



BREYTING Á AÐALSKIPULAGI GARÐABÆJAR 2016-2030

Rammahluti Vífilsstaðalands

Íbúðabyggð í Hnoðraholti

29.08.2024

Uppfært eftir auglýsingu 21.03.2025



GARÐABÆR

Uppfært eftir auglýsingu 21.03.2025

- Kafli Áhrif á umhverfi
Bætt við umfjöllun um legu Vorbrautar neðan við Þorrasali

Inngangur

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 4. júní 2024 að vísa eftirfarandi breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar, Rammahluta Vífilsstaðalands til auglýsingar. Breytingartillagan gerir ráð fyrir því að hámarksfjöldi íbúða á svæðinu fjölgi úr 2.470 í 2.700. Einnig er bætt við ákvæðum um svigrúm í fjölda íbúða um +/- 50 íbúðir í töflu 2.

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir norðurluta Hnoðraholt m.s.br., upphaflega 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 Hnoðrahólts, norður.

Breytingar á greinargerð Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030, rammahluta Vífilsstaðalands

Breytingin nær til taflna í greinargerðar „Breyting á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, Rammahluti Vífilsstaðalands“ þær töflur eru:

- **Tafla 2**, Byggingarmagn, í kafla 4.5.1
- **Tafla 3**, Landnotkun, lýsing og ákvæði skipulagsreita fyrir Hnoðraholt, í kafla 4.5.2
- **Tafla 4**, Landnotkun, lýsing og ákvæði skipulagsreita innan Vetrarmýri, í kafla 4.5.2
- **Tafla 5**, Landnotkun, lýsing og ákvæði skipulagsreita fyrir Vífilsstaði, í kafla 4.5.2

Í flestum tilfellum er verið að auka við fjölda íbúða að undanskildum reit 4.04 Íb Hnoðraholt suður, þar sem fjöldi íbúða fækkar lítillega. Hnoðraholt norður, sem leiðréttingu. 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	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 2 – EFTIR BREYTINGU

REITUR	ÍBÚÐIR	STOFN/ATVINNA M ²
Hnoðraholt - norður	500 - 600	20.000
Hnoðraholt – suður	600 - 700	1.000
Vetrarmýri - miðsvæði	700 - 900	56.000 - 66.000
Vetrarmýri – útivistarsvæði	-	6.000
Vífilsstaðir – vestur	100 - 200	50.000
Vífilsstaðir – austur	200 - 300	10.000
Smalaholt/Rjúpnadalur - Kirkjugarður	-	3.000
Smalaholt/Rjúpnadalur – Útivistarskógur	-	-
Vífilsstaðahraun & Vetrarmýri	-	-
SAMTALS u.þ.b.:	2.100-2.700*	146.000-156.000

*Heildarfjöldi íbúða ákvarðast nánar í sérákvæðum reita og í deiliskipulagi. Getur verið +/- 50 sá fjöldi sem sýndur er í þessari töflu fyrir hvern reit.

**TAFLA 3 – LANDNOTKUN, LÝSING OG ÁKVÆÐI FYRIR HNOÐRAHOLT
FYRIR BREYTINGU**

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. Notukun	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.

**TAFLA 3 – LANDNOTKUN, LÝSING OG ÁKVÆÐI FYRIR HNOÐRAHOLT
EFTIR BREYTINGU**

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. Notukun	Skipulagssvæði
4.11 Íb	3,4 ha	Hnoðraholt – norður (Þorraholt)	Óbyggt svæði.	Íbúðabyggð, fjölbýlishús. Miðað við u.þ.b. 75 íbúðir/ha. 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 allt að 30 íbúðir/ha. 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.

**TAFLA 3 – LANDNOTKUN, LÝSING OG ÁKVÆÐI FYRIR HNOÐRAHOLT
FYRIR BREYTINGU – FRAMHALD**

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. Notukun	Skipulagssvæði
4.04 Íb	29,5 ha	Hnoðraholt – suður	Óbyggt svæði.	Íbúðabyggð, 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.

**TAFLA 3 – LANDNOTKUN, LÝSING OG ÁKVÆÐI FYRIR HNOÐRAHOLT
EFTIR BREYTINGU – FRAMHALD**

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. Notukun	Skipulagssvæði
4.04 Íb	29,5 ha	Hnoðraholt – suður	Óbyggt svæði.	Íbúðabyggð, áhersla á fjölbreytt form íbúða, einbýli, sérbýli s.s. rað- og keðjuhús og fjölbýli. Miðað við allt að 24 íbúðir/ha. 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.

**TAFLA 4 – LANDNOTKUN, LÝSING OG ÁKVÆÐI SKIPULAGSREITA INNAN
VETRARMÝRI - FYRIR BREYTINGU**

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. Notukun	Skipulagssvæði
4.08 M	8,9 ha	Vetrarmýri	Óbyggt framræst land, að hluta til nýtt undir æfingasvæði GKG.	Blönduð þétt byggð, skrifstofur og þjónusta ásamt íbúðabyggð. Hámarks hæð bygginga 5 hæðir, efsta hæð skal vera inndregin. Uppbygging í samræmi við nýtt deiliskipulag. Miðað við u.þ.b. 67-90 íbúðir/ha eða allt að 600-800 íbúðir. Þá er gert ráð fyrir u.þ.b. 35.000-44.000 m ² af skrifstofum, þjónustu og atvinnuhúsnæði. Í deiliskipulagi skal huga sérstaklega að flóðavörnum og ofanvatnslausnum. Í deiliskipulagi skal setja skilmála um sambland og samvist ólíkrar starfsemi og næði íbúa m.a. m.t.t. hávaða, lyktar, lýsingar o.fl. Heimilt er að hafa bílastæði undir byggingum og bílastæðahús meðfram Reykjanesbraut.

**TAFLA 4 – LANDNOTKUN, LÝSING OG ÁKVÆÐI SKIPULAGSREITA INNAN
VETRARMÝRI - EFTIR BREYTINGU**

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. Notukun	Skipulagssvæði
4.08 M	8,9 ha	Vetrarmýri	Óbyggt framræst land, að hluta til nýtt undir æfingasvæði GKG.	Blönduð þétt byggð, skrifstofur og þjónusta ásamt íbúðabyggð. Hámarks hæð bygginga 5 hæðir, efsta hæð skal vera inndregin. Uppbygging í samræmi við nýtt deiliskipulag. Miðað við allt að 100 íbúðir/ha. Þá er gert ráð fyrir u.þ.b. 35.000-44.000 m ² af atvinnustarfsemi s.s. skrifstofum, þjónustu og verslun. Heimilt er að gera ráð fyrir hjúkrunarheimili sem getur haft áhrif fjölda íbúða og/eða fermetra af atvinnuhúsnæði. Í deiliskipulagi skal huga sérstaklega að flóðavörnum og ofanvatnslausnum. Í deiliskipulagi skal setja skilmála um sambland og samvist ólíkrar starfsemi og næði íbúa m.a. m.t.t. hávaða, lyktar, lýsingar o.fl. Heimilt er að hafa bílastæði undir byggingum og bílastæðahús meðfram Reykjanesbraut.

TAFLA 5 – LANDNOTKUN, LÝSING OG ÁKVÆÐI SKIPULAGSREITA FYRIR VÍFILSSTAÐI FYRIR BREYTINGU

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. Notukun	Skipulagssvæði
4.01 S	10,1 ha	Vífilsstaðir	Núverandi Vífilsstaðaspítali.	Blönduð byggð, stofnana og íbúða. Áhersla á heilsutengda starfsemi sem fer vel með núverandi starfsemi Vífilsstaðaspítala. Byggð skal taka mið af núverandi byggð innan reits og byggingar skulu m.a. ekki vera hærri en núverandi hæð Vífilsstaðaspítala. Verndarákvæði, t.d. friðlýsing eða hverfisvernd verði skilgreind nánar í deiliskipulagi.

TAFLA 5 – LANDNOTKUN, LÝSING OG ÁKVÆÐI SKIPULAGSREITA FYRIR VÍFILSSTAÐI EFTIR BREYTINGU

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. Notukun	Skipulagssvæði
4.01 S	10,1 ha	Vífilsstaðir	Núverandi Vífilsstaðaspítali	Blönduð byggð, stofnana og íbúða. Áhersla á heilsutengda starfsemi sem fer vel með núverandi starfsemi Vífilsstaðaspítala. Miðað við u.þ.b. 20 íbúðir/ha. Byggð skal taka mið af núverandi byggð innan reits og byggingar skulu m.a. ekki vera hærri en núverandi hæð Vífilsstaðaspítala. Verndarákvæði, t.d. friðlýsing eða hverfisvernd verði skilgreind nánar í deiliskipulagi.

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. Fjölgun íbúða er ekki talin hafa teljandi áhrif á ásynd hverfissins. 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.

Í kafla 4.2.5 Göturými í greinargerð Rammahluta Vífilsstaðalands er á bls. 36 sett fram stefna um legu og útfærslu Vorbrautar framan við Þorrasali í Kópavogi. Áfram er stefnt að því að lega og útfærsla Vorbrautar til austurs verði eins og rammahluti aðalskipulagsins kveður á um. Tillaga að deiliskipulagi Vetrarmýrar og Hnoðraholtis sem forkynnt var í febrúar 2025 gerir ráð fyrir því að sú leið verði farin að Vorbraut færist fjær íbúðarbyggð við Þorrasali auk þess að vera talsvert neðar í landi.

Málsmeðferð

Skipulagslýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi, „Rammahluti Vífilsstaðalands“ og samhliða breytingu á deiliskipulagi Hnoðraholt norður var auglýst 26.04.2024 með fresti til að skila inn ábendingum til 10.05.2024. Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010, tillagan er auglýst samkvæmt 31. gr. sbr. 1. mgr. 36. gr. sömu laga.

Samþykkt og staðfesting

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

stjórn

20. mars

2025.

Bæjarstjórnin í Garðabæ

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann

2. apríl

2025.