Landakot	Opið svæði á milli hverfa. Deiliskipulag í gildi.	Svæði á milli íbúðarsvæða þar sem heimilt er að setja upp leiktæki, bekki o.s.frv.

Merking	Stærð ha	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1-16-Op	1,8	Opið svæði við Túnahverfi á Álftanesi	Opið svæði á milli hverfa. Deiliskipulag í gildi.	Svæði á milli íbúðarsvæða þar sem heimilt er að setja upp leiktæki, bekki o.s.frv.
1.26 Op	3,2	Meðfram Suðurnesvegi	Opið svæði, óskipulagt	Opið svæði í meðfram Suðurnesvegi, mikilvæg sjónlína.
1.32 Op	5,4	Þórukot	Opið svæði við Þórukot. Svæðið að stórum hluta nýtt sem golfvöllur og tún. Óskipulagt.	Útivistarsvæði. Svæðið verður áfram nýtt á sem golfvöllur að hluta þangað til að nýr völlur tekur við.
1.85 Op	4,4	Garðahraun, Kjarvalsslóðir	Hraun, menningarminjar. Óskipulagt	Ósnert
1.86 Op	1	Engidalur	Óskipulagt	Opið svæði í Engidal. Hraunmyndanir og skógrækt. Uppbygging verði skv. deiliskipulagi. Heimilt verði að koma fyrir stígum og áningastöðum.
1.89 Op	3,2	Grænigarður	Skógræktarreitur	Opið svæði, almenningsgarður
2.09 Op	1,7	Hraunsholtslækur	Opið svæði meðfram Hraunsholtslæk neðan Reykjanesbrautar. Deiliskipulag í gildi.	Mikilvægt garðsvæði meðfram Hraunsholtslæk, nýtt til útivistar þar sem heimilt er að setja upp leiktæki, bekki o.s.frv.. Tengist þróunarsvæðum 2.07 og 2.08
2.12 Op	6,3	Strönd Arnarness	Ströndin og fjaran umhverfis Arnarnes. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Heimilt er að leggja útivistarstíga, koma fyrir bekkjum og upplýsingaskiltum.
2.13 Op	6,7	Arnarnesvogur	Útivistarsvæði, deiliskipulag í gildi.	Strandgarður, útivistarsvæði með aðstöðu fyrir siglingaklúbb og kaffihús. Austast á svæðinu er gert ráð fyrir endurheimt votlendis umhverfis Seftjörn. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
2.15 Op	1,6	Arnarnestún, Smiðjuhóll	Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Útivistarsvæði, leiksvæði.
2.17 Op	3,9	Arnarneshæð	Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Almenningsgarður fyrir Arnarnes. Þjónustubyggingar fyrir samfélagsþjónustu eru heimilaðar. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
3.02 Op	16,3	Bæjargarðurinn	Bæjargarður. Deiliskipulag í gildi.	Útivistarsvæði. Nýtt í tengslum við íþróttamiðstöðina í Ásgarði. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
3.14 Op	8,5	Arnarneslækur	Garðsvæði beggja vegna Arnarneslækjar neðan Akrahverfis. Skipulagt að hluta.	Mikilvægt garðsvæði meðfram Arnarneslæk þar sem heimilt er að setja upp leiktæki, bekki o.s.frv.
3.19 Op	2,9	Arnarneslækur	Garðsvæði meðfram Arnarneslæk. Deiliskipulagt að hluta.	Mikilvægt garðsvæði meðfram Arnarneslæk þar sem heimilt er að setja upp leiktæki, bekki o.s.frv.
3.23 Op	1,4	Meðfram Karlabraut	Opið svæði meðfram Karlabraut. Óskipulagt.	Opið svæði meðfram Karlabraut. Án annarra

Merking	Stærð ha	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
				mannvirkja en stíga.
3.31 Op	1,8	Hofsstaðahæð	Opið svæði milli Byggðahverfis og Lundahverfis. Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Svæði á milli íbúðarsvæða þar sem heimilt er að setja upp leiktæki, bekki o.s.frv.
3.32 Op	2,6	Hofsstaðahæð og Lundastígur	Opið svæði milli Búðahverfis og Lundahverfis. Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Svæði á milli íbúðarsvæða þar sem heimilt er að setja upp leiktæki, bekki o.s.frv.
3.34 Op	7,4	Hraunsholtslækur	Opið svæði meðfram Hraunsholtslæk. Deiliskipulagt að hluta.	Mikilvægt útivistarsvæði neðan Flata. Heimilt er að setja upp leiktæki, bekki o.þ.h.
3.35 Op	8,8	Búðarkinn og Lundamói	Opið leik- og útivistarsvæði vestan Reykjanesbrautar. Óskipulagt.	Mikilvægt útivistarsvæði. Heimilt er að setja upp leiktæki, bekki o.þ.h.
4.02 Op	3,6	Vífilsstaðir	Skrúðgarður hannaður af fyrsta íslenska landslagsarkitektinum Jóni H. Björnsyni 1952. Norðan Vífilsstaðaspítala er Ungmennafélagsreitir með fjallafurum og birki, gróðursett 1913.	Gert er ráð fyrir að Vatnsmýri og umhverfi hennar sunnan við Vífilsstaði verði þróað áfram sem náttúrugarður og fléttist saman við garðinn við Vífilsstaði. Áætlað er að viðhalda votlendi með tjörnum og hólum og verður unnið að deiliskipulagi í þeim tilgangi.
5.24 Op	865	Heiðmörk	Almennt útivistarsvæði og skógræktarsvæði	Almennt útivistarsvæði, skógræktarsvæði og verndarsvæði. Áningarstaðir, stígakerfi og útilífsmiðstöð. Uppbygging skv. deiliskipulagi. Sjá ákvæði í kafla 5.4. um stríðsminjar.

Græni trefillinn

Græni trefillinn er samfelld útivistar-, náttúruverndar- og skógræktarsvæði og skilgreindir mörk útmerkur og þéttbýlis. Innan marka Garðabæjar er um að ræða allt svæðið ofan Elliðavatnsveggar að mörkum Reykjanesfólkvangs við Smyrlabúð og Hjalla. Lögd er áhersla á fjölbreytt náttúrufer og lífríki og sambland skógræktar- og ósnortinna náttúrusvæða. Skógrækt innan Græna trefilsins er ákvörðuð á grunni náttúruferarsúttækta og heildarskipulags fyrir viðkomandi svæði. Ekki er gert ráð fyrir byggð innan hans en þó má gera ráð fyrir mannvirkjum er tengjast almennri frístundaiðju og útivistarnotkun ásamt gatnatengingum. Heimilt er að reisa byggingar og mannvirki sem tengjast skipulagðri útivistar- og frístundaiðju innan Græna trefilsins. Það er skýrt skilyrði að ekki verði tekið land undir slíka starfsemi umfram það sem nauðsyn ber til og að ekki verði reistar byggingar og mannvirki sem spilla umhverfinu.

Í jaðri Græna trefilsins er heimilt að byggja upp þjónustu við ferðafólk, s.s. veitinga- og gistiþjónustu, enda verði staðið að hönnun og frágangi mannvirkja þannig að þau falli vel að umhverfinu og valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum. Uppbygging slíkrar þjónustu skal einkum vera á svæðum sem ekki kalla á nýlagningu vega eða aðra umfangsmikla mannvirkjagerð innan trefilsins. Græni trefillinn þekur um 1826 ha innan marka Garðabæjar.

Heiðmörk og aðliggjandi svæði

Heiðmörk er að einum þriðja hluta í landi Garðabæjar og eru þar Vífilsstaðahlíð, Grunnuvatnasvæði, Hjallaflatir og Garðaflatir. Heiðmörk er almennt útivistar-, skógræktar- og verndarsvæði innan græna trefils höfuðborgarsvæðisins og er hún í umsjón og rekstri Skógræktarfélags Reykjavíkur. Auk skógræktar hefur verið unnið þar að ýmsum landbótum og uppgræðslu og er frágangur margra svæða

Þannig að góðir möguleikar eru til fjölbreyttrar útivistar og náttúruskoðunar svo sem fuglaskoðunar. Einnig eru þar minjar um seljabúskap í Selgjá og Vífilsstaðaseli. Nefna má sérstakan trjásýnareit í Vífilsstaðahlíð, þar sem skoða má og finna upplýsingar um flestar af nokkrum tugum trjátegunna sem vaxa í Heiðmörk.

Eitt vinsælasta útivistarsvæði á höfuðborgarsvæðinu er Vífilsstaðahlíð í Heiðmörk en þar í kring eru fjölmargir aðrir möguleikar á áhugaverðum útivistarleiðum. Samhliða uppbyggingu golfvallar og skátasvæðis í Urriðakotsdölum hefur verið unnið að skógrækt og gerð göngustíga fyrir almenning og er stefnt að frekari uppbyggingu útivistaraðstöðu á svæðinu. Að göngusvæðinu meðfram Vífilsstaðahlíð er samfelldur stigur frá byggðinni í Garðabæ. Stór hringleið er um eða neðan Hnoðrahólts, um Smalaholt, Sandahlíð, Arnarbæli, Hjallabrekkur og niður með Vífilsstaðahlíð. Önnur hringleið er upp með Vífilsstaðahlíð, um Búrfellsgjá eða norðvesturjaðar Smyrlabúðarhrauns, niður Selvogsgötu, um Oddsmýrardal, meðfram Urriðavatni og umhverfis Urriðakotsholt. Ótal þverleiðir eru á þessar tvær hringleiðir. Frá bílastæðum við Búrfellsgjá er gönguleið að Valahnjúkum, Helgafelli og Selvogsgötu.

Unnið er að gerð deiliskipulags Heiðmerkur en meginmarkmið þess er að:

- Skilgreina skógræktarsvæði fyrir útivistarskóg. Með áframhaldandi skógrækt á að stuðla að skjólmyndun og bæta útivistargildi svæðisins, auk þess að minnka gróður- og jarðvegseyðingu.
- Afmarka útivistarsvæði m.a. fyrir skátana þar sem lítil útlífsmiðstöð verður staðsett.
- Afmarka áningarstaði m.a. með nestis- og grillaðstöðu.
- Sýna lagfæringu á Heiðmerkurvegi og línuveginum og skilgreina bílastæði.
- Skilgreina göngu-, hjóla- og reiðstíga, þ.m.t. Græna stíginn, sem tengja saman mismunandi svæði m.a. með mislögum hringleiðum til að bæta aðgengi almennings og auka gildi svæðisins til fjölbreyttrar útivistar.
- Taka tillit til þeirrar verndar sem í gildi er á skipulagssvæðinu og tryggja vernd náttúru- og menningarminja.



18. mynd Skógræktarsvæði

Skógræktarsvæði eru útivistarsvæði í Smalaholti norðan Vífilsstaðavatns, Sandahlíð ofan Kjóavalla, Hádegisholti í Setbergslandi og Tjarnholtum í Urriðakotslandi og er ræktun þeirra á grundvelli landgræðsluskógasamninga. Einnig er skógræktarsvæði á Hnoðraholti og er gert ráð fyrir að það muni að hluta falla inn í opin svæði í fyrirhugaðri byggð á holtinu. Heiðmerkurskógur er stærsta samfellda skógarsvæðið en þar voru áður leifar birkiskógar. Skógræktarsvæðin tengjast nú flest með stígum, sem einnig ná til nágrannasveitarfélaga. Markmið skógræktar eru að stöðva gróður- og jarðvegseyðingu, bæta skilyrði til útivistar til lengri tíma og skapa mildara umhverfi, sem eykur möguleika á nýtingu landsins til byggðar. Ekki er því eingöngu litið á skógrækt sem varanlega landnýtingu, heldur sem betri grunn til að mæta þörf fyrir landrými til ýmissa nota í framtíðinni.

Taka skal tillit til fornminja og ekki skal spilla kennileitum í landslagi, jarðmyndum og búsetuminjum.

Heiti svæðis	Stærð ha	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
Smalaholt	53	Úr landi Vífilsstaða. Skógræktarfélag Garðabæjar hóf þar gróðursetningu 1988 og er þar fullplantað, en íbætur hafa verið stundaðar undanfarin ár. Þar hafa félagasamtök og grunnskólar í Garðabæ ræktunarreitum um 1 ha að stærð hver. Á svæðinu eru útivistarstígar og áningarstaðir.	Ræktun á grundvelli landgræðsluskógasamninga.
Sandahlíð	46	Er úr landi Vífilsstaða, austan við Vífilsstaðavatn og liggur sunnan við Kjóavelli. Svæðið er fullplantað og þar hefur verið byggður upp áningarstaður á sandaflöt með útiborðum og leiktækjum.	Ræktun á grundvelli landgræðsluskógasamninga.
Hádegisholt	16	Þar rís fallegur ungskógur sem nýtist fyrirhugaðri byggð á Urriðaholti og Setbergi.	Ræktun á grundvelli landgræðsluskógasamninga.
Tjarnholt	46	Svæðið er opið en ekki nægilega aðgengilegt almenningi, enda engir stígar á svæðinu. Svæðið er í námunda við Selgjá og austan í Syðsta Tjarnholti stendur Markasteinn milli jarðanna Urriðakots og Setbergs. Þaðan er víðsýnt austur yfir Smyrlabúðarhraun sem er hluti Búrfellshrauns.	Gróðursetningar fóru fram að mestu af atvinnuáttaki ungs fólks á vegum Garðabæjar.
Hnoðraholt	11	Grunnskólanemendur frá skólum bæjarins hafa gróðursett á holtinu. Ekki hafa verðið lagðir útivistarstígar á svæðinu. Söguminjar: Hnoðri á mörkum jarðanna Vífilsstaða og Fífuhvamms og skotbyrgi frá heimsstyrjöldinni.	Svæðið var í upphafi skilgreint með samningi milli skógræktarfélagsins og bæjarins fyrir Yrkjugróðursetningar grunnskólanema, árið 1991.

3.16 FLUGVELLIR (FV)

Enginn flugvöllur er í Garðabæ. Sjá kafla 5.9 Hindranafletir flugvalla.

3.17 HAFNIR (H)

Svæði fyrir hafnir og hafnarmannvirki þar sem gert er ráð fyrir mannvirkjum og tækjum til móttöku skipa og báta, losunar og lestunar þeirra, geymslu vöru, móttöku og afgreiðslu þessarar vöru til áframhaldandi sjó- eða landflutninga, til móttöku og brottfarar farþega og smábátahafnir. (gr. 6.2.o. í skipulagsreglugerð).

Í Arnarnesvogi hefur verið aðstaða til siglinga á smábátum og þar er gert ráð fyrir nýrri smábátahöfn sem verður hluti af Sjalandshverfi. Siglingar á vélbátum eru háðar skilyrðum um að þær hafi ekki neikvæð eða truflandi áhrif á umhverfið.

Á Breiðabólstaðaeyri, Seylunni, er stefnt að byggingu smábátahafnar og þjónustu fyrir þá starfsemi. Þar eru aðstæður góðar frá náttúrunnar hendi, aðdjúpt og svæðið vel varið fyrir úthafsöldu. Í tengslum við bátahöfnina er hugsanlegt að skoða einhvers konar veitingahúsarekstur auk hefðbundinnar hafnarstarfsemi fyrir smábátæigendur.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.01 H	2,8	Seylan	Óbyggt, óskipulagt	Smábáta- og skemmtibátahöfn. Aðstaða fyrir smábáta, skemmtibáta og viðeigandi þjónustustarfsemi. Uppbygging skv. deiliskipulagi. Sjá ákvæði um skipulag á verndarsvæðum í kafla 5.

3.18 LANDBÚNAÐARSVÆÐI (L)

Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfénað, matvæla- og fóðurframleiðslu. (gr. 6.2.q. í skipulagsreglugerð).

Garðahverfi er skilgreint sem landbúnaðarland. Þar hefur búsetulandslag mótast í aldanna rás og má úr því lesa ummerki um forna byggð og landnýtingu. Svæðið er merkileg heild og hefur verið unnið sérstakt deiliskipulag en megintilgangur þess er að festa í sessi framtíðarsýn fyrir Garðahverfi og skilgreina markmið og leiðir að þeirri sýn. Það er gert með því að setja skilmála fyrir mannvirkjagerð og verndun náttúru og búsetuminja á svæðinu. Áherslur deiliskipulagsins eru að stuðla að varðveislu menningar- og náttúruminja í Garðahverfi og gera það aðgengilegt til útivistar og náttúruskoðunar. Sérstaklega er tekið mið af sögulega sérstöku búsetulandslagi og aldagömlu hlutverki svæðisins, sem kirkju- og menningarstaðar, en um leið lögð áhersla á að tryggja viðhald og eðlilega þróun byggðar í Garðahverfi. Svæðið verður hluti skólahverfis í Garðaholti.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.71 L	57,2	Garðahverfi	Landbúnaðarsvæði, íbúðarbyggð. Deiliskipulag í gildi.	Minjaverndarsvæði. Byggð og uppbygging skv. deiliskipulagi. 28 ný hús.

3.19 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.

Óbyggt land innan byggðar er skilgreint sem „opin svæði“ og eru þau ómerkt þar sem ekki eru settir sérstakir skilmálar. Ofan byggðar og ofan skilgreindrar landnotkunar, íþróttasvæða og opinna svæða/útivistarsvæða er grunnlandnotkun flokkuð sem „óbyggð svæði“. Þau eru ómerkt og um þau gilda almennir skilmálar. Stór hluti óbyggðra svæða og opinna svæða ofan byggðar nýtur verndar eða friðlýsingar.

4 SAMGÖNGU- OG ÞJÓNUSTUKERFI

4.1 GATNAKERFI

4.1.1 ALMENN ATRIÐI

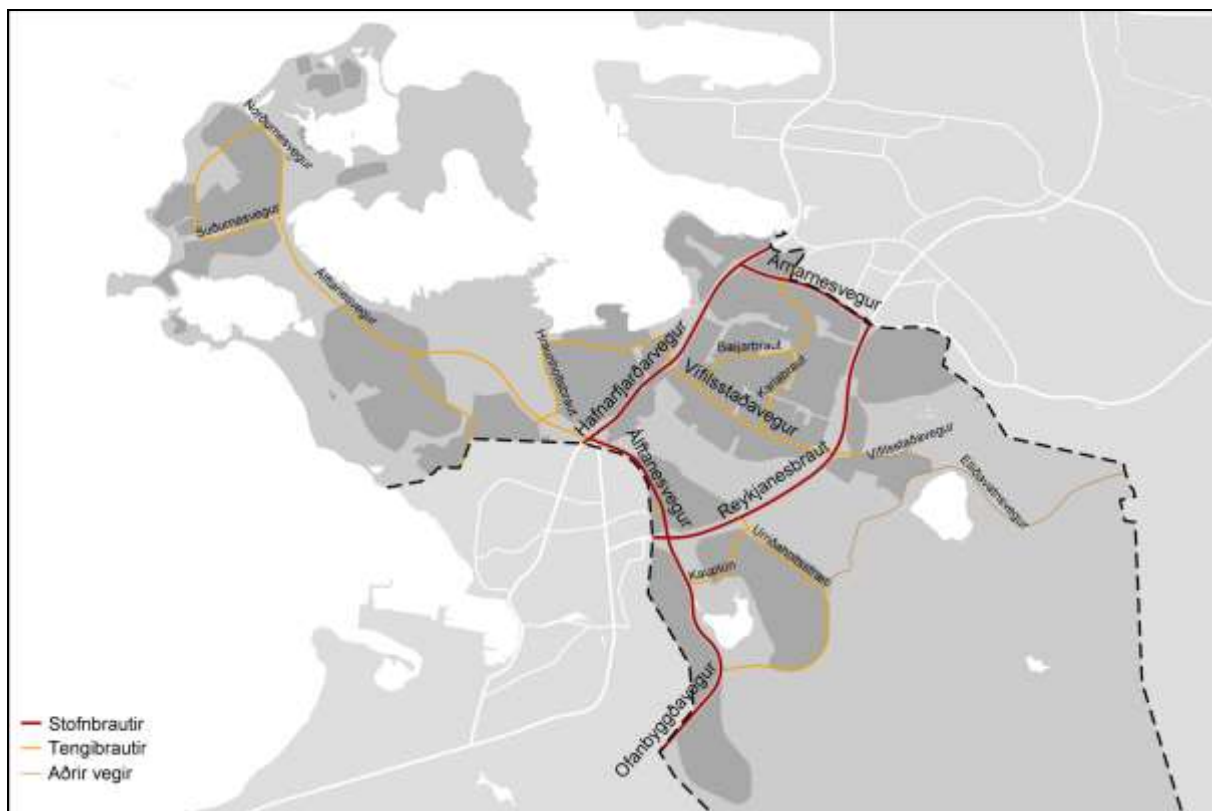
Markmið skipulags samgöngukerfisins er að öll umferð verði eins greið og örugg og kostur er. Áhersla er á að halda mengun í lágmarki og að mannvirki valdi ekki óbætanlegum skaða á umhverfinu. Tengsl bæjarhluta skulu tryggð og tengsl byggðar og náttúru ekki rofin vegna samgöngumannvirkja.

Stuðlað er að eflingu vistvænni ferðavenja með bættum stígatengingum, öryggi gangandi vegfarenda og bættu aðgengi almenningssamgangna í sveitarfélaginu. Með þéttingu byggðar næst helstu samgönguásum er stuðlað að aukningu á vistvænum ferðamáta. Slík stefna stuðlar að bættum loftgæðum í sveitarfélaginu. Loftgæði eru vöktuð af Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis.

Garðabær hefur unnið aðgerðaráætlun vegna hávaða. Gildandi áætlun er fyrir árin 2013-2018 og skal vinna eftir gildandi áætlun hverju sinni. Á fimm ára fresti er áætlunin endurskoðuð.

Gatnakerfi bæjarins er hefðbundið flokkað gatnakerfi með fjórum flokkum gatna; húsagötum, safngötum sem tengja húsagötur við tengibrautir sem síðan liggja að stofnbrautum.

Sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu og Vegagerðin fylgjast með þróun umferðar á helstu vegum og götum. Í tengslum við gerð svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins voru gerðar umferðarspár sem gilda til 2040 eða loka skipulagstímabils svæðisskipulagsins. SSH og Vegagerðin vinna að greiningu og framtíðarsýn um stofnvegakerfið á höfuðborgarsvæðinu sem nær m.a. til flokkunar vegakerfisins. Þegar niðurstaða þeirrar skoðunar liggur fyrir er ráðgert að hún verði innleidd í aðalskipulagið. Í aðalskipulaginu er haldið frá rými vegna þróunarmöguleika stofnvega á höfuðborgarsvæðinu.



19. mynd Helstu umferðargötur í Garðabæ

4.1.2 STOFNBRAUTIR

Í gegnum Garðabæ liggja tvær stórar stofnbrautir sem tengja bæinn við nágrannasveitarfélögin, Reykjanesbraut og Hafnarfjarðarvegur. Á Reykjanesbraut eru mislæg gatnamót í Garðabæ, með greiðri umferð og háum umferðarhraða en Hafnarfjarðarvegur er með ljósagatnamót við Vífilstaðaveg og Álftanesveg en til framtíðar er gert ráð fyrir mislægum gatnamótum á báðum gatnamótunum.

Álftanesvegur tengir byggðina á Álftanesi við Hafnarfjarðarveg. Hann er skilgreindur sem stofnbraut í Aðalskipulagi Álftaness 2005-2024 og Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016. Gert er ráð fyrir að Álftanesvegur vestan Hafnarfjarðarvegar verði tengibraut en stofnbraut austan hans. Ráðgert er að framhald Álftanesvegar, frá Hafnarfjarðarvegi, muni tengjast Reykjanesbraut í mislægum gatnamótum. Á mörkum Garðabæjar og Kópavogs er Arnarnesvegur, stofnbraut sem tengist í mislægum gatnamótum við Hafnarfjarðarveg og Reykjanesbraut.

Ofanbyggðavegur sem stofnbraut er ráðgerður frá Hafnarfirði við Svínholt og mun liggja í norðanverðu Setbergsholti, sunnan Urriðavatns og tengjast Reykjanesbraut í mislægum gatnamótum við Álftanesveg. Lega vegarins er breytt frá gildandi aðalskipulagi t.a.m til að tengja betur saman hverfi innan Garðabæjar og tengja betur saman við núverandi stofnvegakerfi. Nákvæm lega vegarins verður ákveðin enn frekar þegar vinnan hjá SSH og Vegagerðinni við að greina framtíðarsýn um stofnvegakerfið á höfuðborgarsvæðinu liggur fyrir. Settur er því fyrirvari á legu og útfærslu stofnbrautarinnar eins og er. Er þar m.a. horft til þess að vegurinn gæti legið í göngum í gegnum Setbergsholt.

4.1.3 TENGIBRAUTIR

Tengibrautir tengja bæjarhluta innbyrðis eða við stofnbrautir og eru það Vífilstaðavegur, Bæjarbraut, Karlabraut, Urriðaholtsstræti, Elliðavatnsvegur, Hraunholtsbraut, Suðurnesvegur, Norðurnesvegur og Álftanesvegur frá Hafnarfjarðarvegi út á Álftanes.

Nýjar tengibrautir munu tengja saman byggð á Garðaholti við Álftanesveg og Ofanbyggðaveg við Urriðaholt. Einnig er gert ráð fyrir tengibraut um Leirdalsop, sem tengist Arnarnesvegi í Kópavogi. Tengingin er ekki útfærð á skipulagsupprætti þar sem nánari lega hennar skal ákvörðuð í rammaskipulagi (sbr. kafla 3.1.3) fyrir svæðið sem merkt er þróunarsvæði B. Ráðgert er að tengja saman byggðina á Urriðaholti við framtíðarbyggð í Setbergi með tengibraut frá Kauptúni yfir í Setberg.

4.1.4 AÐRIR VEGIR, INNRA GATNAKERFI

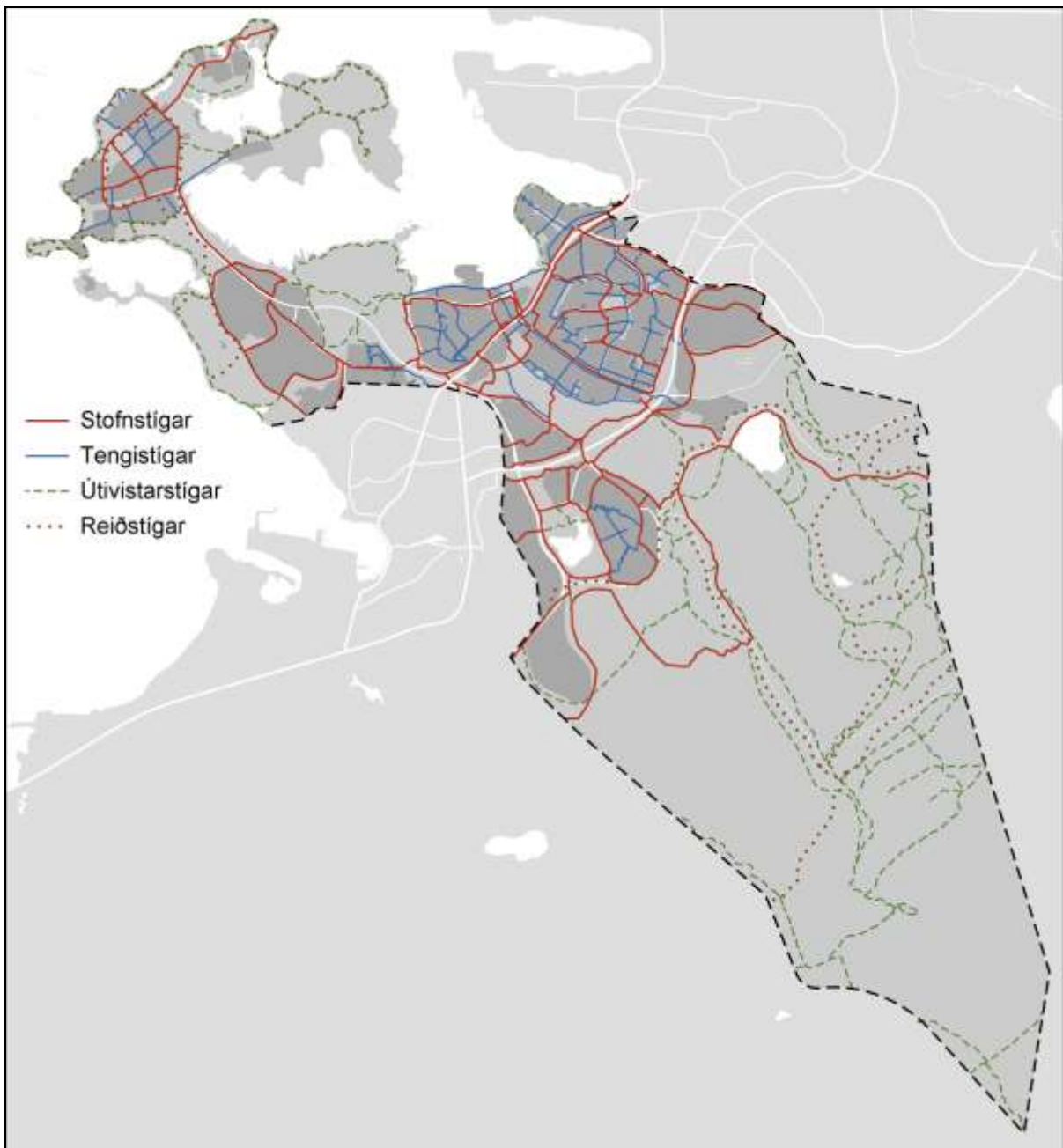
Á skipulagsupprætti eru einnig sýndir „aðrir vegir“. Þar er um að ræða tengingar við megingatnakerfi, leiðir yfir óbyggð svæði, safngötur og akvegi utan þéttbýlis. Aðrir vegir eru fyrst og fremst sýndir til skýringar og leiðbeiningar eftir því sem við á og skal lega þeirra ákvörðuð endanlega á deiliskipulagsstigi. Frávik frá legu á aðalskipulagsupprætti krefst ekki formlegar breytingar á aðalskipulagi.

Innra gatnakerfi Garðabæjar er með umferðarhraða 30 Km/klst.

4.2 STÍGAKERFI

4.2.1 FLOKKUN STÍGA

Stígar eru samgönguleiðir fyrir gangandi, hjólandi eða ríðandi vegfarendur og tengja þeir saman bæjarhluta, útivistarsvæði og sveitarfélög. Stígar liggja um opin svæði á milli hverfa eða samsíða umferðargötum. Frágangur stíga er mismunandi eftir hlutverki þeirra. Auk umferðar á hinum hefðbundnu stígum er heimil umferð gangandi um allar fjörur bæjarlandsins og við vötn og læki, þótt þar séu ekki uppbyggðir eða merktir stígar.

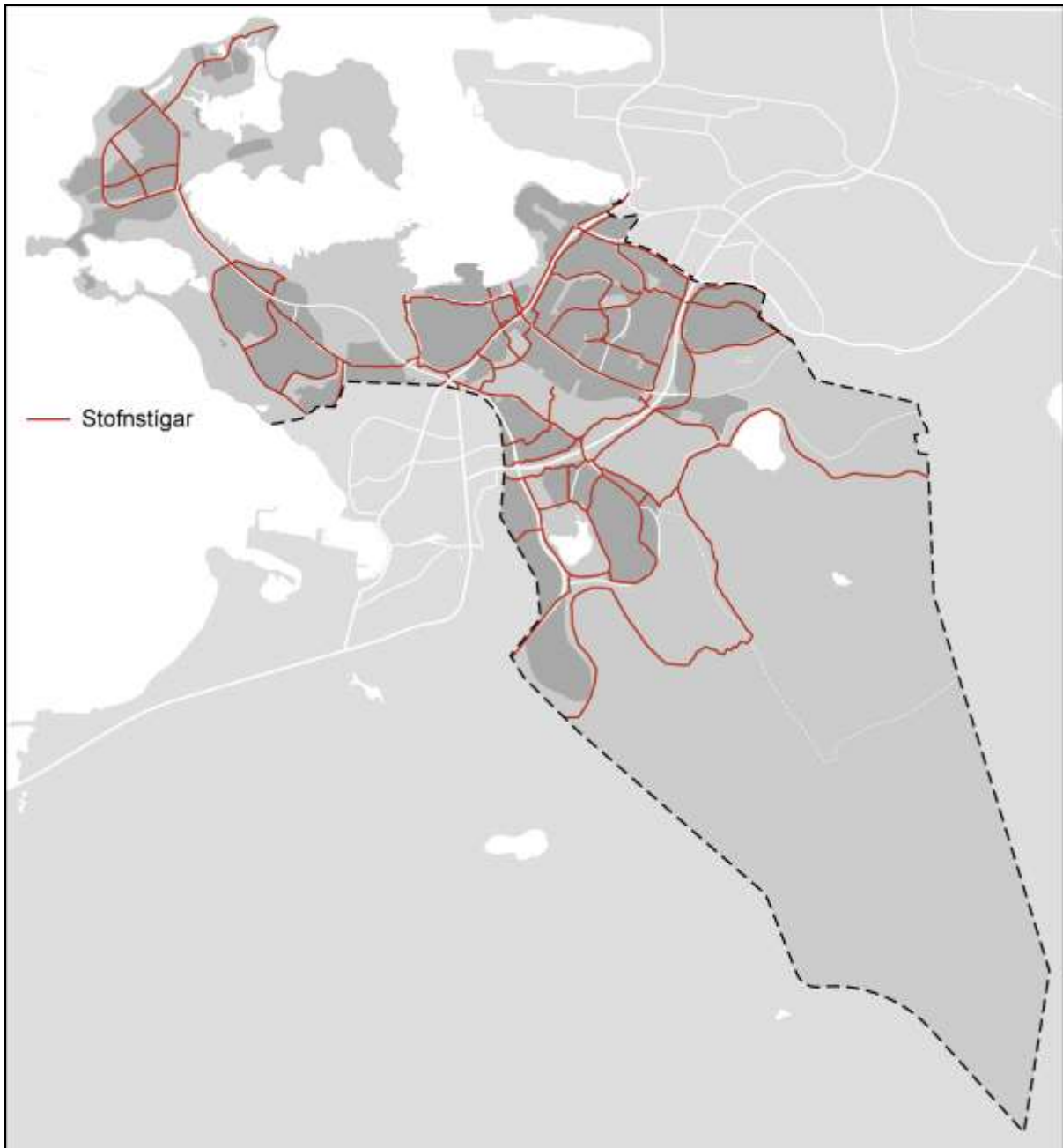


20. mynd Stígakerfi

4.2.2 STOFNSTÍGAR

Stofnstígar eru megin göngu- og hjólaleiðir sem mynda samhangandi net sem tengir meðal annars saman hverfi bæjarins, skólasvæði og stígakerfi nágrennasveitarfélaganna. Stígarnir eru yfirleitt malbikaðir allt að 3 m breiðir, raflýstir og merktir þannig að auðvelt er að átta sig á hlutverki þeirra. Þverun yfir stofn- og tengibrautir er að jafnaði um göng eða á brúm.

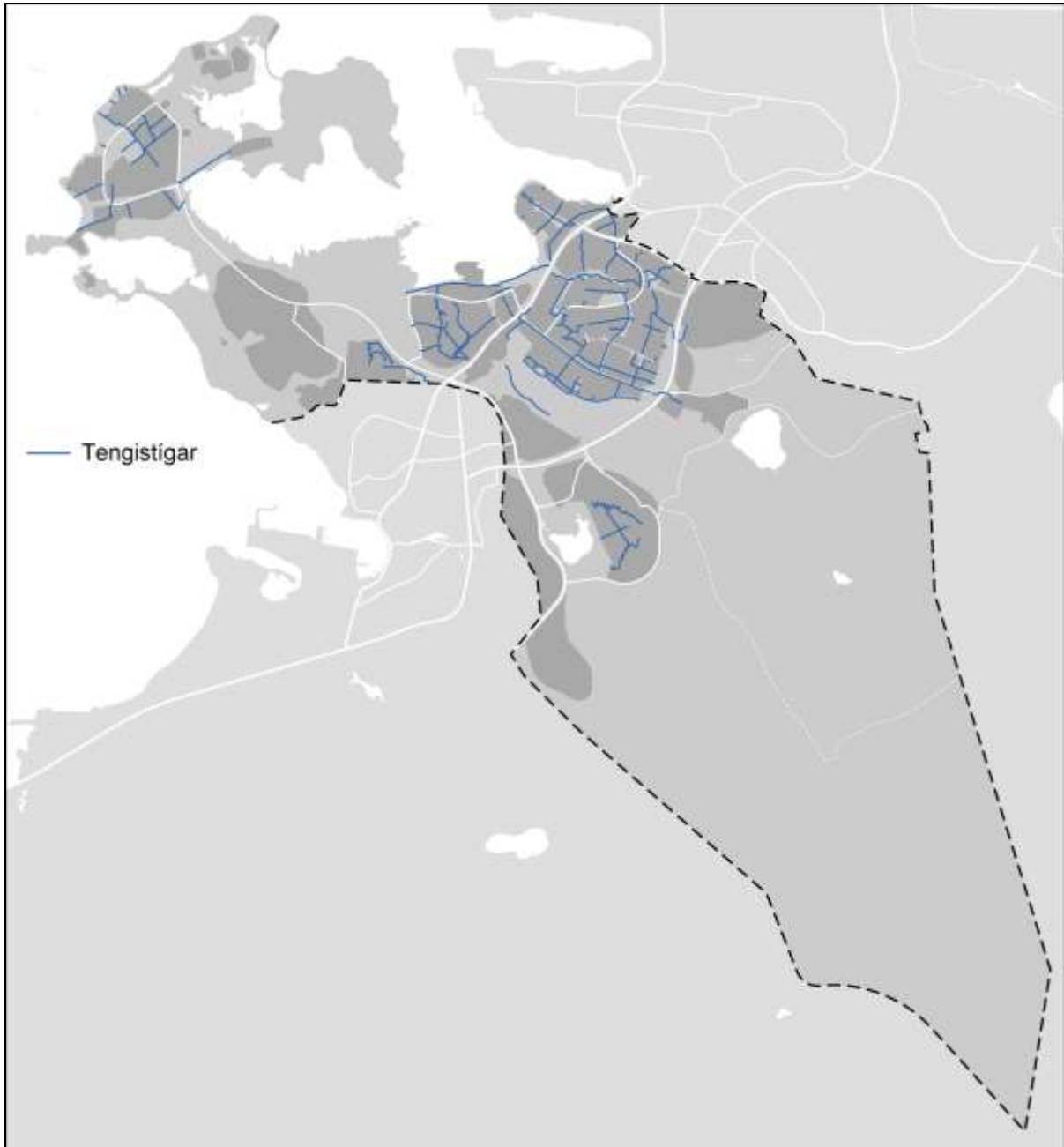
Hlutar stofnstíga eru skilgreindir sem samgöngustígar, sem hafa það hlutverk að fólk komist á milli nauðsynlegra áfangastaða á sem stystum tíma á öllum árstímum. Samgöngustígar eru vestan Hafnarfjarðarveggar og vestan Reykjanesbrautar og milli þeirra eru þverstígar. Stígarnir þjóna umferð milli sveitarfélaga í gegnum Garðabæ. Gerð þeirra og útfærsla ákvarðast nánar í deiliskipulagi.



21. mynd Stofnstígar, rauðar línur.

4.2.3 TENGISTÍGAR

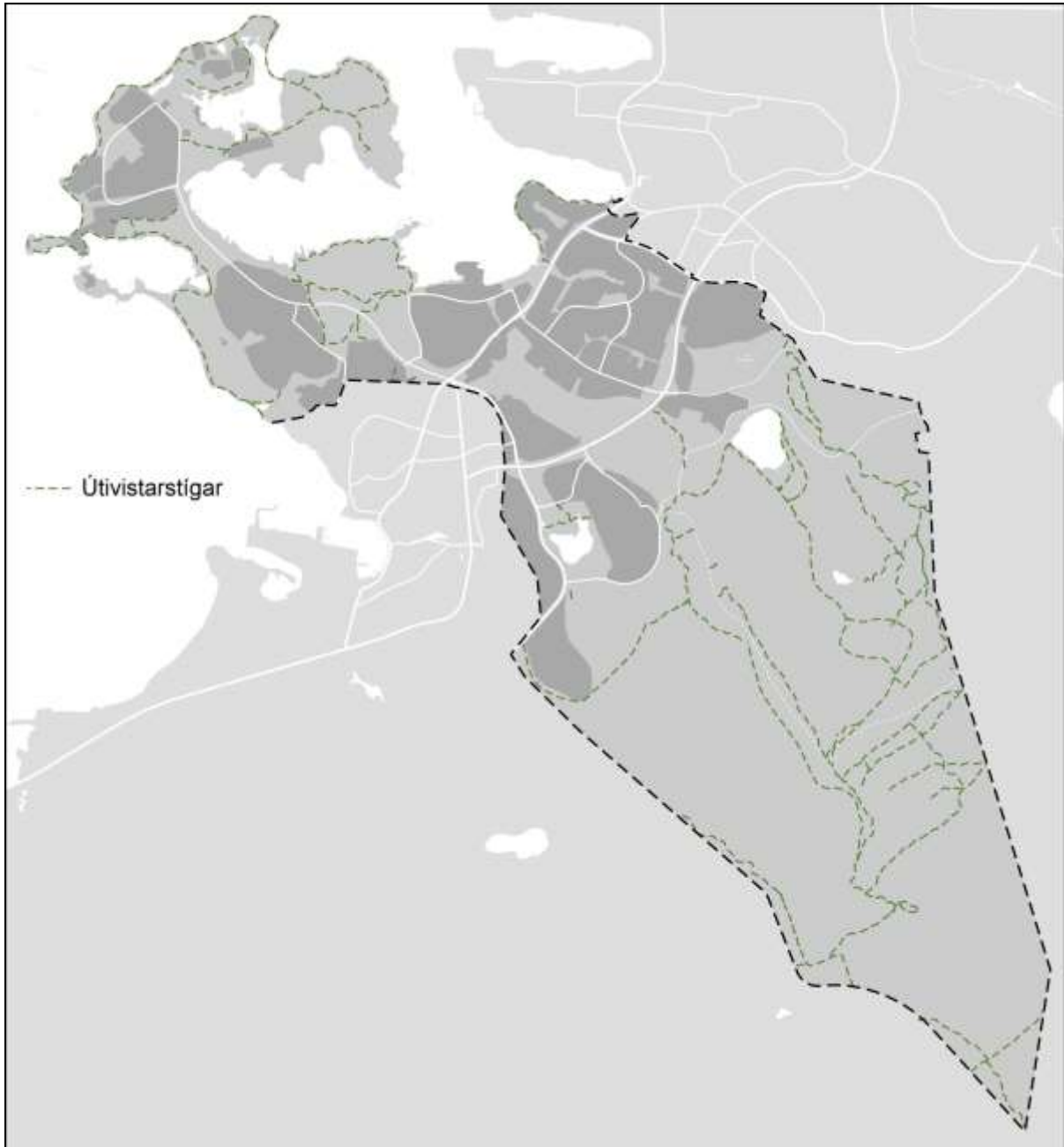
Tengistígar tengjast stofnstígum. Þeir eru að jafnaði malbikaðir allt að 3 m að breidd og raflýstir og láglystir eftir aðstæðum. Stígarnir liggja um opin svæði og innan hverfa. Taka þarf tillit til staðhátta um útfærslu, s.s. hvað varðar breidd og lýsingu, til dæmis þar sem þeir liggja um hverfisvernduð svæði. Gerð þeirra og útfærsla ákvarðast nánar í deiliskipulagi.



22. mynd Tengistígar, bláar línur.

4.2.4 ÚTIVISTARSTÍGAR

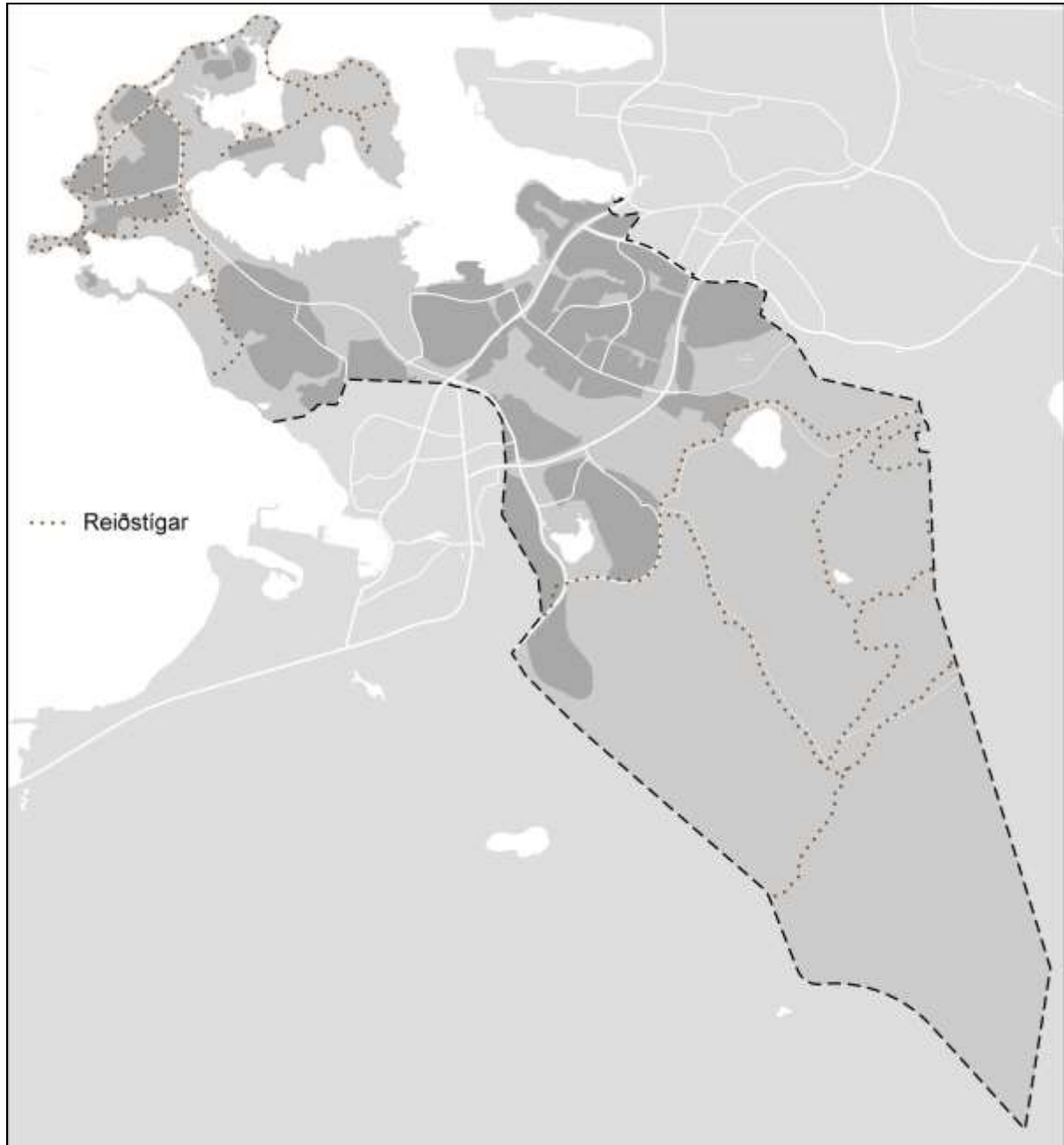
Útivistarstígar liggja um ýmis viðkvæm svæði og stuðla þeir að náttúruvernd með því að beina umferð eftir fyrirfram ákveðnum leiðum. Þeir eru að jafnaði malarstígar, geta verið stíkaðir en laga sig þó ætíð að staðháttum. Gert er ráð fyrir að útivistarstígar verði lagðir um verndarsvæði. Gerð þeirra og útfærsla ákvarðast nánar í deiliskipulagi.



23. mynd Útivistarstígar

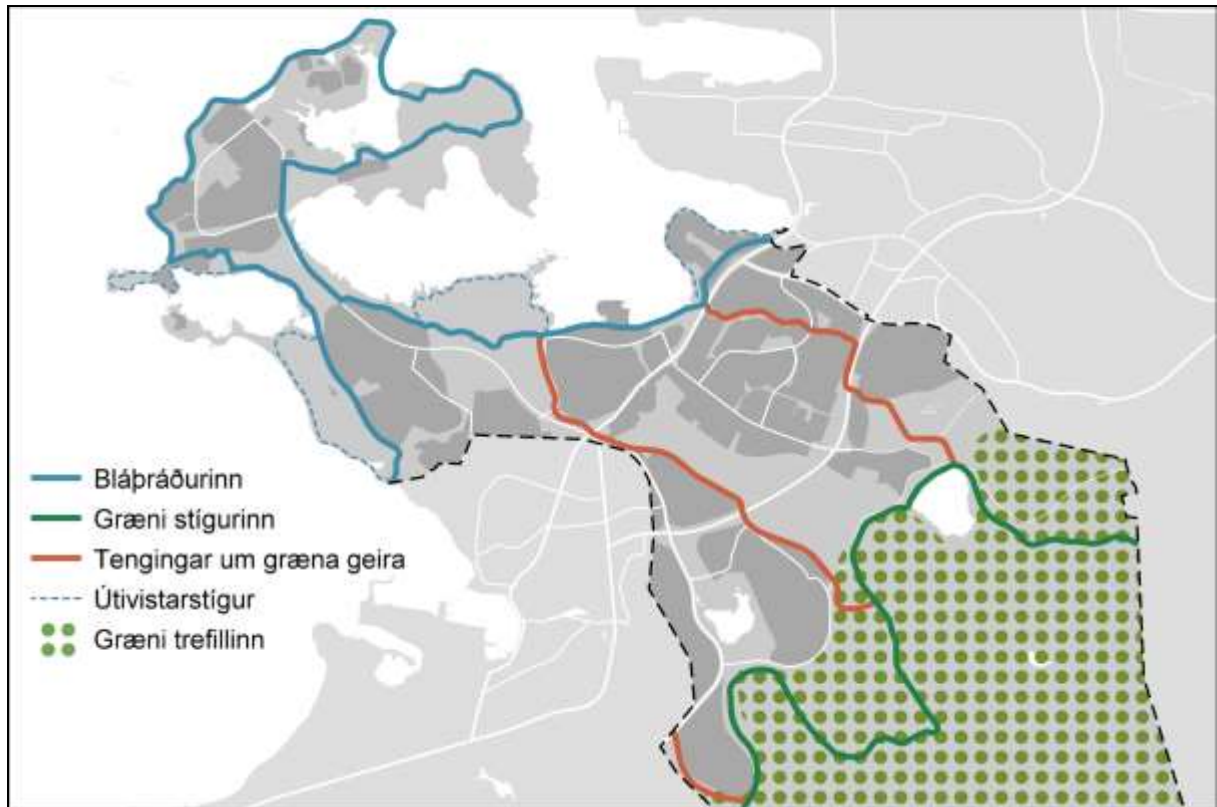
4.2.5 REIÐSTÍGAR

Reiðstígar eru annars vegar á Álftanesi og hins vegar austan Reykjanesbrautar. Stígar tengja svæði hestamanna á Kjóavöllum við önnur hesthúsasvæði á höfuðborgarsvæðinu og við reiðstíga í aðliggjandi sveitarfélögum. Stígarnir eru allt að 4 m breiðir malarstígar, óupplýstir og laga sig að staðháttum hverju sinni.



24. mynd Reiðstígar

4.2.6 BLÁPRÁÐURINN – GRÆNI STÍGURINN



25. mynd Blápráðurinn og græni stígurinn ofan byggðar

Græni trefillinn er samfelld útivistarsvæði ofan byggðar á höfuðborgarsvæðinu. Innan hans eru verðmæt útivistarsvæði og gönguleiðir, þar á meðal **græni stígurinn**, samfelldur göngu- og hjólastígur sem liggur eftir treflinum endilöngum og tengir öll sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu saman. Svo nefndur **Blápráður** er samfelld gönguleið með ströndum höfuðborgarsvæðisins. Með honum er stefnt að því að strandlengjan verði gerð eins aðgengileg og kostur er með samfelldum hjóla- og göngustígum, fjölbreytlegri útivistaraðstöðu og áningarstöðum. Hjáleiðir, útivistarstígar, með ströndinni eru skilgreindir þar sem aðstæður, landnotkun og eignarhald takmarkar aðgengi.

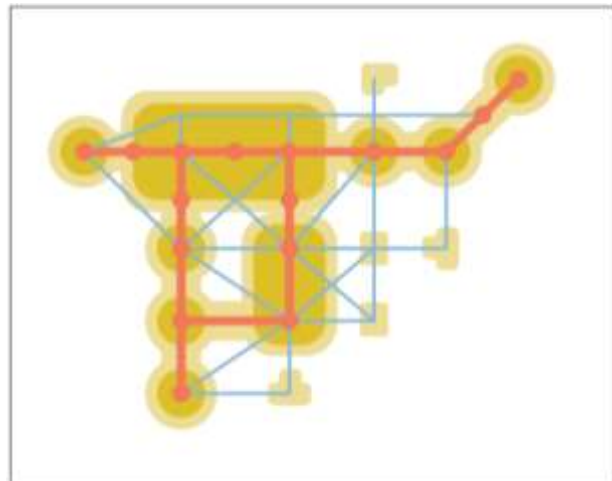
Í Garðabæ liggur Blápráðurinn frá Arnarnesvogi umhverfis Álftanes að sveitarfélagamörkum Hafnarfjarðar. Á fjórum stöðum verður stígurinn ekki með ströndinni, þ.e. í Gálgahrauni og norðan Skógtjarnar þar sem stígagerð myndi spilla strönd og í Garðahverfi og fyrir Arnarnes þar sem ekki er gert ráð fyrir uppbyggðum stíg í deiliskipulagi. Á þessum stöðum eru útivistarstígar meðfram ströndinni sem falla betur að umhverfi og staðhátum en eru ekki útfærðir sem hjólastígar.

Milli græna stígsins í upplandinu og Blápráðarins við sjóinn liggja leiðir um græna geira meðfram lækjum og hraunjöðrum. Þessar leiðir eru skilgreindar í megindráttum í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040. Í aðalskipulagi Garðabæjar er gert ráð fyrir þessum meginútivistarleiðum í samræmi við svæðisskipulagið.

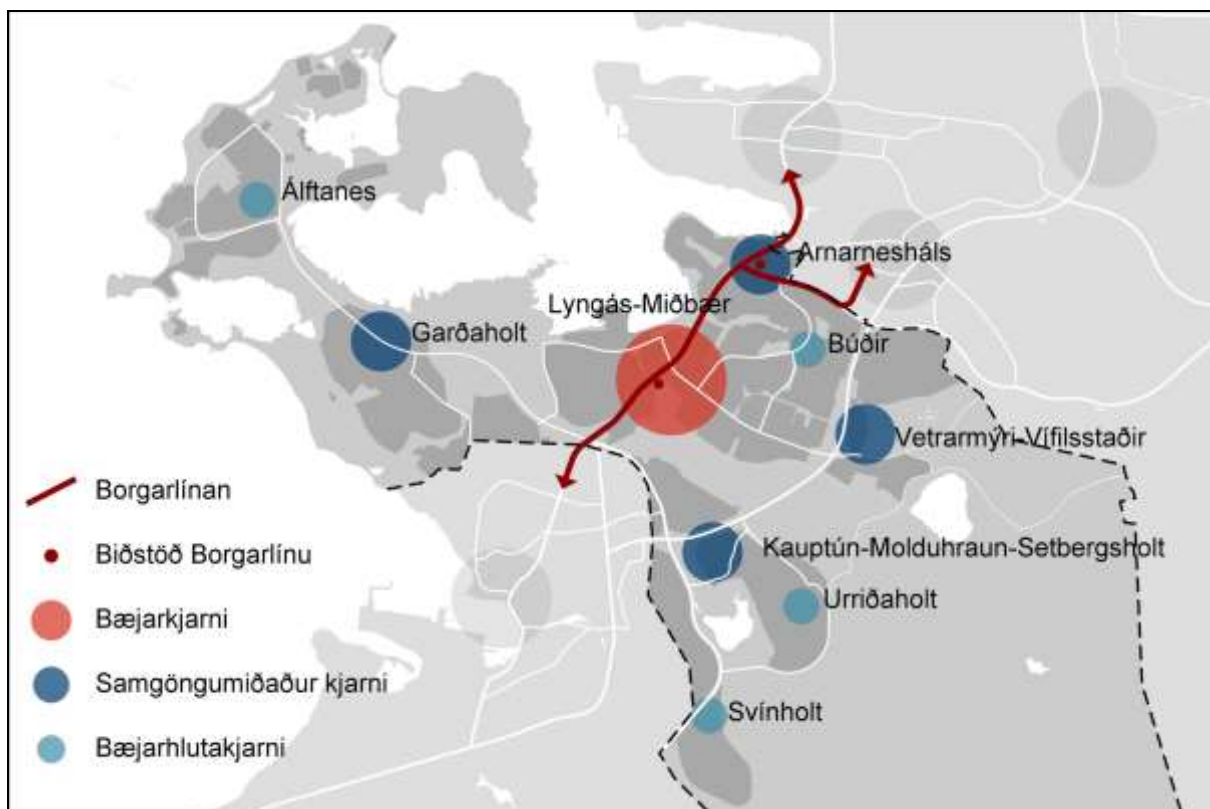
4.3 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Eitt meginmarkmiða svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins er að beina nýrri byggð að samgöngu- og þróunarásum og leggja þannig grunn að nútíma almenningssamgöngum. Í aðalskipulagi Garðabæjar er stefnt að því að almenningssamgöngur verði raunhæfur ferðamáti fyrir bæjarbúa.

Gert er ráð fyrir að hágæða almenningssamgöngukerfi, svokölluð Borgarlína, liggi með Hafnarfjarðarvegi um Arnarnesháls og miðbæ Garðabæjar til Hafnarfjarðar í samræmi við markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Hafinn er undirbúningur að lagningu kerfisins og verður nánari útfærsla þess færð inn í skipulagsáætlanir, bæði svæðisskipulag og aðalskipulag viðkomandi sveitarfélaga. Á þessu stigi er Borgarlínan merkt á aðalskipulagsupprætti í samræmi við stöðu verksins við frágang skipulagsins. Breytingar verða gerðar á aðalskipulaginu ef þörf krefur þegar útfærsla og endanleglega línunnar liggur fyrir.



26. mynd „Almenningssamgöngur mynda tveggja laga kerfi sem léttir á stofnvegakerfinu og styrkir uppbyggingu kjarna og þróunarsvæða.“ Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.



27. mynd Borgarlínan og þjónustukjarnar í Garðabæ.

Ekki verði þó dregið úr vægi Hafnarfjarðarvegar fyrir almenna bílaumferð. Strætisvagnar munu tengja hverfi fjær Borgarlínunni við hana. Við biðstöðvar Borgarlínunnar er gert ráð fyrir þéttari byggð en annars staðar í sveitarfélaginu, annars vegar verslunar- og þjónustusvæði á Arnarneshálsi og hins vegar samfelldri þéttari blandaðri byggð frá miðbæ Garðabæjar niður að Sjálandi (þróunarsvæði A). Uppbygging

miðbæjar Garðabæjar og Lyngássvæðisins (bæjarkjarna) styður við meginmarkmið svæðisskipulagsins og markmið um raunhæfni almenningsgangna í Garðabæ. Sjá einnig kafla 2.6.2.

Strætó bs. rekur almenningsgangur á skipulagssvæðinu og er það nú rekið með hefðbundnum strætisvögnum. Ekki liggur fyrir framkvæmdaáætlun um uppbyggingu Borgarlínu, sem verður samvinnuverkefni allra sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu. Lega hennar er á þessu stigi sýnd á táknrænan hátt á aðalskipulagsupprætti.

4.4 VEITUKERFI

Meginmarkmið veitukerfa

Vatns- og hitaveita skulu tryggja nægjanlegt framboð af góðu vatni til neyslu og hitunar og skal tryggt að þeim auðlindum verði ekki spillt. Fráveitumálum verði þannig fyrir komið að ekki valdi skaða á umhverfinu. Fráveitumál í dreifbýli verði leyst í samræmi við ákvæði gildandi regla.

Við deiliskipulag nýrra svæða og breytingar á eldra skipulagi skal þess gætt að tryggja rými fyrir nauðsynleg veitukerfi, stofn- og dreifikerfi og önnur veitumannvirki, þannig að þau anni eftirspurn eftir þjónustu. Samráð skal haft við veitufyrirtæki og -stofnanir við gerð skipulags og aðkoma þeirra við gerð skipulagsáætlana tryggð í upphafi skipulagsferilsins og til loka þess. Við vinnslu deiliskipulags skal hugað að lagnaleiðum veitukerfa, þeim lögnum sem fyrir eru, aðgengi að lagnakerfinu eftir uppbyggingu auk lóða fyrir veitumannvirki.

Finna má veitugrunna inni á kortasjá Garðabæjar. Veitugrunnar eru uppfærðir reglulega af Garðabæ og þeim veitufyrirtækjum sem þjónusta sveitarfélagið. Stofnlagnir, aðrar en flutningslínur raforku, eru því ekki sýndar sérstaklega á aðalskipulagsupprætti.

4.4.1 BOÐVEITUR

Öflug fjarskipti eru í dag hluti af grunnþjónustu fyrir íbúa. Sveitarfélagið er ekki eignar- eða rekstraraðili ljósleiðara- eða annarra kapalkerfa innan sveitarfélagsins. Fjarskiptamannvirki skulu eiga stoð í deiliskipulagi.

Míla og Gagnaveita Reykjavíkur sjá um uppbyggingu boðveitna í sveitarfélaginu og áætlað er að stofnuppbyggingu ljósleiðara fyrir öll heimili ljúki árið 2018.

4.4.2 FRÁVEITA

Fráveitumál bæjarins eru í umsjón Garðabæjar. Stofnlagnir skólps frá miðsvæði sameinast í dælustöð við Arnarneslæk. Stofnlagnir regnvatns eru leiddar í Arnarneslæk, Hraunsholtslæk og til sjávar. Tvöfalt fráveitukerfi er í öllum nýjum hverfum bæjarins en einfalt kerfi er í Silfurtúni, sunnanverðu Arnarnesi, í eldri hluta Ása, hluta af Grundum og á Fitjum. Rotþrær eru við Hraunhóla, í suðurhluta Löngufitjar, í syðri hluta Prýðahverfis, Molduhrauni og að mestu í Garðahverfi, en eftir því sem hagkvæmt þykir verður stefnt að tengingu þessara bæjarhluta við stofnlagnir fráveitunnar. Þegar er hafin vinna við að leggja af rotþrær á Álftanesi. Ætlunin er að allt skólpi fari í grófhreinsun við Hrauhólma og útrásin þar verði lengd. Með sameiginlegu fráveitukerfi Garðabæjar, Kópavogs, Reykjavíkur og Seltjarnarnesbæjar hafa Skerjafjörður og innvogar hans verið hreinsaðir af öllu skólpi en því er nú dælt frá dælustöð við Mýrargötu í Reykjavík, út fyrir Akurey. Urriðaholt og Kaupún tengist fráveitu Hafnarfjarðar.

Stefna Garðabæjar er að vistvænum ofanvatnslausnum verði beitt í auknum mæli og þá sérstaklega þar sem byggt verður í námunda við vötn og læki eða önnur viðkvæm vistkerfi. Slíkar lausnir felast fyrst og fremst í því að skila lífrænt hreinsuðu ofanvatni niður í grunnvatnið sem næst þeim stað sem það fellur á sem úrkoma. Urriðaholt er hannað með vistvænum ofanvatnslausnum til þess að tryggja að allt ofanvatn sem fyrir uppbyggingu skilaði sér í Urriðavatn skili sér áfram þangað, bæði nógu hreint til þess að vatnsgæðin teljist óbreytt og einnig að það skili sér á eðlilegum hraða niður í vatnið. Ekki er á þessu stigi gert ráð fyrir uppbyggingu í Setbergsholti og Svinholti á skipulagstímabilinu. Þar skal ofanvatni veitt á

sama hátt niður í Urriðavatn og gert er í Urriðaholti. Vegna landfræðilegra aðstæðna á Arnarneshæðinni eru tækifæri til þess að hafa vistvænar ofanvatnslausnir í hverfinu.

Gerð er grein fyrir veitumannvirkjum fráveitu í kafla 3.8.

4.4.3 HITAVEITA

Veitur ohf. eiga og reka í sveitarfélaginu hitaveitu. Stofnæð frá Reykjavík liggur nú um Kópavog, meðfram Reykjanesbraut, að Vífilstaðavegi og meðfram honum til vesturs og áfram vestan Flatahverfis til Hafnarfjarðar. Önnur stofnæð liggur úr Jaðarseli í Reykjavík, meðfram Arnarnesvegi og yfir Hnoðraholt, þverar Reykjanesbraut og liggur samsíða henni fyrir austan Búðahverfi að tengihúsi við Vífilstaðaveg, en liggur síðan áfram meðfram Reykjanesbraut til Hafnarfjarðar. Úr þessum stofnæðum eru greiniæðar í öll byggð hverfi í Garðabæ. Greiniæðar hitaveitu verða lagðar í nýjum hverfum samfara gatnagerð og sinnt verður nauðsynlegri endurnýjun götuæða og heimtauga í eldri hverfum. Á seinni hluta tímabilsins er gert ráð fyrir að lögð verði ný stofnæð meðfram Arnarnesvegi og yfir Hnoðraholt og þaðan áfram til Hafnarfjarðar. Reist verður dælustöð við Hnoðraholt.

4.4.4 VATNSVEITA

Allar stofnagnir, heimæðar, dreifikerfi og tilheyrandi búnaður og mannvirki tilheyra Vatnsveitu Garðabæjar. Garðabær fær vatn frá Kópavogsbæ og kemur vatnið úr borholum í landi Vatnsendakrika í Heiðmörk. Svæðið umhverfis vatnsbólið er afgirt og lokað fyrir umferð, sjá nánar um vatnsvernd í kafla 5.4. Einnig hefur Garðabær möguleika á að fá vatn frá Vatnsveitu Hafnarfjarðar vegna iðnaðarhverfisins í Molduhrauni. Veitur ohf. fá vatn frá vatnsveitu Garðabæjar til afhendingar á Áltanesi en afhendingarstaðurinn er við Presthól á Garðaholti.

Garðabær leggur áherslu á samstarf og samtengingu vatnsveitna höfuðborgarsvæðisins vegna öryggissjónarmiða.

4.4.5 RAFORKA

FLUTNINGSKERFI RAFORKU

Flutningslínur raforku 66 kV og stærri eru í eigu og á ábyrgð Landsnets. Núverandi flutningslínur eru:

- Hnoðraholtslína 1, 132 kV, frá Hamranesi að Aðveitustöð 7 á Hnoðraholti.
- Hamraneslínur 1 og 2, 220 kV, frá Geithálsi að Hamranesi við Hafnarfjörð.
- Kolviðarhólslína 2, 220 kV, frá Kolviðarhóli að Hamranesi við Hafnarfjörð.

Hnoðraholtslína 1 og Hamraneslínur 1 og 2 liggja ofan byggðar, m.a. um Heiðmörk. Kolviðarhólslína 2 (áður nefnd Búrfellslína 3B) liggur syðst í sveitarfélaginu, sunnan Húsfells. Samhliða henni er gert ráð fyrir tveimur nýjum háspennulínum:

- Lyklafellslína 1 (áður nefnd Sandskeiðslína 1), 220/400 kV, frá fyrirhuguðu tengivirki við Lyklafell til Hafnarfjarðar.
- Búrfellslína 3, 220/400 kV, ný lína frá Lyklafelli til Hafnarfjarðar.

Gert er ráð fyrir að Hamraneslínur 1 og 2 verði fjarlægðar þegar línurnar ofan Húsfells hafa tekið við hlutverki þeirra. Þá verða tvö belti fyrir flutningskerfi raforku innan sveitarfélagsins, annars vegar meðfram Hnoðraholtslínu 1, og hins vegar meðfram þremur línum ofan Húsfells. Hnoðraholtslína 1 er jarðstrengur næst Hnoðraholti.

Á uppdrætti eru háspennulínur sýndar með helgunarsvæði, þar sem mannvirkjagerð er óheimil nema í samráði við Landsnet. Í næsta nágrenni háspennulína og jarðstrengja þarf að tryggja að helgunarsvæði þeirra sé virt t.d. með því að skógrækt verði ekki stunduð þar. Tryggja skal greiðan aðgang að línum vegna eftirlits, viðhalds og viðgerða. Þar getur verið um að ræða aðkomu ýmissa vélknúinna tækja.

- Helgunarsvæði meðfram 132 kV jarðstreng er 10 m breitt.

- Helgunarsvæði meðfram Hnoðraholtslínu 1 er 60 m.
- Helgunarsvæði meðfram Kolviðarhólslínu 2, Lyklafellslínu 1 og Búrfellslínu 3 er 180 m.

Samkvæmt lögum nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum eru loftlínur á 66 kV spennu eða hærri matsskyldar. Álit Skipulagsstofnunar, dags. 17.9.2009, liggur fyrir um mat á umhverfisáhrifum svokallaðra Suðvesturlína, sem eru m.a. Lyklafellslína 1 og Búrfellslína 3.

DREIFIKERFI RAFORKU

Veitur ohf. dreifa raforku í Garðabæ norðan Hraunsholtslækjar. Veitur annast einnig uppsetningu og rekstur götulýsingar í eigu Garðabæjar á sínu veitusvæði. Hverfi suðvestan Hraunsholtslækjar eru á þjónustusvæði HS-veitna. Dreifikerfi og lágspennukerfi verður lagt í ný hverfi samfara gatnagerð og nauðsynlegri endurnýjun verður sinnt í eldri hverfum. Stefnt er að því að Hnoðraholtslína verði lögð í jörð að spennistöð/dreifistöð í Kópavogi

Á skipulagstímabilinu er gert ráð fyrir auknu álagi á rafdreifikerfi vegna fjölgunar á umhverfisvænum farartækjum. Núverandi uppbygging rafdreifikerfisins gerir ekki ráð fyrir álagi vegna hleðslu rafmagnsbíla en gert er ráð fyrir jafnri aukningu á fjölda þeirra á skipulagstímabilinu, sem kallar á styrkingu rafdreifikerfisins.

4.4.6 SORP

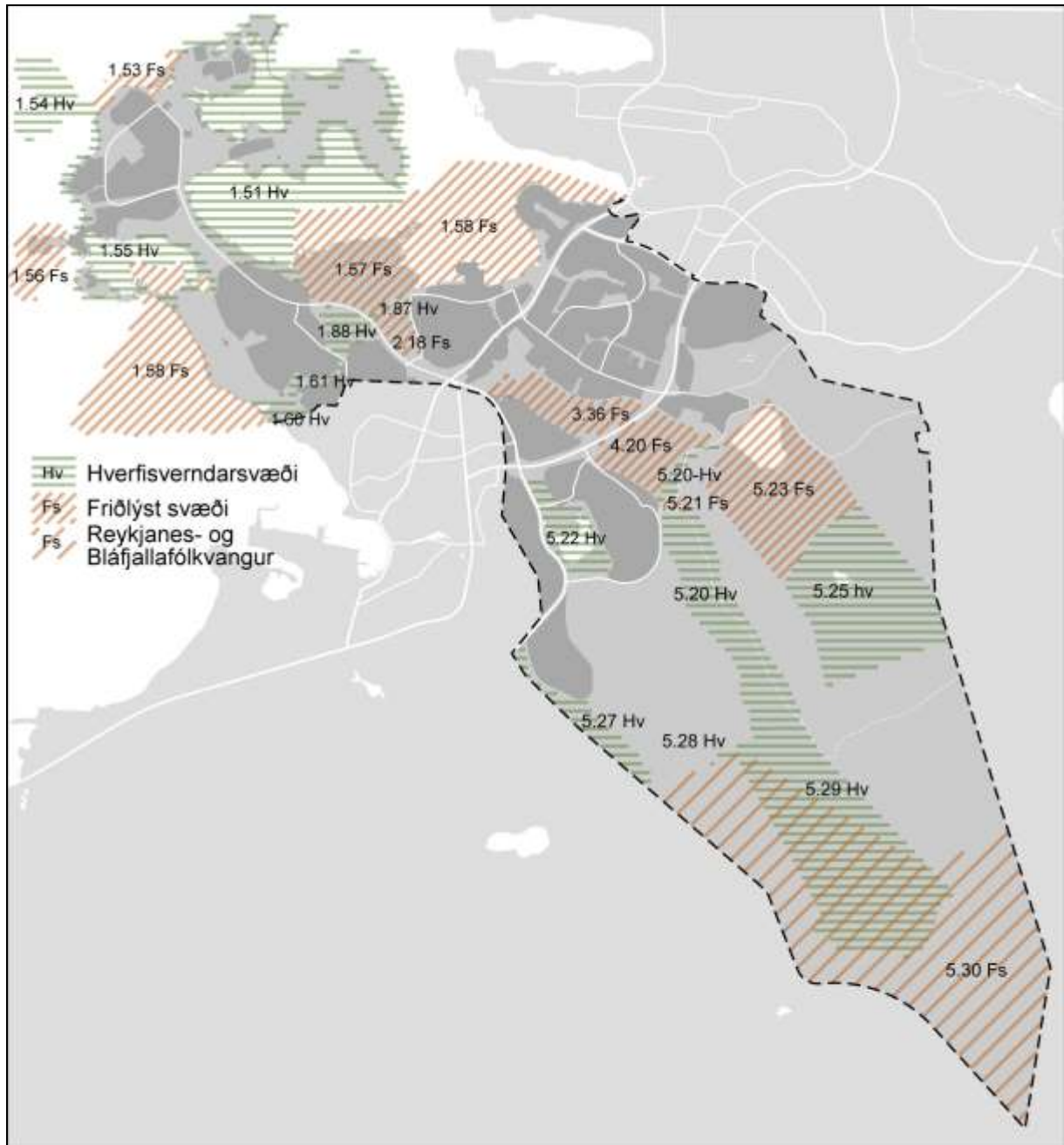
Markmið Garðabæjar er að draga úr sorpi og auka endurvinnslu og endurnýta sorp. Áhersla sveitarfélagsins er að stuðlað verði að endurnýtingu nýtanlegra efna með viðeigandi aðstöðu fyrir söfnun og flokkun.

Garðabær er aðili að Sorpu bs. og er því aðili að „Sameiginlegri svæðisáætlun um meðhöndlun úrgangs 2009-2020“ sem samþykkt var 2009 og byggir á landsáætlun um meðhöndlun úrgangs.

Sorpa bs. hóf rekstur móttöku- og flokkunarstöðvar í Gufunesi og tók í notkun urðunarstað á Álfsnesi árið 1991. Enginn urðunarstaður eða endurvinnslustöð er innan Garðabæjar. Endurvinnslustöðvar eru við Breiðhelli í Hafnarfirði og Dalveg í Kópavogi. Sorp frá Garðabæ er urðað á Álfsnesi og hefur urðunarstaðurinn starfsleyfi til 2030. Ákvörðun um sorpförgun og nýjan urðunarstað er sameiginlegt viðfangsefni sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu en nýlega hefur verið staðfest sameiginleg svæðisáætlun um meðhöndlun úrgangs fyrir Suðurland, Suðvesturland og Vesturland.

Grenndargámar eru á völdum stöðum í sveitarfélaginu og áætlanir eru um fjölgun þeirra. Garðabær útvistar sorphirðu til verktaka samkvæmt samningi.

5 VERNDARÁKVÆÐI OG TAKMÖRKUN Á LANDNOTKUN



28. mynd Náttúruverndarsvæði í Garðabæ.

Um náttúruverndarsvæði gilda lög um náttúruvernd ásamt auglýsingum um einstök svæði í Stjórnartíðindum. Þar sem hætta er á að spillt verði friðlýstum náttúruminum vegna framkvæmda þarf leyfi Umhverfisstofnunar og náttúruverndarnefndar, sbr. 61. gr. laga um náttúruvernd, nr. 60/2013. Einnig þarf að leita umsagnar og tilkynna Umhverfisstofnun um framkvæmdir þar sem hætta er á að spillt verði náttúruminum á náttúruminjaskrá. Ákvarðanir um deiliskipulag og framkvæmdir á verndarsvæðum verða ekki teknar fyrir en umsögn Náttúrufræðistofnunar Ísland liggur fyrir og gengið hefur verið úr skugga um samræmi áformaðrar landnýtingar við verndarákvæði viðkomandi svæðis.

Náttúruvernd í Garðabæ er umfangsmikil enda nálægð við haf og uppland eitt af helstu einkennum Garðabæjar. Viðamiklar fjörur og strandsvæði einkenna Álftanes og miklar hraunbreiður og merkar jarðmyndanir eru innan bæjarlandsins. Náttúruverndarsvæði eru rakin í köflum 5.1-5.3 og er þar sett fram stefna og ákvæði um einstök svæði.

Náttúruminjaskrá er skipt upp í 3 hluta:

1. A-hluti: Skrá yfir friðlýst svæði flokkuð eftir friðlýsingarflokkum.
2. B-hluti: Framkvæmdaáætlun til næstu fimm ára, þ.e. skrá yfir þær náttúruminjar sem Alþingi hefur ákveðið að setja í forgang um friðlýsingu eða friðun á næstu fimm árum.
3. C-hluti: Skrá yfir aðrar náttúruminjar sem ástæða þykir til að friðlýsa eða friða.

Í kafla 5.1 eru svæði sem eru á **A-hluta** náttúruminjaskrár lýst en 8 svæði falla þar undir.

Engin svæði falla undir **B-hluta** náttúruminjaskrár.

Í kafla 5.2 um hverfisverndarsvæði er tilgreint í lýsingu einstakra svæða hvaða svæði það eru sem falla undir **C-hluta** náttúruminjaskrár en um er að ræða tvö svæði; Strandlengja-Bessastaðatjörn og Urriðakotshraun.

Í náttúruverndaráætlun 2004-2008 er lagt til að til að fjara og grunnsævi við Álftanes og Skerjafjörð, alls um 37 km², verði verndað sem búsvæði með sérstakri áherslu á farfugla og vaðfugla. Svæðið er innan marka Garðabæjar, Kópavogs, Reykjavíkur og Seltjarnarness. Svæðið hefur ekki verið friðað sem heild en innan marka Garðabæjar eru allar fjörur á Álftanesi annað hvort friðlýstar eða skilgreindar sem hverfisverndarsvæði.

5.1 FRIDLÝST SVÆÐI (FS)

Svæði á landi og í sjó sem eru friðlýst eða njóta verndar samkvæmt lögum, þ.e. náttúruvætti (sérstæðar náttúrumyndanir), friðlönd, þjóðgarðar og fólkvangar. (gr. 6.3.d. í skipulagsreglugerð)

Náttúruvernd í Garðabæ er umfangsmikil samanber eftirfarandi friðlýst svæði og aðra náttúruvernd (kafla 5.2) sem eru svæði á náttúruminjaskrá sem að mati Umhverfisstofnunar er æskilegt að friðlýsa. Hverfisverndarsvæði (kafla 5.3) eru svæði sem Garðabær hefur samþykkt að vernda vegna náttúru- og söguminja, landslags eða gróðurs. Afmörkun náttúruminjaskrár er því ekki sýnd á skipulagsupprætti.

FRIDLÝST SVÆÐI, A- HLUHI NÁTTÚRUMINJASKRÁR.

- A. Kasthúsatjörn og aðliggjandi fjara, friðland og fólkvangur.
- B. Hlið á Álftanesi, fólkvangur.
- C. Gálgahraun, friðland.
- D. Skerjafjörður innan bæjarmarka Garðabæjar fyrir sameiningu, búsvæðisvernd
- E. Garðahraun, Vífilstaðahraun og Maríuhellar, fólkvangur.
- F. Vífilstaðavatn og nágrenni friðland.
- G. Búrfell, Búrfellsgjá og eystri hluti Selgjár, náttúruvætti.
- H. Reykjanes- og Bláfjalla fólkvangar eru að hluta í landi Garðabæjar.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.53-Fs	17,6	Kasthúsatjörn og aðliggjandi fjara	Friðland og fólkvangur. Aðliggjandi fjara við Kasthúsatjörn var friðlýst sem fólkvangur árið 2002.	Markmið með friðlýsingunni er að tryggja landsvæði til útivistar og almenningsnota. Tjörnin og aðliggjandi sjávarsvæði eru sérstaklega áhugaverð til náttúruskoðunar svo sem fugla- og fjöruskoðunar. Aðgengi að svæðinu er gott og því ákjósanlegt til útikennslu.
1.56-Fs	39,6	Hlið á Álftanesi	Friðland og fólkvangur. Hlið var friðlýst sem fólkvangur árið 2002.	Markmið friðlýsingarinnar er að tryggja landsvæði til útivistar og almenningsnota. Fjaran og aðliggjandi sjávarsvæði eru sérstaklega áhugaverð til náttúruskoðunar

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
				svo sem fugla- og fjöruskoðunar. Þar eru skráðar fornminjar s.s. Skjónaleiði. Aðgengi að svæðinu er gott og því ákjósanlegt til úti-kennslu. Margæs, æðarfugl, rauð-brystingur, sendlingur og tildra eru ábyrgðartegundir sem finnast innan fólkvangsins. Tegundirnar eru Bernarviðauki II og III.
1.57-Fs	108,2	Gálgahraun	Friðland frá 2009. Eftir Gálgahrauni liggur Fógetagata (Álftanesgata), sem var alfaraleið út á Álftanes um aldir.	Markmið með friðlýsingu Gálgahrauns er að vernda nyrsta hluta Búrfellshrauns, þann hluta hraunsins sem runnið hefur í sjó fram, bæði vegna jarðmyndana og lífríkis. Markmið friðlýsingarinnar er jafnframt að varðveita Gálgahraun sem vettvang náttúruskoðunar og fræðslu um ókomna tíð.
1.58-Fs	427,5	Skerjafjörður	Friðlýst búsvæði 2009.	Skerjafjörður innan bæjarmarka Garðabæjar var friðlýst sem búsvæði árið 2009. Markmið með friðlýsingunni er að vernda lífríki á strönd, í fjöru og grunnsævi Skerjafjarðar. Einnig er markmið með friðlýsingunni að vernda útivistar- og fræðslugildi svæðisins sem felst í auðugu lífríki og möguleikum til útivistar við ströndina.
2.18-Fs	19,8	Garðahraun neðra	Friðlýst 2014. Garðahraun og Vífilstaðahraun (Svínahraun) eru hlutar hins svokallaða Búrfellshrauns. Hraunin eiga uppruna sinn í Búrfellseldstöðinni og eru talin vera um 8000 ára gömul. Svæðin eru aðgengileg og henta vel til útivistar, fræðslu og rannsókna fyrir áhugamenn jafnt sem vísindamenn. Innan þeirra eru merkar söguminjar, s.s. Berklastígur, sem var útivistarstígur sjúklinga frá berklahælinu á Vífilstöðum og s.k. Atvinnubótastígur, sem lagður var í atvinnubótavinnu frostaveturinn 1918, en var aldrei tekinn í notkun.	Markmið friðlýsingarinnar er að stofna fólkvang, útivistarsvæði í þéttbýli, þar sem jarðmyndanir, gróðurfar, fuglalíf og menningarmínjar, m.a. fornar rústir eru verndaðar. Með friðlýsingunni eru tryggðir möguleikar til útivistar, náttúruskoðunar og fræðslu í náttúrulegu umhverfi.
3.36 Fs	58,3	Garðahraun efra	Friðlýst 2014	Sjá 2.18 Fs
4.20 Fs	72,5	Vífilstaðahraun (Svínahraun)	Friðlýst 2014	Sjá ákvæði um Garðahraun.
5.21-Fs	4	Maríuhellar	Fólkvangur 2014	Sjá ákvæði um Garðahraun og Svínahraun.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
5.23 Fs	188	Vífilsstaðavatn og nágrenni	Friðland. Vífilsstaðavatn og nágrenni var friðlýst sem friðland árið 2007. Friðlýsingin tekur til Vífilsstaðavatns og hlíðanna að sunnan- og austanverðu upp frá vatninu upp á brún, að meðtöldu Grunnavatns-skarði. Vestur – og norður-mörk fylgja ofanbyggðavegi og Elliðavatnsvegi. Hornsílin í vatninu eru mjög sérstök þar sem þau skortir kviðgadda. Endur og flórgoði verpa við vatnið og mófuglar umhverfis það	Friðlýsingunni er ætlað að stuðla að varðveislu og viðhaldi náttúrulegs ástands vatnsins og styrkja verndun tegunda og samfélagsgerðar með sérstæðum stofnum bleikju, urriða, áls og hornsíla í vatninu. Markmið með verndun nærsvæðis vatnsins er að tryggja eðlilegt grunnvatns-streymi til þess og viðhalda náttúrulegu gróðurfari svæðisins. Enn fremur er það markmið friðlýsingarinnar að treysta útivistar-, rannsókn- og fræðslugildi svæðisins.
5.30-Fs		Reykjanes- og Bláfjallafólkvangur	Reykjanesfólkvangur var friðlýstur sem fólkvangur árið 1975. Mikið er um jarðhitasvæði og margs konar náttúruminjar innan fólkvangsins. Eldfjöll eru mörg innan fólkvangsins einkum lágur hraundyngjur og gossprungur. Móbergsfjöll og stapar í óteljandi myndum er einkennandi fyrir landslag á svæðinu. Innan marka fólkvangsins er náttúruvættið Eldborg undir Geitahlíð. Naðurtunga finnst innan fólkvangsins og er hún á valista NÍ og talin talsvert útbreidd við hverri norðan Trölladyngju.	Fólkvangur

5.2 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. (gr. 6.3.i. í skipulagsreglugerð)

Svæði sem njóta hverfisverndar eru:

1. Lambhúsatjörn
2. Skógtjörn
3. Balatjörn og umhverfi
4. Urriðavatn, Dýjamýri, Hrauntangi og Urriðakotslækur
5. Grunnvötn
6. Urriðakotshraun

Tillaga um ný hverfisverndarsvæði

Garðabær stefnir að friðlýsingu eftirfarandi svæða í samráði við Umhverfisstofnun.

7. Við Breiðaskurð
8. Smyrlabúðarhraun
9. Gráhelluhraun
10. Gálgahraun þar sem áður var áætlað vegstæði fyrir Vífilstaðaveg
11. Garðahraun sunnan Álftanesvegjar
12. Búrfell og Búrfellsgjá og eystri hluti Selgjár, það svæði sem áður var friðlýst

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.51-Hv		Strandlengja, Bessastaðatjörn	Hverfisverndarsvæði. Strandlengja Álftanes ásamt Bessastaðatjörn. C-hluti náttúruminjasrár skv. 33. gr. laga um náttúruvernd.	<ul style="list-style-type: none"> • Áhersla er lögð á að gróður fái að þróast á eigin forsendum. Þar sem ástæða þykir að bæta við gróðri skal eingöngu nota íslenskar tegundir. • Stuðla skal að bættu aðgengi fyrir útivistarfólk um fólkvanga. Stígar skulu fyrst og fremst vera malarbornir. • Þar sem svo hentar skal unnið að umhverfisfræðslu með skiltum og fræðslustígum. • Engar byggingar eru leyfilegar innan hverfisverndarsvæða nema fyrir liggja samþykkt deiliskipulag. • Hefðbundnar nytjar, s.s. beit og veiðar, geta haldist eins og verið hefur. Bæjarstjórn getur þó sett reglur um takmörkun eða stjórn beitar
1.52-Hv		Breiðabólstaðatjörn	Hverfisverndarsvæði. Breiðbólstaðatjörn og nánasta umhverfi.	Sama og 1.51.
1.54-Hv		Hrakhólmar og strandlengja	Hverfisverndarsvæði yfir Hrakhólma og strandlengju niður að Helgúvík.	Sama og 1.51.
1.55-Hv		Lambhúsatjörn, Skógtjörn og Halakotstjörn	Hverfisverndarsvæði	Sama og 1.51
1.60-HV		Balatjörn	Hverfisverndarsvæði. Balatjörn er ofan við sjávarkamb og því ísölt og undir áhrifum sjávar. Þar er fjölbreytt fuglalíf.	Vernda skal náttúrulegt umhverfi tjarnarinnar. Engar byggingar eru leyfilegar innan hverfisverndarsvæðis nema fyrir liggja samþykkt deiliskipulag.
1.61-Hv		Hraunið norður og austur af Balatjörn	Hverfisverndarsvæði	Vernda skal náttúrulega gróðurþekju hraunsins, mosa og lynggróður og er óheimilt að rækta í því landi án leyfis bæjaryfirvalda. Þá skal aldrei gróðursetja barrviði eða aðrar aðfluttar tegundir í hraunið, heldur eingöngu íslenskar tegundir

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.87-Hv		Gálgahraun þar sem áður var gert ráð fyrir vegstæði Vífilsstaðavegar	Hverfisverndarsvæði	Vernda skal náttúrulega gróðurþekju hraunsins, mosa og lynggróður og er óheimilt að rækta í því landi án leyfis bæjaryfirvalda. Þá skal aldrei gróðursetja barrviði eða aðrar aðfluttar tegundir í hraunið, heldur eingöngu íslenskar tegundir
1.88-Hv		Garðahraun sunnan Álfþanesveggar		Vernda skal náttúrulega gróðurþekju hraunsins, mosa og lynggróður og er óheimilt að rækta í því landi án leyfis bæjaryfirvalda. Þá skal aldrei gróðursetja barrviði eða aðrar aðfluttar tegundir í hraunið, heldur eingöngu íslenskar tegundir
5.20-Hv	134,6	Urriðakotshraun	Hverfisverndarsvæði. C-hluti náttúruminjaskrár skv. 33. gr. laga um náttúruvernd.	Vernda skal náttúrulega gróðurþekju hraunsins, mosa og lynggróður og er óheimilt að rækta í því landi án leyfis bæjaryfirvalda. Þar vex barrviður sem gróðursettur var frá 1950-1952. Ef það er í samræmi við friðlýsingarreglur fyrirhugaðs fólkvangs þá er mögulegt að leggja golfbrautir um lægð í hrauninu (Flatahraun) næst golfvelli enda raski þær ekki hraunmyndunum né dragi úr verndargildi hraunsins.
5.22 Hv	33	Urriðavatn, Dýjamýri, Hrauntangi og Stórákróslækur	Hverfisverndarsvæði	Lagt er til að Urriðavatn, hrauntanginn og votlendið umhverfis vatnið verði friðlýst sem friðland. Við friðlýsingu svæðisins verður kveðið á um byggingu hvers konar mannvirkja í þágu útivistar, svo sem um upplýsingaskýli, skilti, stíga og göngubrýr. Gert er ráð fyrir stíg umhverfis vatnið, þar sem gamla leiðin að Urriðakoti verður endurvakin sem hluti af hringleið. Jafnframt verður kveðið á um umgengisreglur, til dæmis takmörkun umferðar á varptíma og fleira. Hugað verður að færslu Stórákróslækjar í náttúrulegan farveg. Fjarlægja þarf aspir og barrvið á hrauntanganum. Heimilt er að leggja veg frá Kaupúni að fyrirhugaðri stofnbraut við Setberg. Við

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
				framkvæmdir í hrauni verður allt jarðrask bannað utan við fyllingar og skeringar.
5.25 Hv	222	Grunnuvötn	Hverfisverndarsvæði	Engar framkvæmdir verði leyfilegar á svæðinu nema í þágu útivistar. Allar framkvæmdir skulu falla vel að umhverfinu í umfangi og efnisvali. Innan svæðisins er skilgreint afþreyingar og ferðamannasvæði, sem er útilífsmiðstöð skáta sbr. reit 5.26 AF.
5.27 Hv	36	Gráhelluhraun	Nýtt hverfisverndarsvæði	Vernda skal náttúrulega gróðurþekju hraunsins, mosa og lynggróður og er óheimilt að rækta í því landi án leyfis bæjaryfirvalda. Þá skal aldrei gróðursetja barrviði eða aðrar aðfluttar tegundir í hraunið, heldur eingöngu íslenskar tegundir
5.28 Hv	2,4	Smyrlabúðarhraun	Viðbót við friðlýst svæði	Vernda skal náttúrulega gróðurþekju hraunsins, mosa og lynggróður og er óheimilt að rækta í því landi án leyfis bæjaryfirvalda. Þá skal aldrei gróðursetja barrviði eða aðrar aðfluttar tegundir í hraunið, heldur eingöngu íslenskar tegundir.
5.29 Hv	323	Búrfell, Búrfellsgjá eystri og hluti Selgjár	Svæði sem áður var friðlýst skv. náttúruverndarlögum.	Markmið hverfisverndarinnar er að vernda eldstöðina ásamt hrauntröðinni en verndargildi svæðisins byggir fyrst og fremst á jarðmyndunum sem hafa hátt vísinda-, fræðslu- og útivistargildi, auk gróðurfars. Þá er friðlýsingunni ætlað að auðvelda umgengni og kynni af náttúruminum.

5.3 ÖNNUR NÁTTÚRUVERND (ÖN)

Svæði á náttúruminjaskrá, þ.m.t. svæði í náttúruverndaráætlun, jarðmyndanir og vistkerfi sem njóta sérstakrar verndar samkvæmt lögum um náttúruvernd. Jafnframt svæði sem skilgreind eru í verndarflokki í verndar- og orkunýtingaráætlun. (gr. 6.3.e. í skipulagsreglugerð)

Öll svæði sem hafa fengið formlega vernd með friðlýsingu eru sýnd á aðalskipulagsupprætti. Svæði sem eru tilgreind í náttúruminjaskrá eru skilgreind sem hverfisverndarsvæði og njóta formlegrar verndar. Svæði á náttúruminjaskrá eru því ekki sérmerkt á skipulagsupprætti heldur falla annað hvort undir friðlýst svæði eða hverfisverndarsvæði.

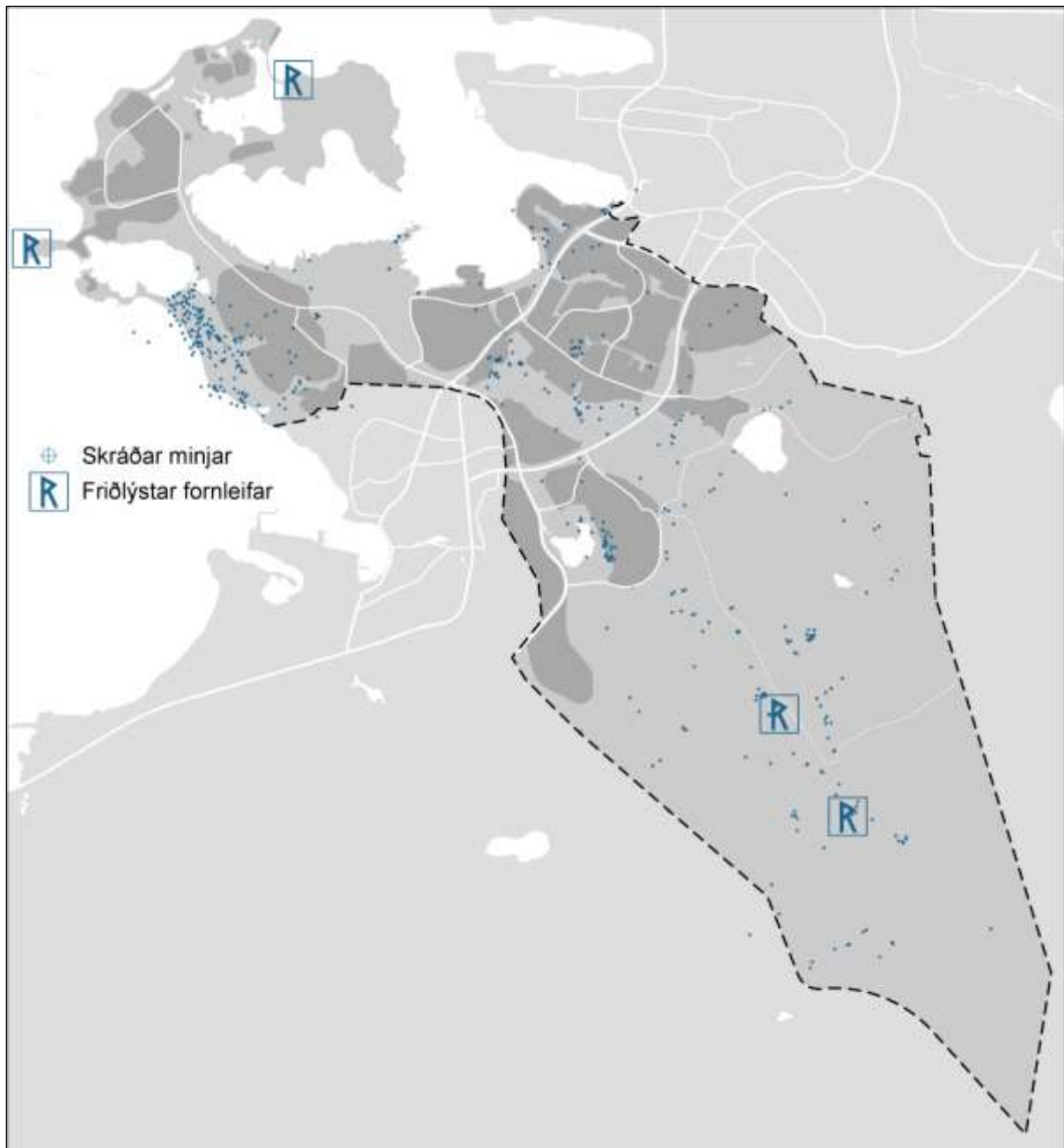
Auk svæða á náttúruminjaskrá skal vernda svæði sem getið er um í 61. grein í lögum um náttúruvernd, t.d. votlendi sem er 2 ha eða meira, stöðuvötn og tjarnir sem eru 1.000 m² eða meira og vistfræðilega

mikilvægir birkiskógar. Einnig njóta eldvörp, eldhraun, gervíggar og hraunhellar sem og fossar og umhverfi þeirra sérstakrar verndar. Forðast skal að raska vistkerfum og jarðminjum sem taldar eru upp í 1. og 2. mgr. 61. gr. laganna nema brýna nauðsyn beri til.

5.4 MINJAVERND (MV)

Svæði þar sem eru friðlýstar fornleifar, friðlýst hús og þekktar minjar eldri en 100 ára sem ákveðið hefur verið að setja takmörkun á landnotkun um að höfðu samráði við Fornleifavernd ríkisins. (gr. 6.3.f. í skipulagsreglugerð)

Frá árinu 1984 hefur verið unnið að fornleifaskráningu í Garðabæ. Nú liggur fyrir heildarskráning á aðalskipulagsstigi í meginhluta bæjarfélagsins en unnið er að minjaskráningu á Álftanesi. Þá hefur verið unnin nákvæmari skráning og flokkun fornminja í tengslum við deiliskipulagsvinnu og framkvæmdir.



29. mynd Skráðir minjastaðir

Á tímabilinu nóvember 2003 til janúar 2004 var unnin svæðisskráning fornleifa og menningarminja á Álftanesi. Verkið var unnið af Fornleifastofnun Íslands og voru skráðar upplýsingar um tæplega 400 fornleifar í sveitarfélaginu. Í kjölfarið annaðist Fornleifastofnun deiliskráningu fornleifa og liggur fyrir greinargerð um árangur þeirrar skráningar. Við fornleifagröft á Bessastöðum hafa fundist merkar minjar og hefur verið gengið frá varðveislu þeirra á þann hátt að fólk getur fræðst um sögu staðarins. Þá er til nákvæm skrá yfir örnefni hjá Örnefnastofnun Íslands og úttektir fornleifafræðinga á ýmsum öðrum fornminjum í sveitarfélaginu. Heildarskráning fornleifa er á lokastigi og verður hún hluti af grunngögnum aðalskipulagsins.

Á nokkrum stöðum eru stríðsminjar og er gert ráð fyrir verndun þeirra á Garðaholti, Hnoðraholti og í Vífilsstaðahlíð.

Á deiliskipulagsstigi verða fornminjar merktar í nákvæmum mælikvarða en allar helstu framkvæmdir eru deiliskipulagsskyldar, s.s. svæði fyrir heilsársbyggð, frístundabyggð, athafna- og iðnaðarstarfsemi o.fl. Á einstökum svæðum þar sem sérstakar aðstæður krefjast fari fram nákvæm skráning og kortlagning fornminja. Þá ber að leggja fram yfirlit yfir fornleifar í tengslum við skógræktaráætlanir. Einnig eru stórfamkvæmdir umhverfismatsskyldar, s.s. vegagerð, háspennulínur, virkjanir og efnisnámur.

FRIDLÝSTAR FORNLEIFAR

- Skansinn í landi Bessastaða var friðlýstur 1930.
- Í Hliði er Skjónaleiði sem var friðlýst 1964.
- Gjárétt í vesturenda Búrfellsgjár, svo og hellar og fyrirhleðslur og vatnsból þar, friðlýst 1964.
- Urriðakot. Seltóftir margar, hellar og önnur mannvirki, friðlýst 1964.

FRIDLÝST HÚS

Um friðlýst hús gilda ákvæði 31. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

- Bessastaðir
 - Bessastaðakirkja, 1777-1823. Hönnuður: Georg David Anthon hirðarkitekt.
 - Bessastaðastofa, 1761-1767. Hönnuður: Jacob Fortling hirðarkitekt.
 - Bókasafn, 1964. Hönnuður: Gunnlaugur Halldórsson arkitekt.
 - Bakhús, 1922. Hönnuður breytinga 1944: Gunnlaugur Halldórsson arkitekt.
 - Bílskúr, 1929. Hönnuður viðbyggingar og breytinga 1944: Gunnlaugur Halldórsson arkitekt.
 - Starfsmannahús.
 - Móttökusalur, 1944. Hönnuður: Gunnlaugur Halldórsson arkitekt.
- Íbúðarhúsið á Breiðabólstöðum er elsta húsið í sveitarfélaginu, byggt árið 1883. Erlendur Erlendsson.
- Bakkaflöt 1. Byggt 1965-1968. Arkitekt: Högná Sigurðardóttir.
- Brekkuskógar 10, Smiðshús. Byggt 1963. Arkitektar: Manfreð Vilhjálmsson og Guðmundur Kr. Kristinsson.
- Brekkuskógar 8, Vesturbær. Byggt 1963. Arkitektar: Manfreð Vilhjálmsson og Guðmundur Kr. Kristinsson.
- Mávanes 4. byggt 1964. Arkitekt: Manfreð Vilhjálmsson.

AÐRAR BYGGINGAR

Samkvæmt 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru öll hús og mannvirki 100 ára og eldri friðuð. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Stofnuninni er heimilt að afnema friðun sem byggist á aldursákvæðum. Eftirtaldar byggingar munu falla undir þetta lagaákvæði á skipulagstímabilinu.

Á Álftanesi:

- Gamli barnaskólinn á Bjarnastöðum, byggður 1914.
- Gamla húsið í Sviðholti. Elsti hluti þess er frá 1911.
- Hliðsnes 6, íbúðarhús byggt 1921.

Á Garðaholti :

- Garðavegur, Nýibær, íbúðarhús byggt 1910.
- Garðavegur, Miðengi, íbúðarhús byggt 1922.
- Garðavegur, Hausastaðir, íbúðarhús byggt 1921.
- Garðavegur, Hausastaðakot, íbúðarhús byggt 1909.
- Garðavegur, Hlíð íbúðarhús byggt 1925.
- Garðavegur, Hlíð hlaða byggð 1926.
- Garðavegur, fjárhús byggt 1930.
- Garðavegur, Pálshús, byggt 1923.
- Garðavegur, Krókur, samkomuhús byggt 1910.
- Garðavegur, Dysjar, íbúðarhús byggt 1925.
- Garðavegur, Dysjar, fjárhús byggt 1929.

Vífilsstaðaspítali var berklahæli sem tók formlega til starfa 5. september 1910. Húsið var byggt eftir teikningum Rögnvalds Ólafssonar, fyrsta Íslendingins sem nam byggingarlist og starfaði hér á landi. „Vífilsstaðahælið markar tímamót í íslenskri byggingarsögu að því leyti að það er fyrsta stórhýsið að öllu leyti í steinsteypu sem er teiknað og unnið af íslenskum mönnum, og af óvenjulegum stórhug.“ (Hörður Ágústsson. Íslensk byggingararfleifi I. Húsafriðunarnefnd ríkisins 1998). Vífilsstaðaspítali er s.k. steinsteypuklassík, sem er sérstök í byggingarsögunni þar sem byggingar í klassískum stíl voru í öðrum löndum ætíð úr öðrum og hefðbundnari byggingarefnum.

Vífilsstaðir :

- Spítali, íbúðarhús byggt 1910.
- Fjós, byggt 1920.
- Hlaða, byggt 1920.
- Súgþurrkun byggt 1920.
- Bókasafn, líkhús, þjónustuhús, byggt 1925.
- Íbúðarhús byggt 1920.
- Íbúðarhús byggt 1925.
- Íbúðarhús byggt 1925.

MINJAVERNÐARSVÆÐI - YFIRLIT

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.27 Mv	0,6	Sviðholt	Bæjarhóllinn í Sviðholti. Talið er að þar sé að finna minjar um búsetu frá landnámsöld. Sturlunga og Þórðar saga kakala. Minjastaður	Minjastaður. Mikið varðveislugildi þar sem bæjarhóllinn er talinn sem einn af elstu minjum á Álftanesi.
1.39 Mv		Skógtjörn	Bæjarhóllinn á Skógtjörn. Talið er að þar sé að finna minjar um búsetu frá landnámsöld. Sturlunga og Þórðar saga kakala.	Minjastaður. Mikið varðveislugildi þar sem bæjarhóllinn er talinn sem einn af elstu minjum á Álftanesi.
1.40 Mv		Lásakot	Bæjarrústin í Lásakoti. Vel varðveittar og merkar minjar um búsetu á Álftanesi. Þurra-búð austast í Skógtjarnarlandi.	Minjastaður. Mikið varðveislugildi þar sem bæjarrústin er talin sem ein af elstu minjum á Álftanesi.

Innan svæðis 4.01 S		Vífilsstaðaspítali	Byggður 1908. Húsið er ekki friðlýst en nýtur friðunar og verndar skv. 29. og 30 gr. laga um minjavernd nr. 80/2012.	Mikilvæg bygging í byggingarsögu landsins. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.
------------------------	--	--------------------	--	---

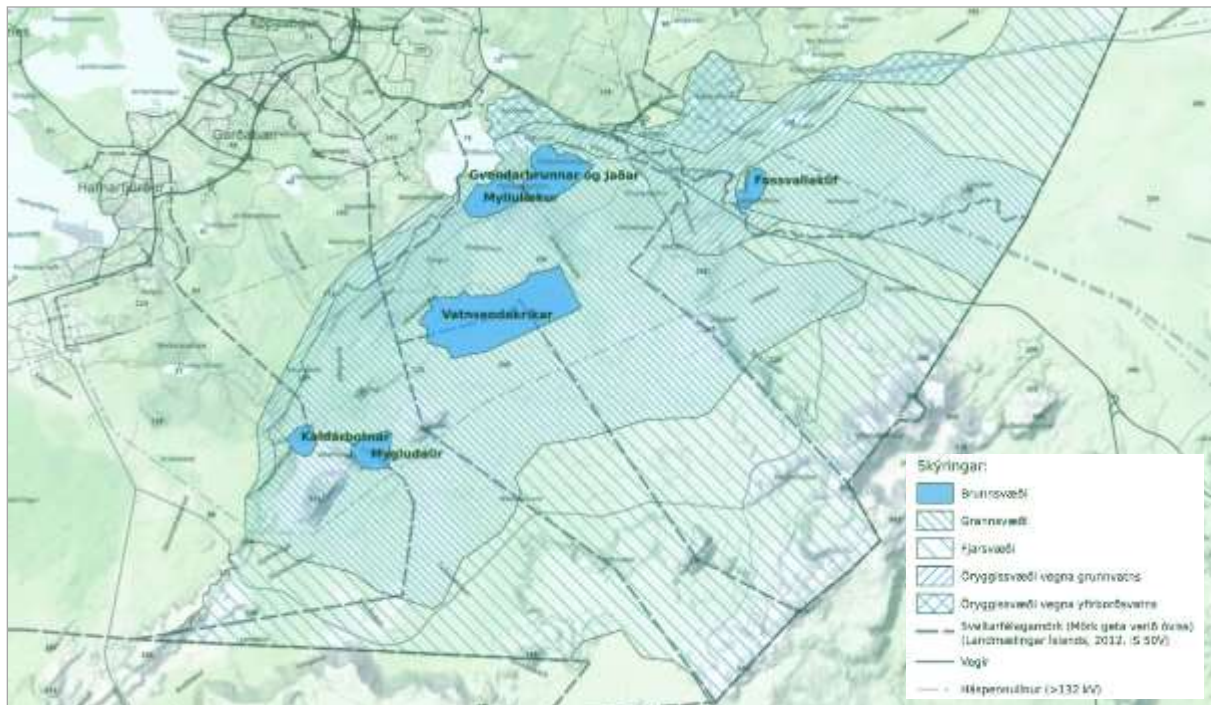
5.5 VATNSVERND VATNSBÓLA (VG, VF)

Svæði sem njóta verndar í samræmi við vatnaáætlun eða ákvæði reglugerða er varða vatnsvernd og mengun vatns. (gr. 6.3.g. í skipulagsreglugerð)

Sameiginleg vernd er á neysluvatnsbólum sem þjóna höfuðborgarsvæðinu og er hún skilgreind í *Samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnarfjarðarkaupstaðar nr. 555 19. júní 2015*. Markmið samþykktarinnar er að tryggja verndun grunnvatns vatnsverndarsvæða höfuðborgarsvæðisins þ.a. gæði neysluvatns uppfylli ávallt kröfur í gildandi löggjöf. Verndun byggist á afmörkun svæðis, stjórnun, eftirliti og vöktun í samvinnu sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu.

Afmörkun vatnsverndarsvæða höfuðborgarsvæðisins er skilgreind á uppdraetti Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, *Vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu*, sem unninn hjá verkfræðistofnunni Vatnaskilum og samþykktur vorið 2015. Ákvæði aðalskipulags um vatnsverndarsvæði eru samhljóða gildandi samþykktum þar um og ákvæðum reglugerða. Breytingar á samþykkt um vatnsverndarsvæði höfuðborgarsvæðisins kalla því ekki á breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar nema hvað varðar afmörkun svæða.

Garðabær fær vatn frá brunnsvæði í Vatnsendakrikum í landi Kópavogs. Svæðið umhverfis vatnsbólið er afgirt og lokað fyrir umferð.



30. mynd Staðfest vatnsverndarsvæði höfuðborgarsvæðisins 2015. Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Verkfræðistofnan Vatnaskil.

Vatnsverndarsvæðum er skipt í 3 flokka.

A, BRUNNSVÆÐI

Brunnsvæði skal algjörlega friðað fyrir óviðkomandi umferð, framkvæmdum og starfsemi annarri en þeirri, sem nauðsynleg er vegna vatnsveitunnar. Vatnsból og mannvirki skulu afmörkuð með girðingu eða öryggi tryggðu á jafngildan hátt (8. gr. samþykktar).

Ítarleg ákvæði eru í kafla II, A Brunnsvæði í samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnarfjarðarkaupstaðar, nr. 555, 19. júní 2015.

Tvö brunnsvæði eru í Garðabæ sem tengjast aðliggjandi brunnsvæðum í Hafnarfirði, annars vegar við Valahnúka/Mygludali og hins vegar í Kaldárbotnum.

B, GRANNSVÆÐI

Á grannsvæði eru framkvæmdir og starfsemi sem ógnað geta öryggi vatnsöflunar bönnuð. Önnur landnot eru einkum til útivistar enda falli þau not að forsendum vatnsverndar (15. gr. samþykktar).

Ítarleg ákvæði eru í kafla II, B Grannsvæði í samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnarfjarðarkaupstaðar, nr. 555, 19. júní 2015.

Meðal ákvæða um grannsvæði eru þessi:

- Óheimilt er að skipuleggja íbúðarbyggð, frístundabyggð eða atvinnustarfsemi á grannsvæðinu sem ekki fellur að 15. gr. Óheimilt er að leyfa nýjar byggingar, sumarbústaði eða þess háttar á svæðinu.
- Nýja vegi skal ekki leggja á grannsvæði nema mikilvægar ástæður séu fyrir hendi. Þá skal að jafnaði ekki leggja bundnu slitlagi, en sé það gert skal nota steinsteypu eða malbik. Við allar framkvæmdir þar sem notaðar eru bifreiðar, vinnuvélar eða önnur tæki sem nota olíu af einhverju tagi, skal gætt fullnægjandi mengunarvarna. Notkun hálkumhamlandi eða rykbindandi efna er háð samþykki heilbrigðisnefndar.
- Óheimilt er að nýta akvegi á grannsvæðum til akstursípróttar. Þeir eru ætlaðir til reksturs vatnsveitna, vegna öryggismála, þ.e. til aðkomu lögreglu, sjúkraliðs, slökkviliðs og björgunarsveita og til nýtingar svæðisins til almennrar útivistar á forsendum vatnsverndar.
- Utanvegaakstur er óheimill á grannsvæðum nema vegna bráðra öryggismála, sbr. 20. gr., eða þess er getið sérstaklega í tímabundnum starfsleyfum vegna verklegra framkvæmda þegar hjá öðru verður ekki komist.
- Þar sem almennir vegir liggja inn á eða að grannsvæði vatnsbóla skal eigandi vegarins láta koma fyrir skilti með nauðsynlegum upplýsingum fyrir vegfarendur um viðkvæmni svæðisins fyrir mengun.
- Ræktun og uppgræðsla á grannsvæðum er háð leyfi heilbrigðisnefndar. Notkun tilbúins áburðar er eingöngu heimil í undantekningartilvikum.
- Á svæðinu skal aðeins geyma áburð til skamms tíma í senn og skal gætt mengunarvarna sem eru fullnægjandi að mati heilbrigðisnefndar.
- Notkun plöntuverndarvara, útrýmingarefna og annarra varasamra efna er óheimil nema í smáum stíl til einkanota.
- Afla skal leyfis heilbrigðisnefndar fyrir náðhúsum, salernum, fráveitum og rotþróum. Í leyfi nefndarinnar skal kveðið á um gerð, viðhald, hreinsun og eftirlit með búnaðinum. Þar sem rotþró með viðeigandi siturlögn er ekki nægjanleg mengunarvörn að mati heilbrigðisnefndar skal koma fyrir safntanki á fráveitulögn eða hafa þurrsalerni. Förgun á seyru og úrgangi úr þurrsalernum eða náðhúsum er óheimil á svæðinu.
- Rekstraraðili áningarstaða á grannsvæði í og við Heiðmörk skal koma fyrir og reka salernis-aðstöðu sem tengja skal viðurkenndri rotþró með siturlagnakerfi. Nýjum áningastöðum skal fundinn staður í meira en 1 km fjarlægð frá næsta vatnstökustað. Eldri áningastaðir sem eru í

minni fjarlægð skulu annaðhvort aflagðir eða hafa snyrtiaðstöðu sem tengd er við samþykktan safntank.

- Geymsla á olíu, bensíni og öðrum varasömum efnum er óheimil nema það sé tiltekið í tíma- bundnu starfsleyfi heilbrigðisnefndar. Sama gildir um olíuáfyllingar á tæki og tanka. Flutningsaðili slíkra efna skal hafa fullnægjandi viðbragðsáætlun og leyfi heilbrigðisnefndar til flutninganna.
- Óheimilt er að flytja dýraskít, slóg eða annan úrgang inn á svæðið til geymslu eða förgunar. Sorp og annan úrgang sem þar verður til skal geyma samkvæmt viðurkenndum aðferðum og ber að flytja hann út af svæðinu til endurnýtingar eða förgunar eftir því sem við á. Venjulegan garðaúrgang og lífrænan heimilísúrgang er heimilt að jarðgera og nota þar sem hann verður til.
- Almenn meðferð skotvopna er bönnuð á grannsvæðum.

Grannsvæði vatnsverndar í Garðabæ er sýnt á landnotkunarupprætti.

C, FJARSVÆÐI

Fjarsvæði er aðalákomusvæði fyrir þá grunnvatnsstrauma sem liggja að núverandi vatnsbólum og framtíðarvatnsbólum. Öll landnot verða að falla að forsendum vatnsverndar.

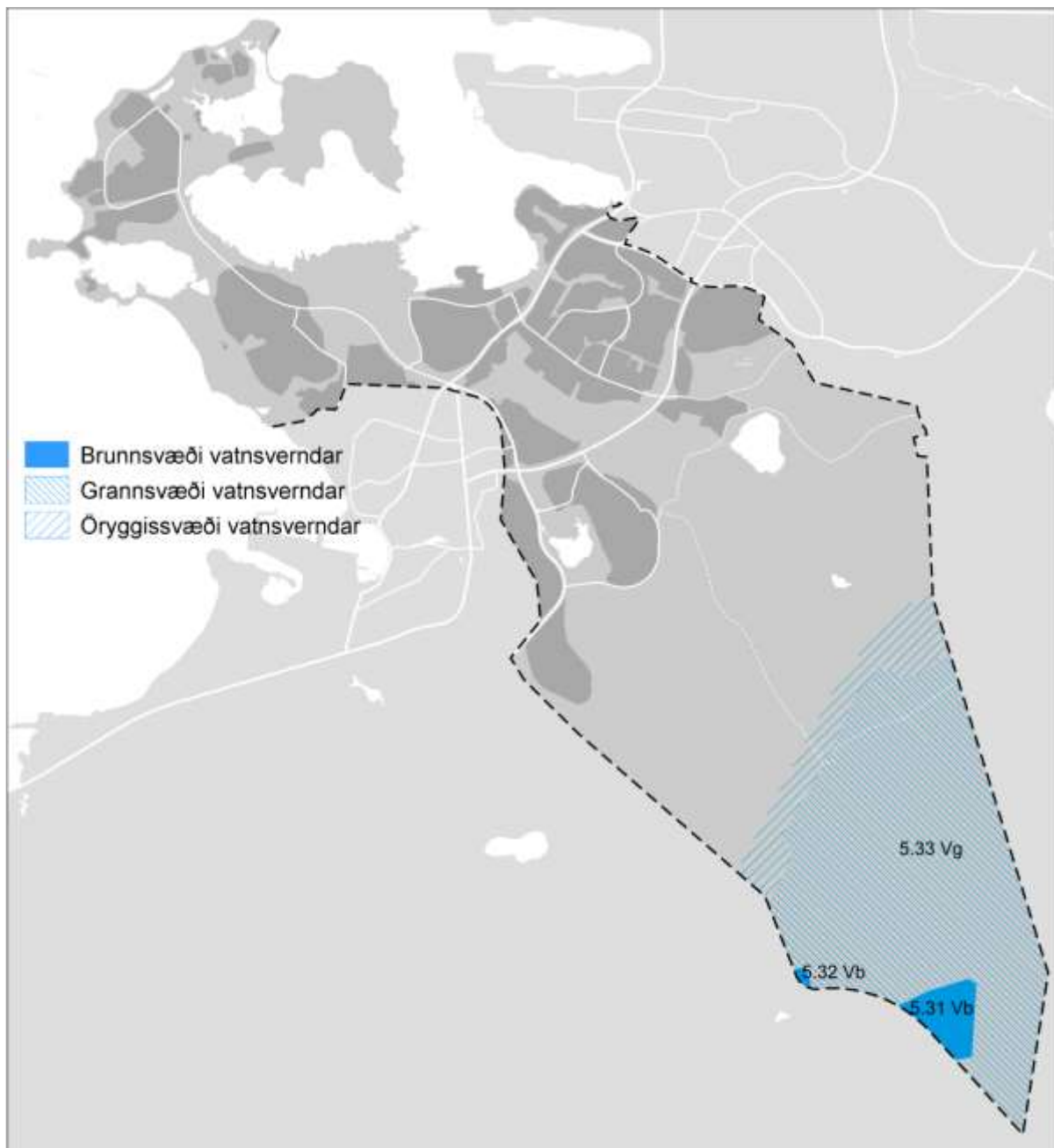
Ítarleg ákvæði eru í kafla III, C Fjarsvæði í samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnarfjarðarkaupstaðar, nr. 555, 19. júní 2015.

Meðal ákvæða um fjarsvæði vatnsbóla eru þessi:

- Óheimilt er að nýta akvegi á fjarsvæðum til akstursíþróttar.
- Þar sem almennir vegir liggja inn á fjarsvæði vatnsbóla skal eigandi vegar láta koma fyrir skilti með nauðsynlegum upplýsingum fyrir vegfarendur um viðkvæmni svæðisins fyrir mengun.
- Akstursíþróttasvæði, skotvelli og sambærileg starfsemi er óheimil á fjarsvæðum.
- Á svæðinu skal aðeins geyma áburð til skamms tíma í senn og skal gætt mengunarvarna sem eru fullnægjandi að mati heilbrigðisnefndar.
- Notkun plöntuverndarvara, útrýmingarefna og annarra varasamra efna er einungis heimil til heimilisnota.
- Afla skal leyfis heilbrigðisnefndar fyrir náðhúsum, salernum, fráveitum og rotþróum. Förgun á seyru og úrgangi úr þurrsalernum eða náðhúsum er óheimil á svæðinu.

D, ÖRYGGISSVÆÐI

Skipulag byggðar, þ.m.t. íbúðarbyggðar, framkvæmdir og starfsemi innan öryggissvæða skulu vera í samræmi við skipulagsáætlanir. Starfsemi sem getur haft í för með sér mengun er óheimil. Heilbrigðisnefnd er heimilt að víkja frá ákvæði þessu ef metið er að lítil hættu sé á jarðvegs- eða grunnvatnsmengun og sýnt hefur verið fram á fyllstu mengunarvarnir. Aðilar sem hug hafa á framkvæmdum eða rekstri á svæðinu skulu áður en sótt er um starfsleyfi til framkvæmda skila inn til heilbrigðisnefndar áhættumati er nær bæði til framkvæmda og reksturs.



31. mynd Vatnsverndarsvæði í Garðabæ

VATNSVERNDARSVÆÐI – YFIRLIT

Ákvæði um vatnsverndarsvæði eru í samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnarfjarðar-kaupstaðar, nr. 555, 19. júní 2015.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
5.31 Vb	42	Valaból	Vatnsverndarsvæði, brunnsvæði	Sjá samþykkt nr. 555, 19. júní 2015.
5.32 Vb	2	Helgadalur	Vatnsverndarsvæði, brunnsvæði	Sjá samþykkt nr. 555, 19. júní 2015.
5.33 Vg	935	-	Vatnsverndarsvæði, grannsvæði	Sjá samþykkt nr. 555, 19. júní 2015.

5.6 VATNSVERND Á STRANDSVÆÐUM VIÐ ÁR, VÖTN OG SJÓ (VS)

Svæði þar sem langtímamarkmið um ástand vatns hefur verið skilgreint samkvæmt reglugerð um varnir gegn mengun vatns og svæði sem njóta heildstæðrar verndar samkvæmt sérlögum (gr. 6.3.h. í skipulagsreglugerð)

Verndarsvæði vegna mengunar í ám og vötnum eru svæði sem njóta verndar í samræmi við ákvæði reglugerðar um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999. Í reglugerðinni er kveðið á um að gera skuli grein fyrir langtímamarkmiði fyrir vötn í svæðis- og aðalskipulagi og að sýna skuli flokkun þeirra á skýringaruppdráttum við gerð deiliskipulags. Grunnvatn og yfirborðsvatn skal flokkað eftir forsendum 9. og 10. greinar reglugerðar um varnir gegn mengun vatns í eftirtalda flokka:

- Flokkur A: Ósnortið vatn
- Flokkur B: Lítið snortið vatn
- Flokkur C: Nokkuð snortið vatn
- Flokkur D: Verulega snortið vatn
- Flokkur E: Ófullnægjandi vatn

Vatnasvið Urriðavatns og ofanverðs Stórákrókslækjar var flokkað 2006⁷ og Vífilsstaðavatn og efsti hluti Vífilsstaðalækjar í september 2009⁸. Ástand þessara vatnasviða telst gott og er sett í flokk A í flestum tilvikum. Í skýrslunum er lagt til að langtímamarkmið miðist við flokk A fyrir öll flokkunaratriði.

Í samræmi við vatnatilskipun og lög um stjórn vatnamála skal yfirborðs- og grunnvatni flokka í svokölluð vatnshlot og eiginleiki og ástand þeirra metið með það að markmiði að tryggja sem best verndun vatns innan sveitarfélagsins, sbr. Reglugerð 935/2011 um um stjórn vatnamála.

5.7 NÁTTÚRUVÁ (NV)

Svæði þar sem hættu er talin stafa af náttúruhamförum, svo sem snjóflóðum, skriðuföllum, sjávarflóðum, vatnsflóðum, jarðskjálftum, eldvirkni eða veðurfari (ofviðri). (gr. 6.3.a. í skipulagsreglugerð Nr.90/2013)

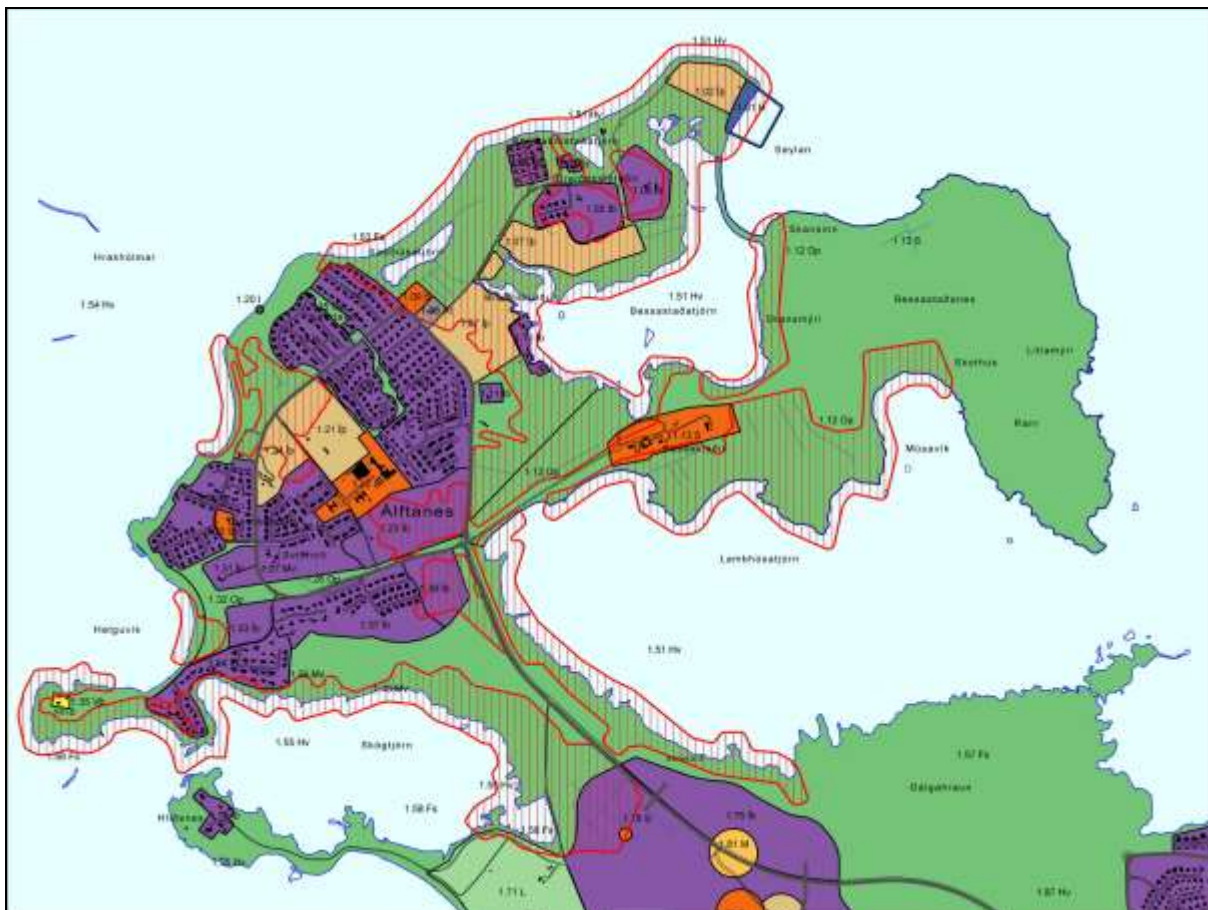
5.7.1 SJÁVARFLÓÐ

Á Álftanesi eru sjóvarnargarðar með ströndinni en þeir eru fyrst og fremst til varnar landbroti og minni háttar flóðum. Sjávarflóð eru annars vegar aftakaflóð með lága endurkomutíðni og hins vegar minni flóð með háa endurkomutíðni. Lögð er áhersla á að verjast minni flóðum með háa endurkomutíðni, t.d. 10 ára, sem áætlað er að nái hæð um 3,8-4,4 m árið 2100.

Hættusvæði miðað við 4 m flóðhæð á Álftanesi eru sýnd á mynd 33. Hætta á sjávarflóðum og kostnaður og umhverfisáhrif þess að verja nýja byggð gefur tilefni til þess að endurmeta hluta þeirra landnotkunarreita, sem skilgreindir hafa verið á Álftanesi. Afmörkun þeirra er á þessu stigi ekki breytt en þegar kemur að gerð deiliskipulags og framkvæmdum skal taka mið af hættumati. Ekki verði farið í landslagsmótun (hækkun) sem hefur neikvæð áhrif á umhverfi og yfirbragð Álftaness. Lágmarksgólfkóti nýbygginga á Álftanesi er 5,20 við strönd og skal ekki gera ráð fyrir byggð nær strönd en 50 m. Þetta ákvæði er óbreytt frá gildandi aðalskipulagi en í vinnslu er skýrsla hjá siglingasviði Vegagerðarinnar um flóðahættu á höfuðborgarsvæðinu. Þegar niðurstöður liggja fyrir verða skilmálar um gólfhæðir bygginga endurskoðaðir ef þær gefa tilefni til þess.

⁷ Háskólasetrið í Hveragerði, Tryggvi Þórðarson. Mengunarflokkun á Urriðakotsvatni og ofanverðum Stórákrókslæk. Ágúst 2006.

⁸ Háskólasetrið í Hveragerði, Tryggvi Þórðarson. Mengunarflokkun á Vífilsstaðavatni og efsta hluta Vífilsstaðalækjar. September 2009.



32. mynd Hættusvæði miðað við sjávarstöðu 4 m.y.s. Birt með fyrirvara um nánara mat og yfirferð.



33. mynd Sjávarflóð miðað við 5 m hækkun sjávar.
Heimild: Ríkislögreglustjórnin almannavarnardeild:
Áhættumat fyrir höfuðborgarsvæðið 2011.

5.7.2 ELDGOS

„Höfuðborgarsvæðinu stafar helst hættu af þremur eldstöðvakerfum á Reykjanesskaga, Trölladyngjukerfi, Brennisteinsfjallakerfi (með Bláfjöllum) og Hengilskerfi. Hverfandi líkur eru á því að hraun nái að renna að borginni. Eldgos í nágrenni við svæðið geta þó valdið margs konar hættu fyrir íbúa þess svo sem vegna öskufalls og annarrar loftmengunar. Gosmökkur getur ógnað og haft mikil áhrif á flugumferð. Óbein hættu getur einnig stafað af eldsumbrotum við aðfærsluæðar til og frá svæðinu. Afleiðingar

eldsumbrota í nágrenni höfuðborgarsvæðisins eru háðar staðsetningu og eðli umbrotanna, veðurfari á umbrotatímanum og árstíma.⁹

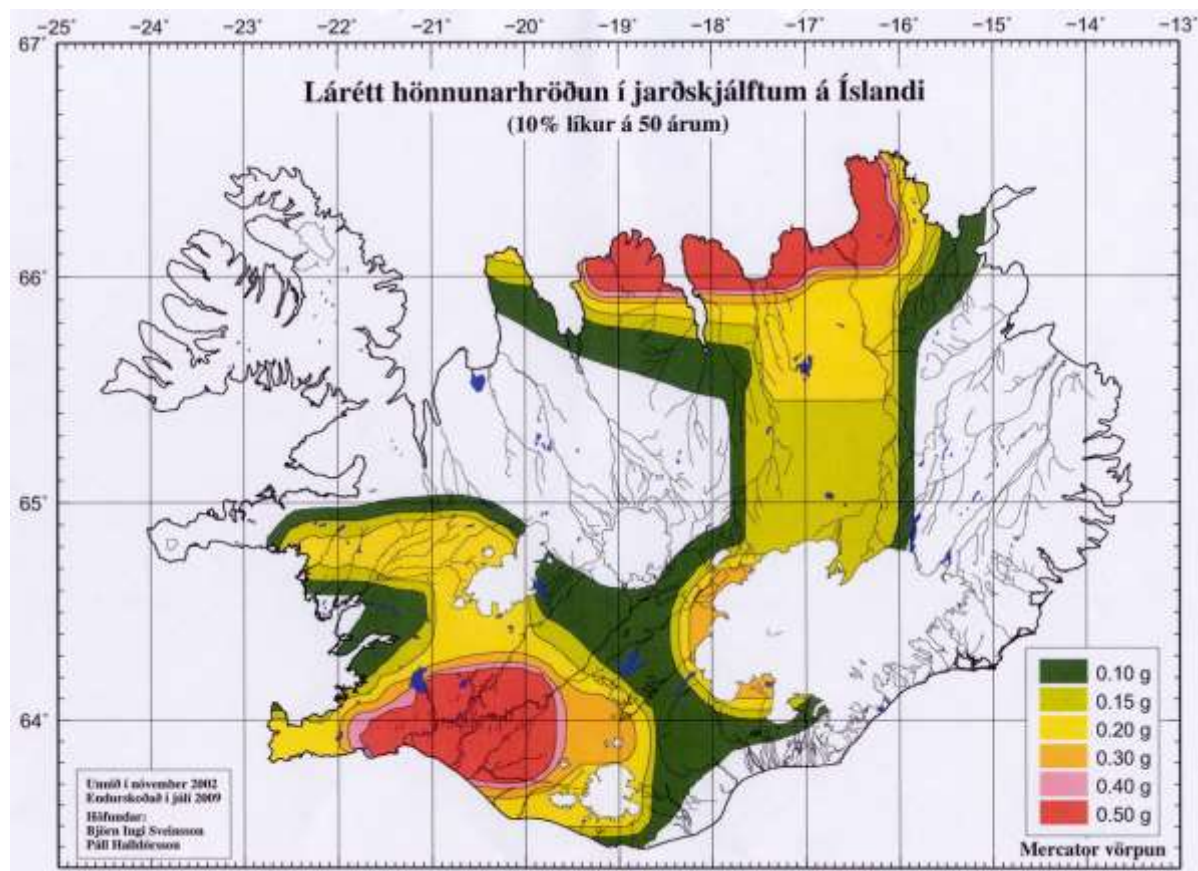
Ofan byggðar er Búrfell, eldstöð sem gaus fyrir um 8000 árum. Með hliðsjón af líklegum endurkomutíma er ekki ástæða til að afmarka hættusvæði vegna eldgosa eða hraunrennslis.

5.7.3 JARÐSKJÁLFTAR

Helstu upptök jarðskjálfta, sem vart verður við í Garðabæ, eru á Reykjanesi og Suðurlandi. Vegna fjarlægðar frá skjálftaupptökum eru áhrifin lítil. Ekki er talin hættu á stórvægilegum skemmdum á mannvirkjum vegna jarðskjálfta.

Ekki er ástæða til að afmarka hættusvæði vegna jarðskjálfta. Garðabær er að mestu á svæðum þar sem hönnunarhröðun er skilgreind 0,15 og 0,20 g.

Nokkrar sprungur liggja í gegn um bæjarlandið og er stefna þeirra NA-SV. Tekið skal mið af þeim í deiliskipulagi viðkomandi svæða. Ofan byggðar í Heiðmörk er Hjallamisgengi.



34. mynd Skipting Íslands í hönnunarhröðunarsvæði miðað við 500 ára meðalendurkomutíma. Björn Ingi Sveinsson, Páll Halldórsson 2002/2009.

5.7.4 OFANFLÓÐ OG SKRIÐUHÆTTA

Ekki er talin hættu á ofanflóðum og skriðum í núverandi byggð í Garðabæ. Brattlendi er á nokkrum stöðum í austurhluta bæjarlandsins og við framtíðarbyggingarlönd í Hnoðraholti og Setbergsholti. Taka skal mið af flóða- og skriðuhættu við skipulag á þeim svæðum.

⁹ Ríkislögreglustjórinn almannavarnardeild. Áhættuskoðun almannavarna 2011.

5.8 VARÚÐARSVÆÐI (VA)

Svæði þar sem heilsu eða öryggi kann að vera ógnað, svo sem vegna hávaða, mengunar, hættulegra efna og annarra takmarkana sem setja þarf í varúðarskyni. Svæði í biðflokki samkvæmt verndar- og orkunýtingaráætlun

Ekki er ástæða til að afmarka sérstök varúðarsvæði í Garðabæ.

5.8.1 MILTISBRANDUR

Heimildir eru um tvo staði í Garðabæ þar sem talið er að skepnur sýktar af miltisbrandi hafi verið grafnar, í Hraunsholti og Urriðakoti. Varúð skal viðhöfð við jarðvinnu þar sem grunur er um slíkt enda geta gró miltisbrands lifað óralengi í dvala í jarðvegi. Svæðin eru auðkennd á uppdrætti sem svæði undir náttúruvá.



35. mynd Ofanflóð, skriðuhætta samkvæmt áhættuskoðun Almannafræðinganna 2011



36. mynd Urðunarstaðir með hugsanlegu miltisbrandssmiti samkvæmt áhættuskoðun Almannafræðinganna 2011

5.9 HINDRANAFLETIR FLUGVALLA (HF)

Svæði í nágrenni flugvallarsvæðis og á áhrifsvæði flugvallar sem háð er takmörkunum á hæð mannvirkja og gróðurs vegna flugtaks og lendingar sem settar eru í skipulagsreglum flugvalla, sbr. lög um loftferðir.

Hindranafötur Reykjavíkflugvallar nær að hluta yfir land Garðabæjar og mega engar byggingar eða mannvirki, t.d. byggingakranar fara upp fyrir hann nema með samþykki Samgöngustofu, samanber ákvæði loftferðalaga nr. 60/1998. Hindranaföturinn er sýndur á meðfylgjandi skýringarmynd. Viðmiðunarháð hans er lægst um 46 m yfir Arnarnesi og yfir miðju Álftanesi er hún um 60 m. Það samsvarar um 16-20 hæða byggingum.



37. mynd Hindranafötur Reykjavíkurlugvallar yfir Garðabæ.

6 BREYTINGAR FRÁ AÐALSKIPULAGI GARÐABÆJAR 2004-2016 OG AÐALSKIPULAGI ÁLFTANESS 2005-2024

6.1 ALMENN ATRIÐI

Til glöggvunar er vísað til svæðanúmera í endurskoðuðu aðalskipulagi þar sem reitir eru ekki sérmerktir í gildandi aðalskipulagi. Vísun í eldra/gildandi aðalskipulag er skammstöfuð ASÁ-05 og ASGB-04.

Litanotkun, línugerðir og tákni eru í samræmi við skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og er skipulagsupprátturinn því ólíkur eldri uppráttum.

Sveitarfélagamörk hafa breyst við Hrafnistu, Engidal og Kjóavelli og eru ný mörk dregin samkvæmt samningum Garðabæjar við Hafnarfjarðarbæ og Kópavogsbæ. Stór hluti upplandsins syðst í sveitarfélaginu tilheyrir nú Hafnarfjarðarbæ og Grindavíkurbæ og minnkar bæjarlandið sem því nemur frá ASGB-04.

Afmörkun landnotkunarreita er yfirfarin. Minni háttar lagfæringar, sem ekki snerta sérstaka hagsmuni, eru víða og verða ekki taldar upp sérstaklega. Svæði sem í ASÁ-05 og ASGB-04 eru skilgreind með blandaða landnotkun eru nú flokkuð eftir meginlandnotkun en önnur starfsemi til greind í sérákvæðum viðkomandi reits.

Aðalskipulagsupprátturinn sýnir meginlandnotkun og er almennt ekki þörf á að draga markalínur með sömu nákvæmni og gert er í deiliskipulagi þar sem innra skipulag landnotkunarreita er útfært.

Sú breyting er gerð á afmörkunum landnotkunarreita að nú mætast þeir yfirleitt í miðlínunum aðliggjandi gatna þannig að innra gatnakerfi bæjarins verður nánast allt innan landnotkunarreita.

Opin og óbyggð svæði innan hverfa, bæði leiksvæði og svæði meðfram götum, verða hluti viðkomandi landnotkunarreits nema þar sem ástæða er til þess að setja sérákvæði og eru þau þá skilgreind og merkt sem opin svæði. Opin svæði, leiksvæði og litlir almenningsgarðar innan landnotkunarreita verða skilgreindir í deiliskipulagi. Fjöldi grænna svæða eru og verða áfram á sínum stað þótt þau séu ekki sýnd á aðalskipulagsuppráttum. Upprátturinn er af þessum sökum ekki eins grænn og eldri uppráttir.

Leikskólalóðir eru nú sérmerktar sem svæði fyrir þjónustustofnanir en þær voru í ASGB-04 hluti viðkomandi landnotkunarreits/hverfis. Slík merking núverandi leikskóla er ekki tilgreind sérstaklega í breytingalista.

Auk almennra ákvæða um hvern landnotkunarflokk er gerð grein fyrir hverjum landnotkunarreit í töflu. Þar koma fram sérákvæði ef einhver eru umfram almenn ákvæði svo sem stefna um byggðamynstur, nýtingarhlutfall eða byggingarmagn og heimildir fyrir aðra landnotkun. Öll þessi sérákvæði eru ný, þar sem ekki er gerð grein fyrir ákvæðum um einstaka reiti í ASÁ-05 og ASGB-04. Í flestum tilfellum fela ákvæðin ekki í sér neina breytingu á þeirri byggð sem fyrir er og verða því ekki talin upp í breytingalista. Ný ákvæði á óbyggðum landnotkunarreitum eru heldur ekki tilgreind í breytingalista.

6.2 LANDNOTKUN

6.2.1 VESTURSVÆÐI - ÚTBÆR

- 1.01 H Smábátahöfn á Breiðabólstaðaeyri. Ákveðin afmörkun í samræmi við ASÁ-05.
- 1.02 Íþ Seylan, afmörkun hesthúsasvæðis breytt.
- 1.05 Íb Hvoll, breytt afmörkun. Stækkun til austurs og skerðing á suðvesturhorni
- 1.06 Íb Jörvi, breytt afmörkun. Stækkun.
- 1.07 Íþ Breytt afmörkun golfvallar, m.a. stækkun til norðausturs.

- 1.13 S Bessastaðanes er skilgreint sem stofnanasvæði, þjóðhöfðingjasetur. Er í ASÁ-05 skilgreint sem óbyggt land, landbúnaðarland, stofnanasvæði og opið svæði til sérstakra nota.
- 1.21 Íþ Svæði fyrir verslun og þjónustu fellt inn í íþróttasvæðið. Deiliskipulagsmál.
- 1.23 Íb Miðsvæði Álftaness er breytt í tiltölulega þetta blandaða byggð, hámarkshæð 3 hæðir.
- 1.25 Íb Breiðamýri, Sviðholt. Svæðið stækkað til suðurs og til norðurs inn á núverandi hesthúsasvæði 1.24 Íþ sem minnkar að sama skapi. Sviðholt er fellt inn í landnotkunarreitinn en verður áfram minjaverndarsvæði (1.27 Mv).
- 1.31 Íb Þórukot. Breytt afmörkun.
- 1.33 Íb Halakot. Breytt afmörkun, stækkun.
- 1.26 Op Opið svæði meðfram Suðurnesvegi, breytt mörk.
- 1.32 Op Opið svæði við Þórukot og Halakot, núverandi golfvöllur. Breytt afmörkun. Lítil svæði fyrir þjónustustofnun og verslun og þjónustu í ASÁ-05 eru felld út.
- 1.38 Íb Miðsvæði breytt í blandaða íbúðarbyggð, hámark tveggja hæða byggingar.
- 1.71 L, 1.72 S og 1.73 K Garðahverfi. Afmörkun reita færð til samræmis við gildandi deiliskipulag.
- 1.75 Íb Stofnanasvæði breytt í blandaða íbúðarbyggð. Afmörkun breytt.
- 1.76 Íb Garðaholt. Afmörkun breytt, fellt út byggingarsvæði á Garðahrauni. Verslunar- og þjónustusvæði, íþróttasvæði og stofnanasvæði (skólar og leikskólar) eru sýnd á táknrænan hátt til nánari útfærslu í ramma- eða deiliskipulagi.
- 1.82 Íb Afmörkun breytt til samræmis við deiliskipulag.
- 1.84 Íb Afmörkun breytt. Hluti svæðisins verður opið svæði 1.85 Ób, ósnert hraun með menningarminjum.
- 1.86 Ób Afmarkað nýtt opið svæði, skrudgarður.
- 6.2.2 MIÐSVÆÐI - INNBÆR**
- 2.03 S Sjálandsskóli. Íbúðarsvæði fellt út. Heimild fyrir íbúðarhús (víkjandi) er í sérákvæðum. Skilgreint er þróunarsvæði sem nær til reita 2.07, 2.08, 2.09, hluta 2.10, 3.05 og Hafnarfjarðarveggar. Unnið verður rammaskipulag í framhaldi af samkeppni, sem haldin hefur verið um svæðið.
- 2.07 Íb Lyngás. Blandaðri landnotkun breytt í þetta blandaða byggð.
- 2.11 Íb Unnargrund, Sjávargrund. Breytt mörk.
- 2.13 Op Útivistarsvæði við Arnarnesvog. Dregið úr umfangi íbúðarbyggðar.
- 2.17 Op Arnarnes. Opið svæði til samræmis við deiliskipulag.
- 3.03 Íþ og 3.04 S Ásgarður. Svæðinu skipt milli skóla og íþróttamannvirkja. Heimildir fyrir íþróttavelli settar í ákvæði um Bæjargarðinn, 3.02 Op. Var blönduð landnotkun.
- 3.10 S Breytt afmörkun og nánari skilmálar.
- 3.07 Vþ Verslunar- og þjónustulóð á Flötum. Skilgreining einfölduð (var blönduð landnotkun).
- 3.12 Íþ og 3.13 S Hofstaðamýri. Skólalóðir og íþróttasvæði aðgreind sbr. Ásgarð.
- 3.20 A Búðir, athafnahverfi. Skilgreint sem athafnasvæði með blandaðri byggð og landnotkun.
- 3.37 Vþ Arnarnesháls. Breytt úr blandaðri byggð í verslunar- og þjónustusvæði.

Skilgreint er þróunarsvæði sem nær til reita 4.01 – 4.13. Unnið verður rammaskipulag þar sem heildarskipulag svæðisins verður útfært nánar en forsendur eru til á þessu stigi. Sú skipulagsvinna mun væntanlega leiða til einhverra breytinga á aðalskipulagi.

- 4.01 S Vífilstaðir. Svæðið stækkað þar sem vatnsvernd hefur fallið út á Skyggnisholti. Gert ráð fyrir blandaðri byggð með stofnunum og íbúðum.
- 4.08 Vþ Vetrarmýri. Breytt úr blandaðri landnotkun í verslunar- og þjónustusvæði með blandaðri byggð íbúða, atvinnustarfsemi og stofnana.
- 4.07 S og 4.09 Íþ Vetrarmýri. Íþróttasvæði og skólasvæði á vestasta hluta núverandi golfvallar.
- 4.10 Íþ Golfvöllur GKG. Völlurinn skertur í vestri en gefinn kostur á stækkun í átt að Vífilstaðavatni á svæði 4.13 Íþ (nýtt svæði).
- 4.14 K Svæði fyrir nýjan kirkjugarð í Rjúpnadal. Svæðið er sýnt á táknrænan hátt en lega verður ákveðin í rammaskipulagi svæðisins.

6.2.3 SUÐURSVÆÐI - UPPBÆR

- 5.03 Vþ Kaupþún. Landnotkunarreitur minnkaður að hluta til samræmis við deiliskipulag.
- 5.04, 5.05, 5.07 og 5.08 Urriðaholt: Afmörkun svæða breytt til samræmis við deiliskipulag.
- 5.09 Vþ Nýtt svæði fyrir verslun og þjónustu nyrst á Setbergsholti.
- 5.10 Íb Setbergsholt. Afmörkun breytt, m.a. vegna Ofanbyggðavegar.
- 5.14 Íb Svínholt. Afmörkun breytt m.a. vegna breyttrar markalínu Græna trefilsins.
- 5.18 A Nýtt svæði fyrir áhaldahús við Álftanesveg norðan Molduhrauns.

6.3 SAMGÖNGUR OG ÞJÓNUSTUKERFI

- Fyrirhugaðar breytingar á Suðurnesvegi sunnan Sviðholts við gatnamót Höfðabrautar, hliðrun Norðurnesvegjar milli Álftanesvegjar og Asparvíkur og niðurfelling hluta Breiðumýrar eru færðar til fyrra horfs. Breytingar þessar sem staðfestar voru 29. apríl 2008 hafa ekki verið framkvæmdar og falla út.
- Ofanbyggðavegur til austurs og norðurs frá Flóðahjalla er felldur út. Vegurinn er skilgreindur sem stofnbraut um Setbergsholt að Reykjanesbraut og mætir Álftanesvegi á mislægum gatnamótum.
- Eldri Ofanbyggðavegur er skilgreindur sem „aðrir vegir“. Tekin verður afstaða til veltengingar um Leirdalsop í rammaskipulagi þróunarsvæðis B sbr. kafla 3.1.3.
- Fallið frá veltengingu Vífilstaðavegar við Álftanesveg austan Hraunsholts og Sjálands.
- Borgarlína, almenningssamgöngukerfi í eigin rými, er merkt á Hafnarfjarðarvegi og Arnarnesvegi. Lega er sýnd á táknrænan hátt í miðlínu (útfærsla á síðari stigum).
- Veltenging frá Kaupþúni til vesturs yfir í Setbergsholt. Ákvæði þar um sett á hverfisverndarsvæði 5.22 Hv.
- Stígakerfi er endurskoðað, sjá kafla 4.2.

6.4 VERNDARÁKVÆÐI OG TAKMÖRKUN Á LANDNOTKUN

6.4.1 TILLAGA UM NÝ HVERFISVERNDARSVÆÐI

- Garðabær stefnir að friðlýsingu eftirfarandi svæða í samráði við Umhverfisstofnun.
 - 7 Við Breiðaskurð.
 - 8 Smyrlabúðarhraun.

- 9 Gráhelluhraun.
- 10 Gálghraun þar sem áður var áætlað vegstæði fyrir Vífilstaðaveg.
- 11 Garðahraun sunnan nýja Álftanesvegjar.
- 12 Búrfell og Búrfellsgjá og eystri hluti Selgjár, það svæði sem áður var friðlýst.

7 UMHVERFISSKÝRSLA

Endurskoðun aðalskipulags Garðabæjar fellur undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Markmið laganna er að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og jafnframt stuðla að því að tekið sé tillit til umhverfissjónarmiða við áætlanagerð. Umhverfisskýrsla aðalskipulagsins er í fylgiskjali, *Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030, umhverfisskýrsla. 5. október 2017.*

Stuðst er við leiðbeiningar Skipulagsstofnunar, annars vegar um umhverfismat áætlana og hins vegar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa ásamt leiðbeiningum um gerð umhverfisskýrslu¹⁰. Umhverfismatið byggir á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis í Garðabæ.

Umhverfismatinu er fyrst og fremst ætlað að:

- Nýtast við ákvarðanatöku í skipulagsvinnunni.
- Upplýsa um möguleg umhverfisáhrif aðalskipulagsins.
- Aðstoða við val á milli skipulagskosta með samanburði á umhverfisáhrifum þeirra.
- Undirbyggja og rökstyðja ákvarðanatöku í skipulagsgerðinni.

Umhverfismat áætlunarinnar hófst á fyrstu stigum verkefnisins við gerð skipulags- og matslýsingar og var þannig samofið skipulagsvinnunni frá upphafi.

Endurskoðun aðalskipulags Garðabæjar fól m.a. í sér samanburð á valkostum um stefnu fyrir byggð og byggðamynstur, íþróttasvæði, samgöngur og veitur. Valkostir voru skoðaðir jafnóðum með hliðsjón af áhrifum þeirra á umhverfi og samfélag. Umhverfismat skipulagskosta var þannig mikilvægur þáttur í mótun skipulagstillögunnar. Í ferlinu hefur hún þróast og tekið breytingum, bæði eftir ábendingar frá íbúum og hagsmunaaðilum og vegna umhverfissjónarmiða.

7.1 HEILDARNIÐURSTAÐA UMHVERFISMATS SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR

7.1.1 BYGGÐ

Stefna um byggð og byggðamynstur hefur í heildina **óveruleg** til **talsvert jákvæð** áhrif á umhverfisþættina náttúrufar og dýralíf, vatn, sjó og strandlengju og náttúru- og menningarminjar þar sem stórum náttúrlegum svæðum er hlíft. Horfa þarf til þess að á einstökum svæðum þar sem engin byggð er fyrir eru áhrifin talin **óveruleg** til **talsvert neikvæð** á umhverfisþættina náttúrufar og dýralíf, vatn, sjó og strandlengju, náttúru- og menningarminjar því áhrifin eru óafturkræf þó þau séu á afmörkuðum svæðum. Í stefnunni eru vel skilgreind vaxtarmörk þéttbýlis og staðinn vörður um verðmæt náttúrusvæði sveitarfélagsins. Áhersla er lögð á að ljúka uppbyggingu hverfa eins og Hnoðrahólts og Urriðahólts áður en byrjað er á byggingu nýrra hverfa og nýta þannig land sveitarfélagsins á sem skynsamlegastan hátt. Einnig er lögð áhersla á að þetta byggð á þróunarsvæði A (Lyngás) og B (Hnoðraholt, Vetrarmýri og Vífilsstaðir) til að nýta land betur og tryggja betri þjónustu við íbúa. Áhrif á hljóðvist, loftgæði og öryggi eru í heildina metin **engin**, **lítil** eða **háð útfærslu** byggðar og umferðarskipulagi. Áhrif á landslag og ásýnd eru í heildina metin **háð útfærslu** nýrrar byggðar en reynt er að draga úr neikvæðum áhrifum með almennum skilmálum um gæði hins byggða umhverfis og að halda í byggðamynstur nærliggjandi svæða, þar sem það á við.

Áréttað skal mikilvægi þess að við ákvarðanir um framkvæmdaröð verði tekið tillit til nýtingar lands og grunnkerfa og fjarlægðar milli íbúðarbyggðar, atvinnu og þjónustu. Í stefnunni er lögð áhersla á að byggð verði í hóflegri hæð þar sem lágrest byggð er einkennandi og að þéttleiki byggðar taki mið af aðstæðum og byggðamynstri sveitarfélagsins. Áhersla er lögð á að skipulag byggðar og umhverfis skapi skilyrði til

¹⁰ Skipulagsstofnun – leiðbeiningar

sambýlis íbúa og náttúru í góðri sátt. Áhrif á samfélag eru því á heildina metin **óveruleg til talsvert jákvæð.**

7.1.2 SAMGÖNGU- OG ÞJÓNUSTUKERFI

Niðurstaða umhverfismats er sú að umhverfisáhrif samgöngu- og þjónustukerfis á alla umhverfisþætti séu **óverulega jákvæð** en **talsvert jákvæð** á umhverfisþáttinn samfélag. Áhrifin eru talin **jákvæð** fyrir umhverfi í heild en hvað mest á verndar- og útivistarsvæði í sveitarfélaginu þar sem fallið er frá því að raska lítið eða óröskuðum svæðum, t.d. við Gálgahraun, og dregið úr vægi samgöngumannvirkja til að draga úr umferð á viðkvæmum svæðum með það að markmiði að tryggja gæði þeirra og vernd. Á óröskuðum svæðum eru áhrif á flesta umhverfisþætti **óveruleg neikvæð** vegna röskunar en reynt er að draga úr áhrifum með því að setja skilmála á þessum svæðum. Stefnan leggur áherslu á að við hönnun og útfærslu samgöngu- og þjónustukerfa verði tekið mið af öllum þeim markmiðum sem sett hafa verið fram og þess gætt að hvert fyrir sig fái eðlilegt vægi. Þannig getur t.d. þurft að leita nýrra leiða til að draga úr umfangi samgöngumannvirkja á sama tíma og staðið verður á kröfunni um greiðar og öruggar samgöngur.

7.1.3 UMHVERFI

Stefnan leggur áherslu á verndun verðmætra svæða og betri nýtingu útivistarsvæða. Stefnt er að bættum tengingum milli íbúðarsvæða og útivistarsvæða í bænum. Jafnframt verður leitast við að auka gildi svæðanna með því að halda áfram vinnu við frekari verndun svæða og í leiðinni að bæta aðgengi að svæðum. Engin breyting er á landnotkun frá gildandi aðalskipulagi, heldur hafa landnotkunarflákar einungis verið aðlagðir að nýjum skilgreiningum skv. skipulagsreglugerð. Matið gefur þá niðurstöðu að stefnan nái fram góðu jafnvægi milli verndunar og nýtingar umhverfis og náttúru og er því metið að áhrif stefnunnar á umhverfi séu **talsvert jákvæð.**

8 KYNNING, AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA

8.1 SAMRÁÐ, KYNNING OG AUGLÝSING

8.1.1 LÝSING

Lýsing á gerð Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 var auglýst í desember 2014. Almennur kynningarfundur um lýsinguna var haldinn í Flataskóla 14. janúar 2015. Athugasemdir og ábendingar bárust í kjölfarið frá 14 aðilum, þar á meðal athugasemd með undirskrift fjölda íbúa á Álftanesi. Farið var yfir allar ábendingar og þær hafðar til hliðsjónar við áframhaldandi vinnu eftir því sem þær áttu við.

UMSAGNARAÐILAR

Eftirtöldum umsagnaraðilum var send tillagan til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Ísavia
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis
- Minjastofnun Íslands
- Kirkjugarðaráð
- Orkuveita Reykjavíkur
- Hitaveita Suðurnesja
- Vatnsveita Kópavogs
- Landsnet
- Aðliggjandi sveitarfélög

8.1.2 SAMRÁÐSFUNDIR

Í mars 2015 var efnt til samráðsfunda með fjölda félagasamtaka, stofnana, fyrirtækja og hagsmunaaðila um aðalskipulagsvinnuna og leitað eftir sjónarmiðum, hugmyndum og athugasemdum, sem að gagni gætu komið við gerð aðalskipulagsins. Efni frá þessum samráðsfundum var haft til hliðsjónar við mótun draga að aðalskipulagi.

8.1.3 KYNNINGARFUNDIR - FORKYNNING

25. og 26. nóvember 2015 voru haldnir almennir kynningarfundir um skipulagskosti og helstu viðfangsefni skipulagsvinnunnar. Fyrri fundurinn var haldinn í Álftanesskóla en sá síðari í Flataskóla.

Drög að nýju aðalskipulagi voru kynnt með dreifiriti í öll hús bæjarins í lok október 2016. Almennur kynningar- og umræðufundur var haldinn í Flataskóla 2. nóvember. Frestur til þess að leggja inn ábendingar og athugasemdir var til 21. nóvember.

Fjöldi ábendinga barst eftir ýmsum leiðum; í gegnum heimasíðu, með tölvupósti, bréfpósti, í viðtölum við skipulagsstjóra og bornar fram á íbúafundi. Farið var yfir allar ábendingar, þær flokkaðar og greindar og lagðar fyrir skipulagsnefnd, sem tók afstöðu til þeirra á fundi sínum 3. desember 2016. Nokkrar breytingar og lagfæringar voru gerðar á skipulagstillögunni vegna ábendinganna og lauk skipulagsnefnd þeirri vinnu 12. desember.

8.1.4 AUGLÝSING

Tillaga að aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 var auglýst 8. maí 2017. Athugasemdafrestur var til 19. júní. Almennur kynningarfundur var haldinn í Flataskóla 30. maí 2017 þar sem gerð var grein fyrir tillögunni. Fyrirspurnum var svarað og almennar umræður urðu um tillöguna.

8.2 AFGREIÐSLA

Skipulagsnefnd afgreiddi tillöguna á fundi sínum 28.9.2017.

Bókun skipulagsnefndar:

1. 1302243 - Aðalskipulag Garðabæjar, endurskoðun.

Lögð fram tillaga að aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 að lokinni auglýsingu sem stóð frá 8.maí til 19.júní sl. ásamt athugasemdum og umsögnum. Alls bárust 55 erindi með athugasemdum og 15 erindi með umsögnum stofnana og sveitarfélaga.

Lögð fram tillaga að viðbrögðum við athugasemdum og svörum við þeim.

Eftirfarandi breytingar eru lagðar til á tillögunni auk smærri lagfæringa:

- Nýr stofnstígur færður inn á uppdrátt sunnan Hraunhóla. Stofnstígur um Lynghóla felldur út.
- Græningarður á Garðaholti skilgreindur sem opið svæði, almenningsgarður.
- Reitur 2.07: Hámarkshæð verðir 4 hæði í stað 5.
- Ákvæði fyrir landnotkunarreiti á vatnasviði Urriðakotsvatns um að gera skuli ráð fyrir sjálfbærum ofanvatnslausnum og að allt vatn sem skilar sér út ístöðuvatnið sé hreint og ómengað. [Ákvæði eru í almennum skilmálum í kafla 3.3.6].
- Afmörkun landnotkunarreits fyrir íbúðarbyggð efst í Hegranesi breytt og skilgreining óbyggða svæðisins sem „opin svæði“ felld út.
- Viðbótarákvæði fyrir 2.17 Op (Arnarneshæð) : Þjónustubýggingar fyrir samfélagsþjónustu eru heimilaðar.
- Ákvæði bætt við landnotkunarreit 5.20-Hv þess efnis að mögulegt verði að leggja golfbraut um lág nærri golfvelli ef það samrýmist reglum um friðlýsingu Urriðakotshrauns sem fólkvangur.
- Notað verður heitið Urriðavatn í stað Urriðakotsvatns.
- Í Urriðaholti verður eftirfarandi breytt: Reitur 5.07: Svæði í uppbyggingu. Grunnskóli og leikskóli. Landnotkunarreitum 5.08Vþ og 5.05 Íb breytt til samræmis við deiliskipulag og deiliskipulagstillögur.
- Í kafla 5.7.3: Urriðaholt ekki tilgreint sérstaklega í tengslum við jarðsprungusvæði.
- Lega reiðstígs við “ Flóttamannaveg ” verður lagfærð sem og tengingar stíga við uppland.
- Á landnotkunarreit 2.03 S, Sjálandsskóli verður tiltekið að einnig sé gert ráð fyrir íbúðarhúsi.
- Lega bláþráðar við Skógtjörn breytt, aðalleið upp fyrir íbúðarlóðir en hliðarleið með ströndinni m.a. við Lambhaga.
- Lega stofnstígs og reiðstígs sunnan við Landnotkunarreiti 1.38 Íb (Grandastykki) og 1.37 Íb (Brekka,Kirkjubrú) færast að byggðinni.
- Skilgreint verður 12.000 m² hámarksbyggingarmagn á Svæði 5.09 (Setbergsholt)
- Landnotkunarreitur 5.03 Vþ Kauptún stækkar sem nemur um 1 ha til vesturs frá lóðinni Kauptún 4. Opið svæði minnkar sem því nemur.
- Stofnstígstenging milli Vífilsstaðahlíðar og Urriðaholts verði færð inn á uppdrætti.
- Landnotkunarreitur 1.07 Íþ Tjarnarvöllur(golfvöllur) er stækkaður sem nemur 1 ha til austurs sunnan við landnotkunarreit 1.06 Jörfi.
- Felldur út reitur 1.09 S við Kasthústjörn.
- Gerð verður grein fyrir aðkomu veitufyrirtækja í kafla 4.4.: Kafli 5.6.
- Afmörkun landnotkunarreits 1.73 K, Garðakirkjugarður breytt lítillaga næst Garðavegi og tillit tekið til hins forna Garðatúngarðs..
- Fjarlægð byggðar frá strönd á Álftanesi verður skilgreind 50 m í stað 30-50 m.
- Útivistarstígar í nágrenni Búrfells færðir inn á uppdrátt m.a. hin forna Selvogsgata. Stígar tengjast þannig stígum sem deiliskipulag Kaldársels í Hafnarfirði gerir ráð fyrir.

Skipulagsnefnd leggur til við bærarstjórn að samþykkja "Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030" ásamt umhverfisskýrslu í samræmi við 32.gr. Skipulagslaga nr.123/2010 með þeim breytingum sem lagðar eru til frá auglýstri tillögu. Við gildistöku Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 falla úr gildi Aðalskipulag Garðabæjar 2004-2016 og Aðalskipulag Álftaness 2005-2024.

Bæjarráð 3.10.2017.

5. 1302243 - Afgreiðsla skipulagsnefndar um samþykkt á nýju aðalskipulagi Garðabæjar 2016 - 2030.

Bæjarráð vísar málinu til afgreiðslu bærarstjórnar.

Bærarstjórn 5.10.2017.

Fyrir liggur auglýst tillaga að aðalskipulagi Garðabæjar ásamt breytingartillögu sem samþykktar voru á fundi skipulagsnefndar 28. september sl.

Þá liggja fyrir svör við athugasemdum og umsögnum.

Bærarstjórn samþykkir með 10 atkvæðum tillögu skipulagsnefndar að nýju aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 ásamt umhverfisskýrslu samkvæmt 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Við afgreiðslu málsins hefur verið tekin afstaða til athugasemda sem borist hafa.

Bærarstjórn samþykkir að tillaga að nýju aðalskipulagi fyrir Garðabæ verði send til meðferðar Skipulagstofnunar ásamt því að senda þeim aðilum er gerðu athugasemdir upplýsingar um afgreiðslu málsins og þá skal afgreiðsla bærarstjórnar auglýst.

María Grétarsdóttir situr hjá við afgreiðslu málsins.

8.3 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

8.3.1 BREYTINGAR Á GREINARGERÐ

- Breytingar á greinargerð til samræmis við afgreiðslu skipulagsnefndar og samþykkt bærarstjórnar sbr. kafla 8.2.
- Kafli 3.3.2 Uppfærð tafla miðað við minni háttar breytingar á flatarmáli reita.
- Kafli 3.3.3 Undantekning frá hæðamörkum á Álftanesi skv. þegar samþykktu deiliskipulagi.
- Kafli 3.3.6 Lagfært orðalag um Ofanbyggðaveg í Setbergsholti.
- Kafli 4.2.6. Lagfærð skýring á Blápræðinum.
- Kafli 4.4.5. Sandskeiðslína 1 heitir nú Lyklafellslína 1.
- Kafli 5.08. Lagfærð ákvæði.
- Kafli 5.4. Ákvæði um stríðsminjar, óbreytt úr aðalskipulagi Gb. 2004-2016.
- Skýringarmyndir uppfærðar og samræmdar.
- Að auki voru gerðar nokkrar leiðréttingar og lagfæringar, sem ekki eru efnislegar.

8.3.2 BREYTINGAR Á SKIPULAGSUPPDRÆTTI

- Breytingar voru gerðar á uppdráttum í samræmi við afgreiðslu skipulagsnefndar og samþykkt bærarstjórnar sbr. kafla 8.2.
- Leiðrétt reitanúmer í upplandi.
- Leiðrétt sveitarfélagsmörk sunnan Búrfells til samræmis við gagnasjár.
- Sett eru nöfn á flutningslínur raforku í upplandinu.
- Uppsetningu uppdrátta er breytt til þess að auðvelda daglega notkun þeirra og bæta yfirsýn yfir skipulagssvæðið. Aðalskipulagið er nú sett fram á tveim aðalskipulagsuppdráttum, norðuruppdrætti og suðuruppdrætti í sama mælikvarða. Skil milli þéttbýlis og upplands eru

sýnd með markalínu á uppdrætti og litum á sveitarfélagsuppdrætti, sem er yfirlitsmynd birt á báðum uppdráttunum. Engin efnisleg breyting felst í breyttri framsetningu.

8.3.3 BREYTINGAR VEGNA ATHUGASEMDA SKIPULAGSSTOFNUNAR

- Skerpt er á ákvæðum um rammaskipulag og samhengi þess við deiliskipulag og aðalskipulag í kafla **3.1.3 Rammaskipulag**. Við kaflann bætist setningin: *Stefnumörkun og ákvarðanatataka við gerð rammaskipulags öðlast gildi með gerð deiliskipulags og/eða breytingu á aðalskipulagi.*
- Í sérákvæðum svæða 2.07 Íb, 2.08 Íb, 4.04 Íb, 3.05 M og 4.06 Vþ er bætt við vísun í kafla 3.1.3.
- Vísun í kafla **3.1.3** er bætt við í köflum 3.1.4, 4.1.3, og 6.3 (3. lið).
- Myndir 15 og 27 eru lagfærðar og einfaldaðar. Hugtakanotkun samræmd svæðisskipulagi.
- Kafli **2.6.2 Svæðisskipulag** höfuðborgarsvæðisins er gerður ítarlegri með greinargerð um samræmi við stefnu svæðisskipulagsins um samgöngumiðuð þróunarsvæði.
- Vísun í kafla 2.6.2 er sett í kafla 3.4 Miðsvæði, 2.5 Verslun og þjónusta, 3.9.2 Þróunarsvæði B og 4.3 Almenningsamgöngur.
- Nýr texti í inngangi **5. kafla** þar sem gerð er grein fyrir samhengi við náttúruminjaskrá og náttúruverndaráætlun
- Greinargerðartexti í **kafla 5.3** endurskoðaður og bætt við samhengi við ákvæði 61. gr. náttúruverndarlaga.
- Í inngangi **5. kafla** er sett eftirfarandi ákvæði í samræmi við tillögu Skipulagsstofnunar: *Ákvarðanir um deiliskipulag og framkvæmdir á verndarsvæðum verða ekki teknar fyrir en umsögn Náttúrufræðistofnunar Ísland liggur fyrir og gengið hefur verið úr skugga um samræmi áformaðrar landnýtingar við verndarákvæði viðkomandi svæðis. Vísun í ákvæðið er sett í sérskilmála svæða 1.01-H, 1.02-Íþ og 1.12-Op.*
- Nokkur minni háttar atriði lagfærð á uppdrætti og greinargerð (ekki efnislegar breytingar).

9 SAMÞYKKT, STAÐFESTING OG GILDISTAKA

Aðalskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bærarstjórn Garðabæjar þann 5. október 2017


bærarstjóri 

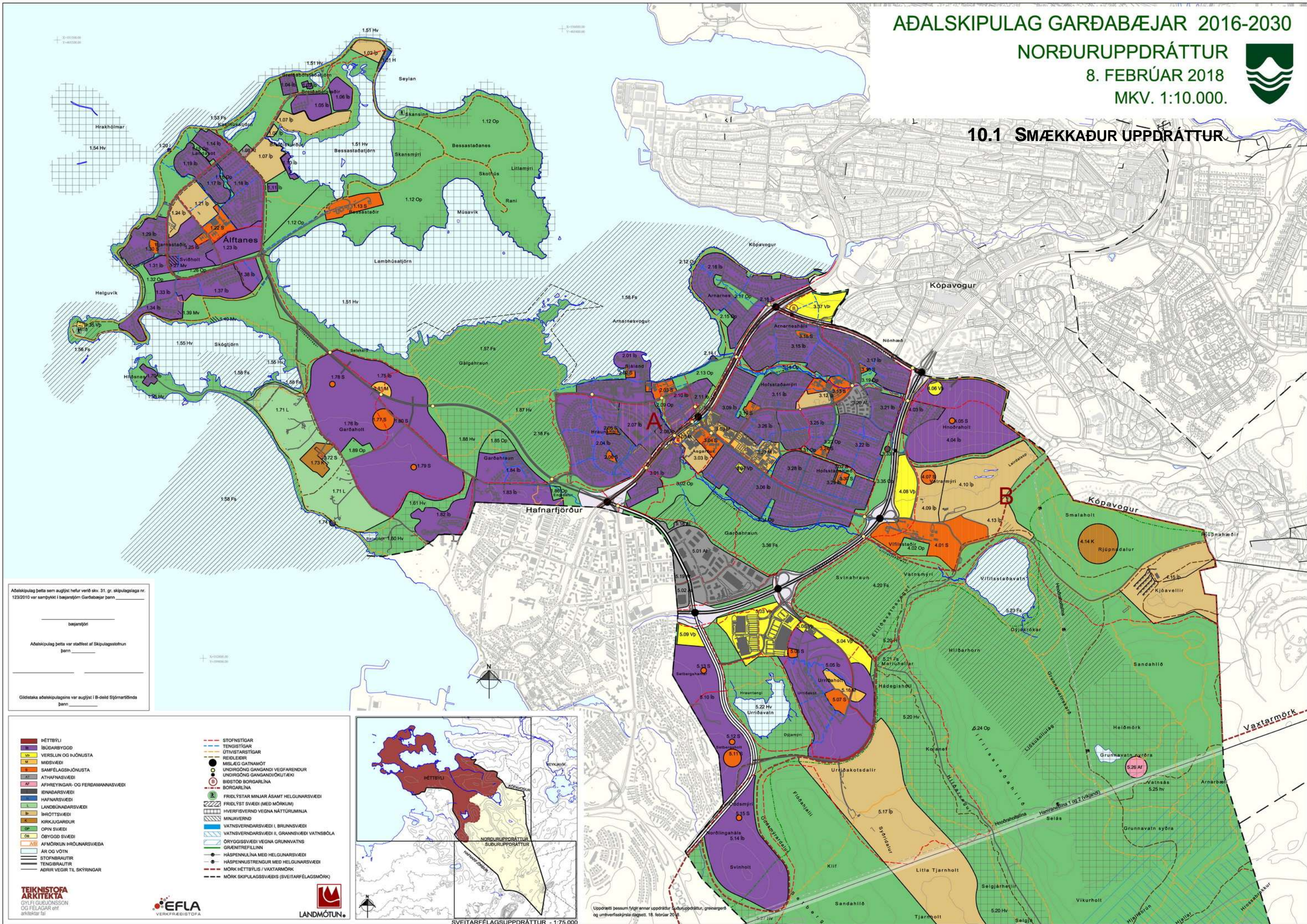
Aðalskipulag þetta var staðfest af Skipulagsstofnun þann 6. apríl 2018




Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. maí 2018.



10.1 SMÆKKADUR UPÐRÁTTUR



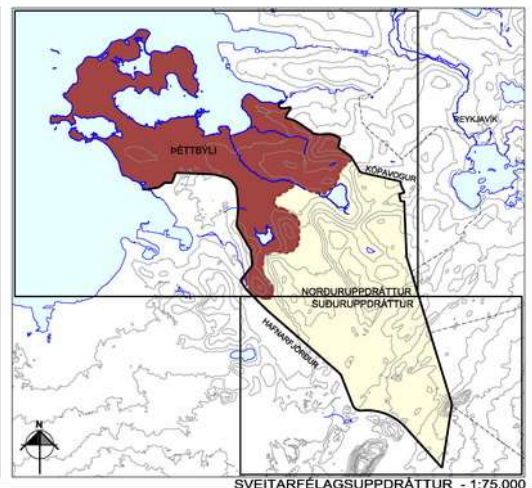
Adalskipulag þetta sem auglýst hefur verð skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarsjórn Garðabæjar þann _____

_____ bæjarsjórn

Adalskipulag þetta var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

Gildistaka adalskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðis þann _____

<ul style="list-style-type: none"> ÞÉTTBYLI ÍBÚÐARBYGGÐ VERSLUN OG ÞJÓNUSTA MIÐSVÆÐI SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA ATHAFNASVÆÐI AFÞREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI IDNADARSVÆÐI HAFNARSVÆÐI LANDBÚNADARSVÆÐI ÍHRÓTTSSVÆÐI KIRKJUGARÐUR OPIN SVÆÐI ÖBYGGÐ SVÆÐI AFMÖRKUN ÞRÓUNARSVÆÐA ÁR OG VÖTN STOFNBRAUTIR TENGIBRAUTIR AÐRIR VEGIR TIL SKÝRINGAR 	<ul style="list-style-type: none"> STOFNSTÍGAR TENGSTÍGAR ÚTVEIÐASTÍGAR REIÐLEIÐIR MISLÆG GATNAHÖT UNDIRGÖNG GANGANDI VEGFARENDUR UNDIRGÖNG GANGANDI ÖKUTÆKI BIÐSTÓÐ BORGARLINA BORGARLINA FRÍÐLÝSTAR MINJAR ÁSAMT HELGUNARSVÆÐI FRÍÐLÝST SVÆÐI (MED MÖRKUM) HVERFISVERND VEGNA NATTÜRUMINJA MINJAVERND VATNSVERNDARSVÆÐI I. BRUNNSVÆÐI VATNSVERNDARSVÆÐI II. GRUNNSVÆÐI VATNSBÓLA ÖRYGGISVÆÐI VEGNA GRUNNVATNS GRÆNTREFILLIN HASPENNULINA MED HELGUNARSVÆÐI HASPENNUSTRENGUR MED HELGUNARSVÆÐI MÖRK ÞÉTTBYLIS / VAXTARMÖRK MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS (SVEITARFÉLAGSMÖRK)
---	---



Upplifni þessum fylgir annar uppdráttur, sýningaruppdráttur, gæðagæðing og umhverfisfrýsja dagset. 18. febrúar 2018.

AÐALSKIPULAG GARÐABÆJAR 2016-2030

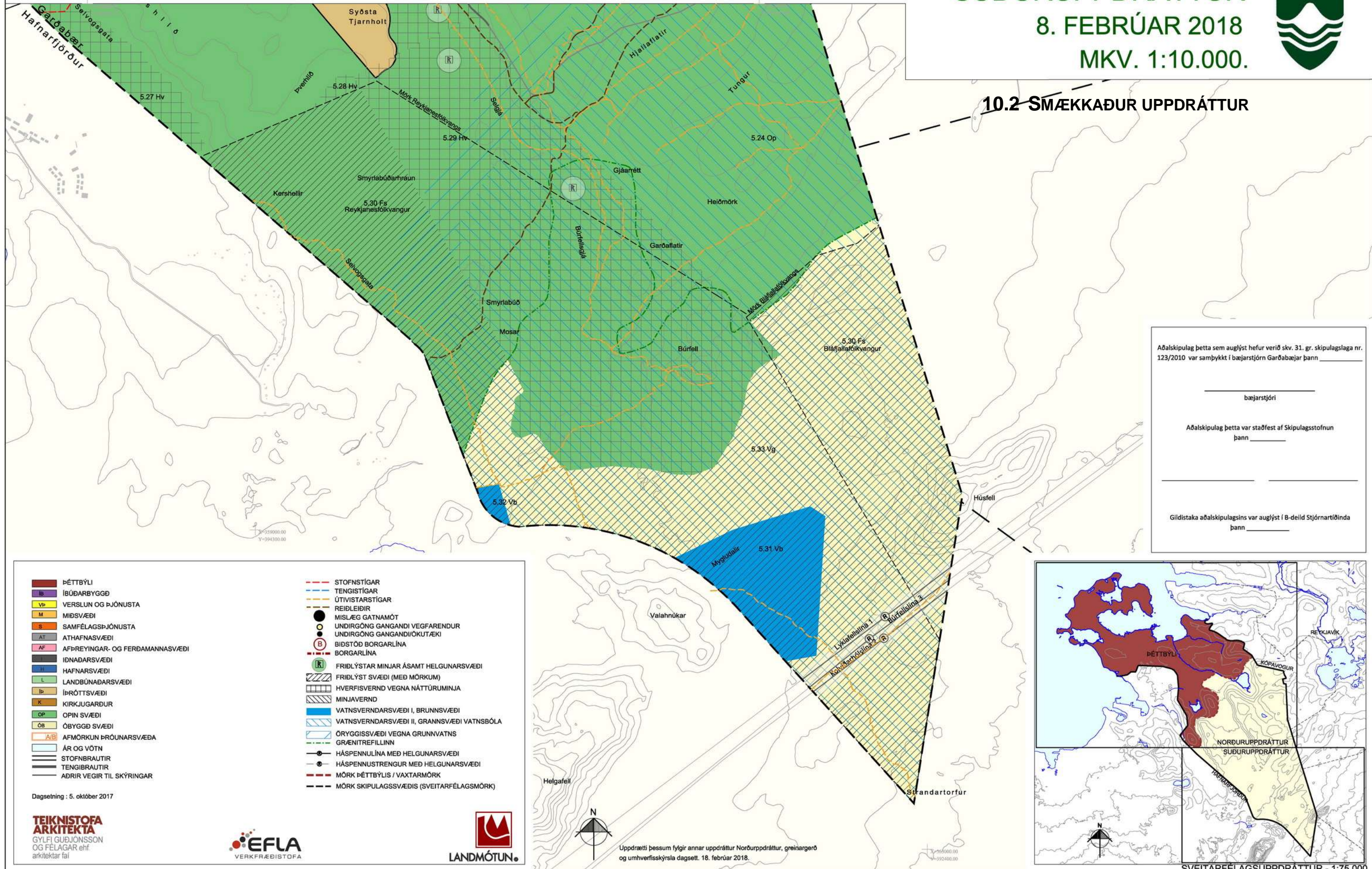
SUÐURUPPDRÁTTUR

8. FEBRÚAR 2018

MKV. 1:10.000.



10.2 SMÆKKAÐUR UPÐRÁTTUR



Aðalskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar þann _____

_____ bæjarstjóri

Aðalskipulag þetta var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

Gildistaka aðalskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

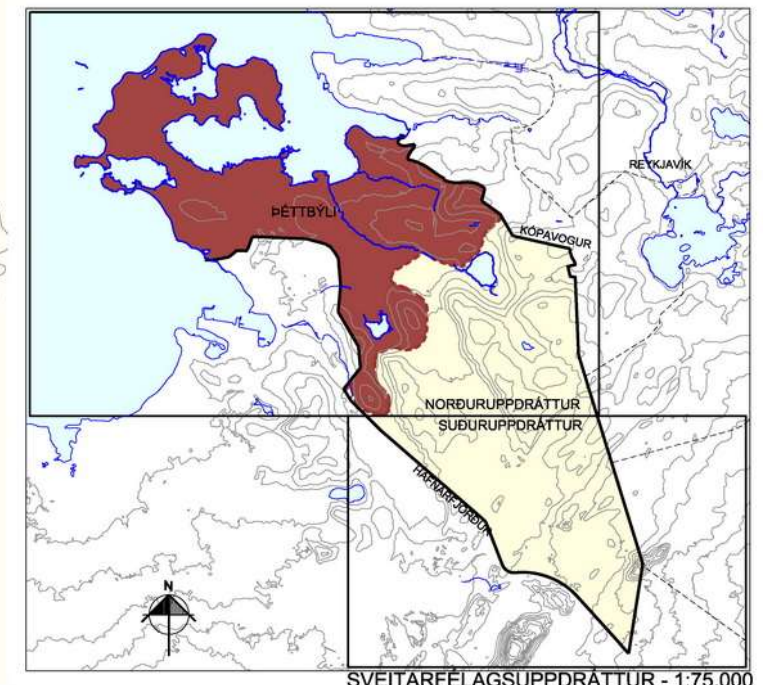
<ul style="list-style-type: none"> PÉTTBYLI ÍBÚÐARBYGGÐ VERSLUN OG ÞJÓNUSTA MIDSVÆÐI SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA ATHAFNASVÆÐI AFÞREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI IÐNADARSVÆÐI HAFNARSVÆÐI LANDBÚNADARSVÆÐI ÍÞRÓTTSVÆÐI KIRKJUGARÐUR OPIN SVÆÐI ÖBYGGÐ SVÆÐI AFMÖRKUN ÞRÓNARSVÆÐA ÁR OG VÖTN STOFNBRAUTIR TENGIBRAUTIR ADRIR VEGIR TIL SKÝRINGAR 	<ul style="list-style-type: none"> STOFNSTÍGAR TENGISTÍGAR ÚTIVISTARSTÍGAR REIÐLEIDIR MISLÆG GATNAMÖT UNDIRGÖNG GANGANDI VEGFARENDUR UNDIRGÖNG GANGANDI ÖKUTÆKI BIÐSTÖÐ BORGARLÍNA BORGARLÍNA FRIDLÝSTAR MINJAR ÁSAMT HELGUNARSVÆÐI FRIDLÝST SVÆÐI (MEÐ MÖRKUM) HVERFISVERND VEGNA NÁTTÚRUMINJA MINJAVERND VATNSVERNDARSVÆÐI I, BRUNNSVÆÐI VATNSVERNDARSVÆÐI II, GRANNSVÆÐI VATNSBÓLA ÖRYGGISSVÆÐI VEGNA GRUNNVATNS GRÆNITREFILLINN HÁSPENNULÍNA MEÐ HELGUNARSVÆÐI HÁSPENNUSTRENGUR MEÐ HELGUNARSVÆÐI MÖRK PÉTTBYLIS / VAXTARMÖRK MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS (SVEITARFÉLAGSMÖRK)
---	--

Dagsetning : 5. október 2017

TEIKNISTOFA
ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FELAGAR ehf.
arkitektar fal

EFLA
VERKFRÆÐISTOFA

LANDMÓTUN



Uppdrætti þessum fylgir annar uppdráttur Norðuruppdráttur, greinargerð og umhverfisskýrsla dagsett. 18. febrúar 2018.

