



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI GARÐABÆJAR 2016-2030

Rammahluti Vífilsstaðalands

Íbúðabyggð í Hnoðraholti

04.07.2023



GARÐABÆR

**Nordic
Office of
Architecture**

Í gildi er Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030, breyting þessi nær til skilmála sem settir eru fram í Rammahluta Vífilsstaðalands, samþykkt af bæjarstjórn Garðabæjar þann 19.11.2020 og 18.02.2021 og staðfest af Skipulagsstofnun þann 17. mars 2021.

Bæjarráð Garðabæjar samþykkti á fundi sínum þann 04. júlí 2023 að vísa eftirfarandi breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar, Rammahluta Vífilsstaðalands til auglýsingar. Breytingartillagan gerir ráð fyrir því að hámarkshæð bygginga á landnotkunarreitum íbúðarbyggðar í Hnoðraholti hækki úr 4 hæðum í 5 á reit Íb 4.11 Hnoðraholt - vestur (Þorraholt), og úr 3 hæðum í 4 í reit Íb 4.12. Hnoðraholt - norður.

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir norðurhluta Hnoðraholt, samþykkt á fundi bæjarstjórnar 19.11.2020 og á fund i bæjarstjórnar 18.03.2021 var samþykktin staðfest að nýju með uppfærðum gögnum. Samhliða breytingu þessari á ákvæðum í rammahluta Vífilsstaðalands er gerð breyting á deiliskipulagi Hnoðraholt, norður.

Breytingar á greinargerð Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030, rammahluta Vífilsstaðalands

Breytingin nær til töflu 2 í kafla 4.5.1 og töflu 3 í kafla 4.5.2 í greinargerð „Breyting á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, Rammahluti Vífilsstaðalands“. Ekki eru gerðar breytingar á almennum texta greinargerðar. Að öðru leyti en hér kemur fram gildi fyrri skilmálar.

TAFLA 2 – FYRIR BREYTINGU

REITUR	ÍBÚÐIR	STOFN/ATVINNA M ²
Hnoðraholt - norður	400 - 450	20.000
Hnoðraholt – suður	700 - 750	1.000
Vetrarmýri - miðsvæði	600 - 800	56.000 - 66.000
Vetrarmýri – útivistarsvæði	-	6.000
Vífilsstaðir – vestur	100	50.000
Vífilsstaðir – austur	200-300	10.000
Smalaholt/Rjúpnadalur - Kirkjugarður	-	3.000
Smalaholt/Rjúpnadalur – Útivistarskógur	-	-
Vífilsstaðahraun & Vetrarmýri	-	-
SAMTALS u.þ.b.:	2.000-2.400	146.000-156.000

TAFLA 2 – EFTIR BREYTINGU

REITUR	ÍBÚÐIR	STOFN/ATVINNA M ²
Hnoðraholt - norður	470 - 520	20.000
Hnoðraholt – suður	700 - 750	1.000
Vetrarmýri - miðsvæði	600 - 800	56.000 - 66.000
Vetrarmýri – útivistarsvæði	-	6.000
Vífilsstaðir – vestur	100	50.000
Vífilsstaðir – austur	200-300	10.000
Smalaholt/Rjúpnadalur - Kirkjugarður	-	3.000
Smalaholt/Rjúpnadalur – Útivistarskógur	-	-
Vífilsstaðahraun & Vetrarmýri	-	-
SAMTALS u.þ.b.:	2.070-2.470	146.000-156.000

TAFLA 3 – FYRIR BREYTINGU

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. Notkun	Skipulagssvæði
4.11 Íb	3,4 ha	Hnoðraholt – norður (Þorraholt)	Óbyggt svæði.	Íbúðabyggð, fjölbýlishús. Miðað við u.þ.b. 59 íbúðir/ha eða allt að 200 íbúðir. Hámarkshæð bygginga er 4 hæðir. Heimilt er að hafa bílastæði undir fjölbýlishúsum. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.
4.12 Íb	12 ha	Hnoðraholt – norður	Óbyggt svæði.	Íbúðabyggð, áhersla á fjölbreytt form íbúða, einbýli, sérbýli s.s. rað- og keðjuhús og fjölbýli. Miðað við u.þ.b. 14 íbúðir/ha eða allt að 170 íbúðir. Einbýli efst á holtinu. Hámarkshæð húsa 3 hæðir. Heimilt er að hafa bílastæði undir fjölbýlishúsum. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.

TAFLA 3 – EFTIR BREYTINGU

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. Notkun	Skipulagssvæði
4.11 Íb	3,4 ha	Hnoðraholt – norður (Þorraholt)	Óbyggt svæði.	Íbúðabyggð, fjölbýlishús. Miðað við u.þ.b. 69 íbúðir/ha eða allt að 236 íbúðir. Hámarkshæð bygginga er 5 hæðir og skal 5. hæð vera inndregin. Heimilt er að hafa bílastæði undir fjölbýlishúsum. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.
4.12 Íb	12 ha	Hnoðraholt – norður	Óbyggt svæði.	Íbúðabyggð, áhersla á fjölbreytt form íbúða, einbýli, sérbýli s.s. rað- og keðjuhús og fjölbýli. Miðað við u.þ.b. 23 íbúðir/ha eða allt að 280 íbúðir. Einbýli efst á holtinu. Hámarkshæð húsa 4 hæðir og skal efsta hæð fjölbýlishúsa vera inndregin. Heimilt er að hafa bílastæði undir fjölbýlishúsum. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.

Áhrif á umhverfi

Aukinn fjöldi íbúða og þ.a.l. íbúafjöldi mun hafa áhrif á ákveðna umhverfisþætti, s.s. vegna aukinnar umferðar og samhangandi áhrifa á loftgæði og hljóðvist. Aftur á móti samræmist aukið framboð íbúða þörf fyrir fjölbreyttu húsnæði innan höfuðborgarsvæðisins. Enn fremur styður aukinn þéttleiki við frekari blöndun byggðar í nærumhverfi þess, s.s. styrkir rekstrargrundvöll fyrir verslun og þjónustu sem og rekstur almenningssamgangna. Með hækkun bygginga verða áhrif á ásýnd svæðisins, s.s. fyrir aðra notendur þess en þar sem eingöngu er verið heimila hækkun um eina hæð eru þau áhrif óveruleg. Breytingin felur ekki í sér að frekara landi verði raskað og því eru áhrif á náttúrufar og minjar óbreytt. Í heildina er metið að aukinn fjöldi íbúða sem hér um ræðir sé af þeirri stærðargráðu að heildar umhverfisáhrif séu óveruleg.

Málsmeðferð

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010, tillagan er auglýst samkvæmt 31. gr. sbr. 1. mgr. 36. gr. sömu laga. Tillagan hefur að efni til verið kynnt við afgreiðslu á tillögum að breytingum á deiliskipulagi og hefur með því verið fullnægt skilyrðum 30. gr. skipulagslaga þar sem kveðið er á um kynningu og samráð (lýsingu og forkynningu) enda voru ekki gerðar athugasemdir hvað varðar hámarkshæð húsa eða fjölgun íbúða. athugasemdir við þær tillögur hvað varðar hámarkshæð húsa eða fjölgun íbúða.

Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst var skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarráði þann

19. (GrL)
27. október 2023.



Bæjarstjórinn í Garðabæ

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann

09.11 2023.
Guðrún Lára Sveinþ.