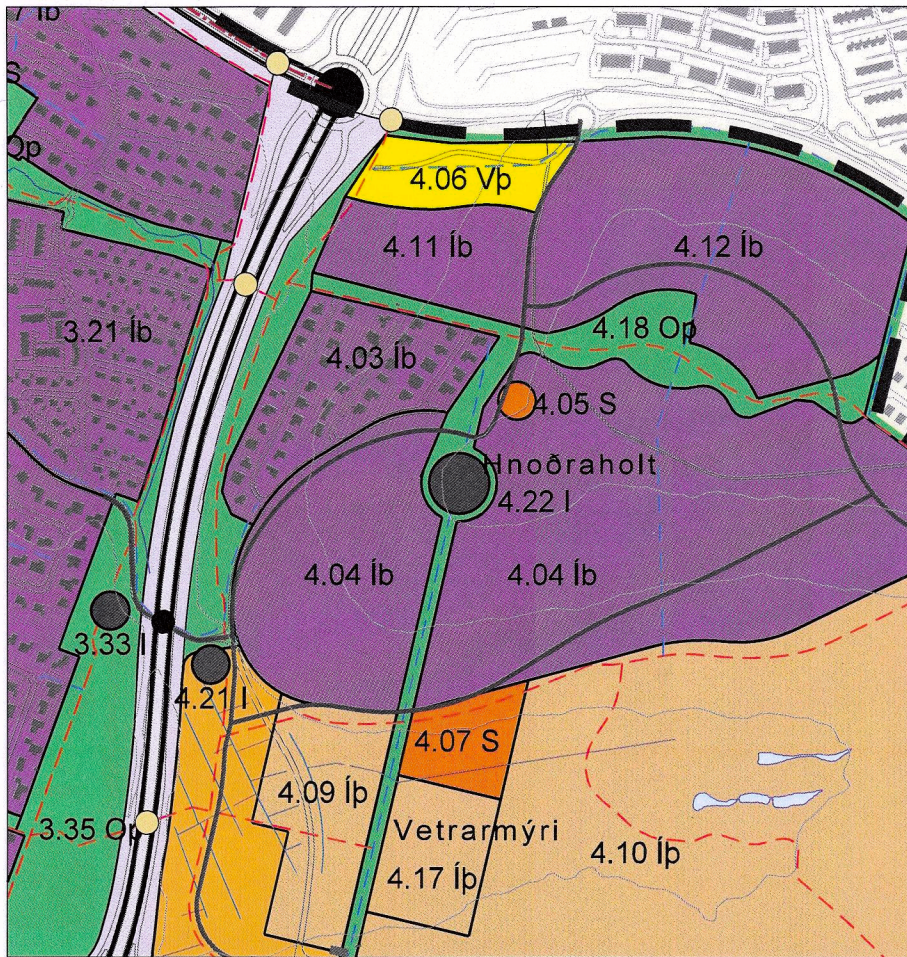
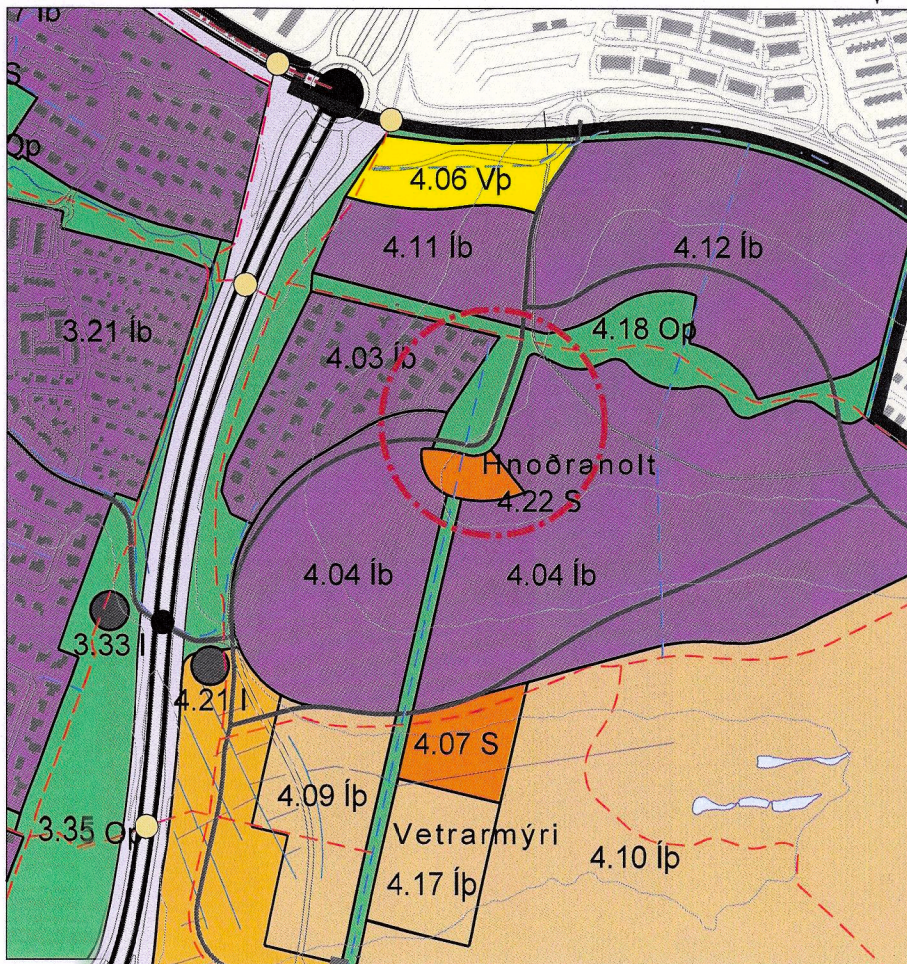




Gildandi skipulag



Breytt skipulag

Mkv.: 1:10.000

Bæjarstjórn Garðabæjar samþykkir eftirfarandi breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030.

Ekki er lengur þörf fyrir nýjan hitaveitutanka á Hnoðraholti eins og gert er ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi. Áform eru um að nýta svæðið sem ætlað var fyrir tankana undir leikskóla. Svæði 4.22 I (hitaveitutankur) verður stofnanasvæði 4.22 S (leikskóli). Punktur 4.05 S sem sýndi óvissa legu leikskóla í aðliggjandi íbúðarhverfi fellur út. Íbúðarsvæði 4.04 lb og opið svæði 4.18 Op eru löguð að breyttu svæði 4.22.

Breytingar á greinargerð aðalskipulags

Ekki eru gerðar breytingar á almennum texta greinargerðar.

Breytingar eru gerðar á ákvæðum um landnotkunarreiði í köflum 3,3 Íbúðarbyggð, 3,6 Samfélagsþjónusta, 3,8 Iðnaðarsvæði, veitumannvirki og 3,15 Opin svæði, sem endurskoðuð voru og uppfærð með ítarlegum ákvæðum í Rammahluta Vífilsstaðalands (kaflí 4.5.2.1, tafla 3), sem staðfest var sem breyting á aðalskipulagi Garðabæjar 9.11.2023. Breytingar eru skálettraðar.

Gildandi skipulag

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing*	Skipulagsákvæði
4.04 lb	29,5	Hnoðraholt – suður	Óbyggt svæði	Íbúðarbyggð, áhersla á fjölbreytt form íbúða, einbýli, sérbýli s.s. rað- og keðjuhús og fjölbýli. Miðað við u.þ.b. 27 íbúðir/ha eða allt að 800 íbúðir. Gert er ráð fyrir einbýli efst á holtinu, blöndu af rað- og keðjuhúsum og fjölbýli eftir því sem land hallar til suðurs. Hámarkshæð bygginga er 5 hæðir, fimmta hæð inndregin. Heimilt er að hafa bílastæði undir fjölbýlishúsum. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.
4.05 S	-	Hnoðraholt	Leikskóli. Óbyggt.	Staðsetning, lóðarstærð og byggingarmagn ákvarðað í deiliskipulagi íbúðarsvæðis 4.04.
4.18 Op	6,14	Hnoðraholt – háholt Vífilsstaðs	Opið svæði milli íbúðarsvæðanna Hnoðraholt norður og Hnoðraholt suður og liggur yfir háhæð Hnoðraholt að bæjarmörkum Kópavogs. Stigur og sjónás í trjágöngum frá Vífilsstaðaspítala.	Opið svæði sem tengis grænum geirum sem liggja til norðurs/suðurs og austurs/vesturs. Minjar s.s. skotbyrgi og Hnoðri skulu tengjast hönnun almenningsrúma, götugagna, leiksvæða o.þ.h. Breiðstigur í trjágöngum út frá aðalinngangi Vífilsstaðaspítala upp í Hnoðraholt. Útfærast sem tröppustigur með römpum í suðurhlíð Hnoðraholt. Flóðvarnargarður austan við stigin þar sem hann þverar lægsta hluta Vetarmýrar. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.
4.22 I	0,5	Hnoðraholt	Óbyggt svæði.	1-3 hitaveitutankar. Hitaveitutankar skulu að mestu leyti grafnir niður í jörðu og aðlagðir að umhverfinu. Aðgengi almennings að svæðinu skal óheftur. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.

Breytt skipulag

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing*	Skipulagsákvæði
4.04 lb	28,8	Hnoðraholt – suður	Óbyggt svæði	Íbúðarbyggð, áhersla á fjölbreytt form íbúða, einbýli, sérbýli s.s. rað- og keðjuhús og fjölbýli. Miðað við u.þ.b. 27 íbúðir/ha eða allt að 800 íbúðir. Gert er ráð fyrir einbýli efst á holtinu, blöndu af rað- og keðjuhúsum og fjölbýli eftir því sem land hallar til suðurs. Hámarkshæð bygginga er 5 hæðir, fimmta hæð inndregin. Heimilt er að hafa bílastæði undir fjölbýlishúsum. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.
4.05 S	-	Hnoðraholt	Leikskóli. Óbyggt.	Fellt út.

Skýringar

— PÉTTBÝLI	— STOFNSTÍGAR
— ÍBÚÐARBYGGÐ	— TENGISTÍGAR
— VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	— ÚTIVISTARSTÍGAR
— MIÐSVÆÐI	— REIÐLEIÐIR
— SAMFÉLAGSPJÓNUSTA	— MISLÆG GATNAMÓT
— ATHAFNASVÆÐI	— UNDIRGÖNG - GANGANDI VEGFARENDUR
— AFPREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI	— UNDIRGÖNG - GANGANDI VEGFARENDUR, ÖKUTÆKI
— IÐNAÐARSVÆÐI	— BIÐSTÖÐ BORGARLÍNU
— HAFNARSVÆÐI	— BORGARLÍNA
— LANDBÚNAÐARSVÆÐI	— FRIDLYSTAR MINJAR ÁSAMT HELGUNARSVÆÐI
— ÍPRÓTTASVÆÐI	— FRIDLYST SVÆÐI (MEÐ MÖRKUM)
— KIRKJUGARÐUR	— HVERFISVERND VEGNA NATTÚRUMINJA
— OPIN SVÆÐI	— MINJAVERNÐ
— ÖBYGGÐ SVÆÐI	— VATNSVERNDARSVÆÐI I, BRUNNSVÆÐI
— AFMÖRKUN ÞRÓUNARSVÆÐA	— VATNSVERNDARSVÆÐI II, GRANNSVÆÐI VATNSBÓLA
— ÁR OG VÖTN	— ÖRYGGISSVÆÐI VEGNA GRUNNVATNS
— STOFNBRAUTIR OG HELGUNARSVÆÐI	— GRÆNI TRÉFILLINN
— TENGIBRAUTIR	— HÁSPENNULÍNA MEÐ HELGUNARSVÆÐI
— AÐRIR VEGIR TIL SKÝRINGAR	— HÁSPENNÚSTRÉNGUR MEÐ HELGUNARSVÆÐI
	— MÖRK PÉTTBÝLIS/VAXTARMÖRK
	— MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS (SVEITARFÉLAGSMÖRK)

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing*	Skipulagsákvæði
4.18 Op	6,25	Hnoðraholt – háholt Vífilsstaðs	Opið svæði milli íbúðarsvæðanna Hnoðraholt norður og Hnoðraholt suður og liggur yfir háhæð Hnoðraholt að bæjarmörkum Kópavogs. Stigur og sjónás í trjágöngum frá Vífilsstaðaspítala.	Opið svæði sem tengis grænum geirum sem liggja til norðurs/suðurs og austurs/vesturs. Minjar s.s. skotbyrgi og Hnoðri skulu tengjast hönnun almenningsrúma, götugagna, leiksvæða o.þ.h. Breiðstigur í trjágöngum út frá aðalinngangi Vífilsstaðaspítala upp í Hnoðraholt. Útfærast sem tröppustigur með römpum í suðurhlíð Hnoðraholt. Flóðvarnargarður austan við stigin þar sem hann þverar lægsta hluta Vetarmýrar. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.
4.22 S	0,5	Hnoðraholt	Óbyggt svæði.	Leikskóli. Byggingarmagn og önnur ákvæði skilgreind í deiliskipulagi.

* Lýsing: Nauðsynlegar/gagnlegar upplýsingar um staðhætti eða skipulagslega stöðu við gerð skipulags eða breytingar og fela ekki í sér skipulagsákvæði

Breyting á aðalskipulagsupprætti

- 4.05 S er felld út.
- 4.22 I verður 4.22 S. Afmörkun breytt.
- Afmörkun 4.05 lb og 4.18 Op er breytt til samræmis.
- Lega aðalgötu um hverfið (aðrir vegir til skýringar) er löguð að breyttum landnotkunarreitum.

Umhverfismatsskýrsla

a) Yfirlit

Sjá inngang.

b) Líkleg umhverfisáhrif

Breytingin á ekki við meginatriði aðalskipulagsins og hefur hvorki áhrif á friðlýst svæði né menningarmínjar. Breytingin felst í endurskoðun marka og tilhögun landnotkunarreiða á þegar skipulögðu svæði og hefur því einungis áhrif á þá bæjarmynd, sem byggð verður upp á svæðinu.

c) Raunhæfir valkostir

Breytingin tekur mið af deiliskipulagstillögu, sem þróast hefur m.a. vegna breytinga á veitukerfi. Kostagreiðing/útfærsla er unnin á deiliskipulagsstigi.

Líðir d), e) og f) sbr. 14. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 eiga ekki við.

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

bæjarstjórn Garðabæjar þann

05.02.26

Flórida
bæjarstjóri Garðabæ

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun í samræmi við 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

þann

01.06.2026

Ólafur
framkvæmdastjóri

Gildistaka breytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda

AÐALSKIPULAG GARÐABÆJAR 2016-2030

TEIKNA
TEIKNISTOFA ARKITEKTA
KAUPANGI/VIMYRARVEG 2
600 AKUREYRI
SÍMI 461 5508
NETFANG: arni@teikna.is

BREYTING 09
Hnoðraholt



Tækni- og umhverfissvið

Verk: 16-345

Dags: 26.3.2025

Mkv: 1:10.000

Bláðstærð: A3