



Aðalskipulag Garðabæjar

Drög að aðalskipulagi – skipulagskostir
Almennir kynningar- og umræðufundir
25. og 26. nóvember 2015

Skjal sýtt af 1000000000 daga: 25.11.2026



Aðalskipulag Garðabæjar

Drög að aðalskipulagi – skipulagskostir
Almennir kynningar- og umræðufundir
25. og 26. nóvember 2015

Skjal sýtt af 1000000000 daga: 25.11.2026

Hvað er aðalskipulag?

- Skipulagsáætlun fyrir eitt sveitarfélag þar sem fram kemur **stefna** sveitarstjórnar um landnotkun, byggðapróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál í sveitarfélaginu
- Sveitarfélög **skulu** á hverjum tíma hafa í gildi aðalskipulag.



Tímaáætlun

Undirbúningur

Stefnumörkun

Drög að aðalskipulagi

Samráð og stefnumörkun

Skipulagstillaga

Samþykktarferli

Aðalskipulag staðfest

Lýsing auglýst
Jan. 2015

Almennir fundir
25. og 26. nóv.

Forkynning,
samráð

Skipulagstillaga auglýst
Sept.-okt. 2016

jan. 2015

Júní 2015

Des. 2015. jan. 2016

Júní 2016

Des. 2016.

2014

2015

2016

2017



Samráð í upphafi verks



Samráð um skipulagskosti



Kynning áður er gengið
verður frá skipulagstillögu



Auglýsing og
athugasemdafrestur



Hvað vilja bæjarbúar

- Landnýting
- Hraði uppbyggingar
- Lágreist byggð eða þétting
- Stórar íbúðir eða litlar
- Innviðir samfélagsins
 - Skuldahlutföll
- Samgöngumál
- Mismunandi hagsmunir

Samráðsferli með bæjarbúum

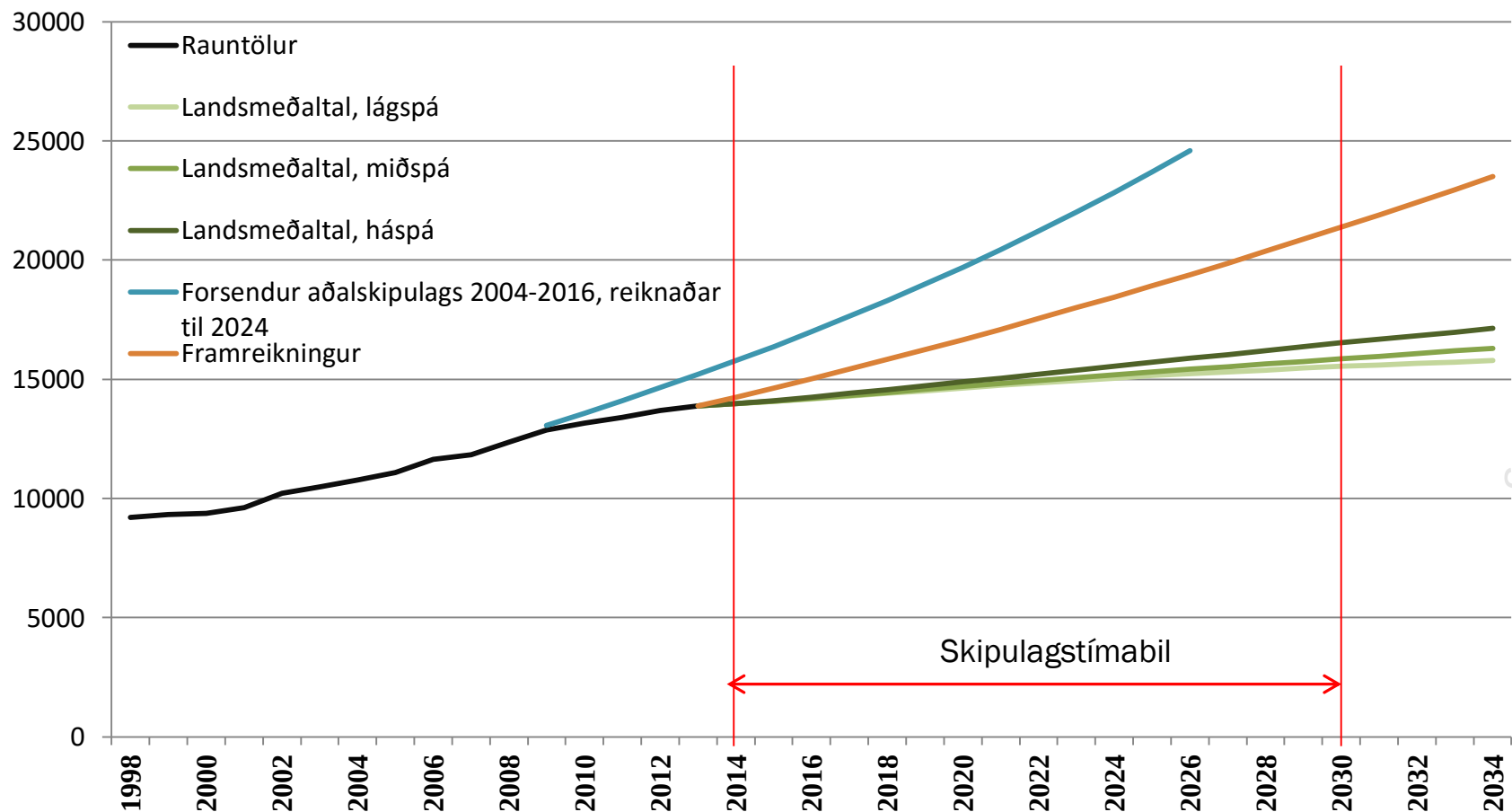
- Mikilvægt að fá ábendingar og hugmyndir sem fyrst inn í ferlið
- 11. janúar 2016 til að koma að ábendingum og hugmyndum á þessu stigi
- Hægt að koma með athugasemdir og hugmyndir á síðari stigum jafnframt
- Þarf að ljúka ferlinu á árinu 2016
- Grunnskjal fyrir bæjaryfirvöld næstu 20 árin

Drög að aðalskipulagi til umræðu

- Landnotkun
 - Þétting byggðar á Álftanesi
 - Núverandi byggð
 - Ný byggingarsvæði
- Samgöngukerfi
 - Vífilsstaðavegur – Garðaholt
 - Ofanbyggðavegur
- Útivist og umhverfismál
 - Stígakerfi
 - Náttúruvernd
 - Minjavernd

Forsendur. Úr lýsingu verksins, jan. 2015

Mannfjöldi í Garðabæ 1998-2013, spár og framreikningar til 2034.



Viðmiðun fyrir aðalskipulagið

- Áætlaður íbúafjöldi 2030: **18-25.000 íbúar**
- **5.500** nýjar íbúðir miðað við 21.000 íbúa
- Breytt aldursskipting – dæmi miðað við 65% fjölgun í Garðabæ og framreikning Hagstofu um aldursskiptingu á landsvísu:
 - 0-19 ára, fjölgun um rúmlega þriðjung (38%)
 - 20-64 ára, fjölgun um tæpan helming (42%)
 - 65 ára+, meira en tvöföldun (136%)

Þéttleiki byggðar

Þéttleika byggðar má mæla og ákvarða með ýmsum hætti.

Hér er miðað við fjölda íbúða á flatareiningu, íbúðir/hektara (íb/ha)

Hektari: 100x100 m, 10.000 m² (Fótboltavöllur er um 0,6-0,7 ha)

Meðalþéttleiki byggðar í Garðabæ er um 11 íb/ha

Dæmi um ólíkar útfærslur byggðar með þéttleika 75 íb/ha:



Dæmi um þéttleika íbúðarbyggðar í Garðabæ



Arnarnes, 6 íb/ha

Einbýlishús



Ásahverfi, 11 íb/ha

Einbýlishús og raðhús
Meðalþéttleiki í GB



Akrahverfi, 15 íb/ha

Blönduð byggð einbýlishúsa,
raðhúsa og tveggja hæða
fjölbýlishúsa



Holt, Álftanesi, 28 íb/ha

Einbýlishús, raðhús og
þriggja hæða fjölbýlishús



Sjáland, 47 íb/ha

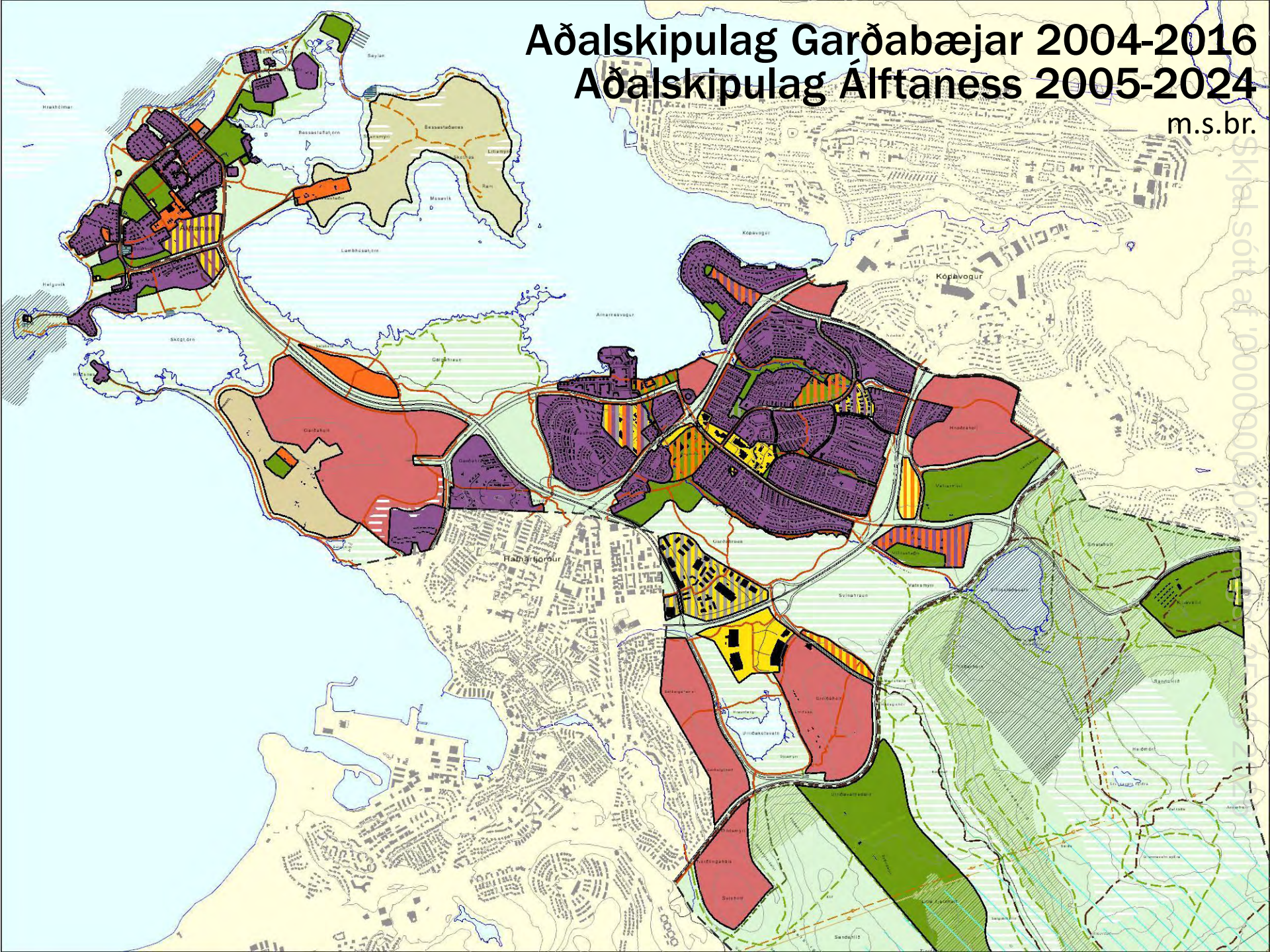
Þétt fjölbýlishúsabyggð

- Flatir og Lundir, 8 íb/ha, einbýlishús
- Bæjargil, 13 íb/ha, þétt einbýlishúsa-byggð og tveggja hæða raðhús
- Mýrar, 14 íb/ha, þétt einbýlishúsabyggð, raðhús og lítil fjölbýlishús
- Fossvogshverfi, Reykjavík, 19 íb/ha
- Melar og Hagar í Reykjavík, 32 íb/ha
- Þingholt (hluti), Reykjavík, 58 íb/ha

Aðalskipulag Garðabæjar 2004-2016

Aðalskipulag Álftaness 2005-2024

m.s.br.



Drög að aðalskipulagi 2015

Helstu viðfangsefni

Álftanes

Arnarnesháls

Lyngás-miðbær

Hnoðraholt-Víflsstaðir

Garðaholt

Smalaholt

Setbergsholt - Svínholt

- IB Íbúðarsvæði
- MI Miðsvæði, miðbær
- VP Svæði fyrir verslun og þjónustu
- S Svæði fyrir samfélagsþjónustu
- OP Opín svæði, útivistarsvæði
- ID Íþróttasvæði
- AF Afþreyingar- og ferðamannasvæði
- K Kirkjugarðar og grafreitir
- SL Skógræktar- og landgræðslusvæði
- AT Athafnasvæði
- I lðnaðarsvæði
- H Hafnarsvæði
- ST Strandsvæði

Álftanes

Staða

- Um 770 íbúðir
- 2.500 íbúar
- Þéttleiki byggðra svæða um 10 íb/ha

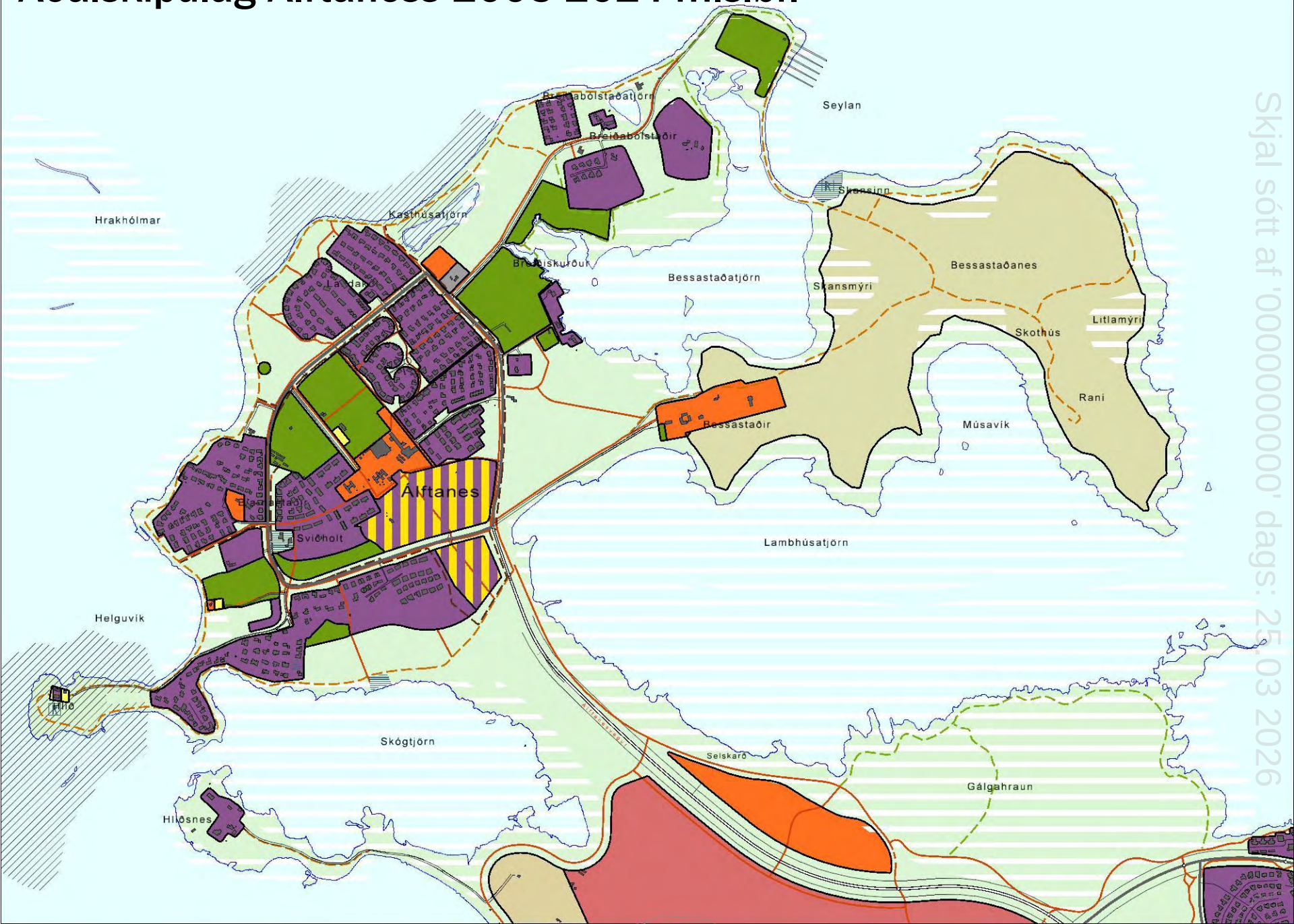
Áherslur skipulagsnefndar

- Fjölbreytt búsetuform í Garðabæ
- Sveit/borg
- Þétt byggð
- Lágreist byggð
- Góð tengsl við umhverfi og náttúru

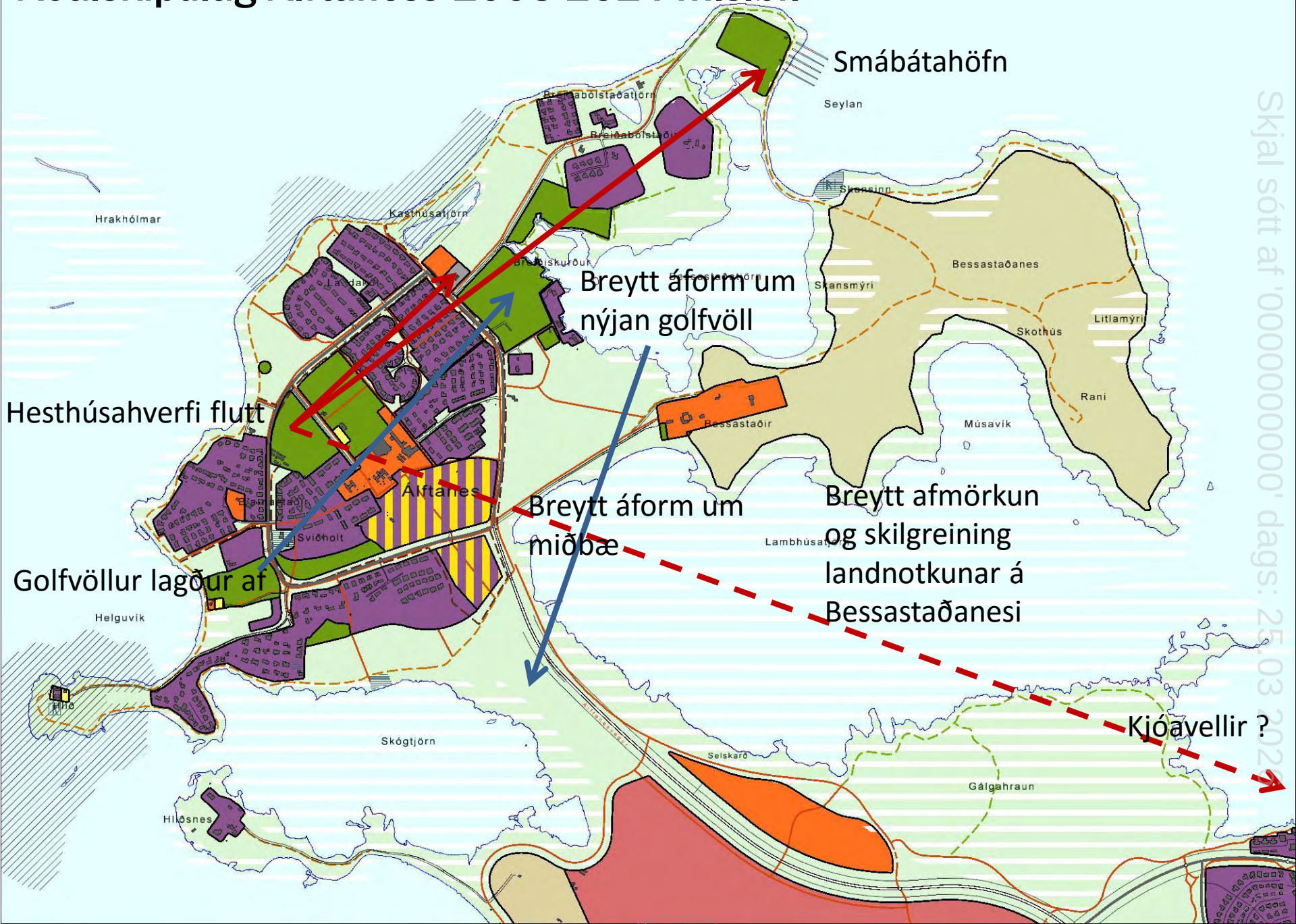
Sjónarmið um rekstur

- Álftanes verði eitt skólahverfi
- Á bak við tveggja hliðstæðna grunnskóla (tveir bekkir í árgangi) mun þurfa um 1.200 – 1.600 íbúðir í lok skipulagstímabilsins.

Aðalskipulag Áftaness 2005-2024 m.s.br.



Aðalskipulag Álftanes 2005-2024 m.s.br.



Skjalasótt af '0000000000' dags: 25.03.2024

Drög að aðalskipulagi Garðabæjar 2015

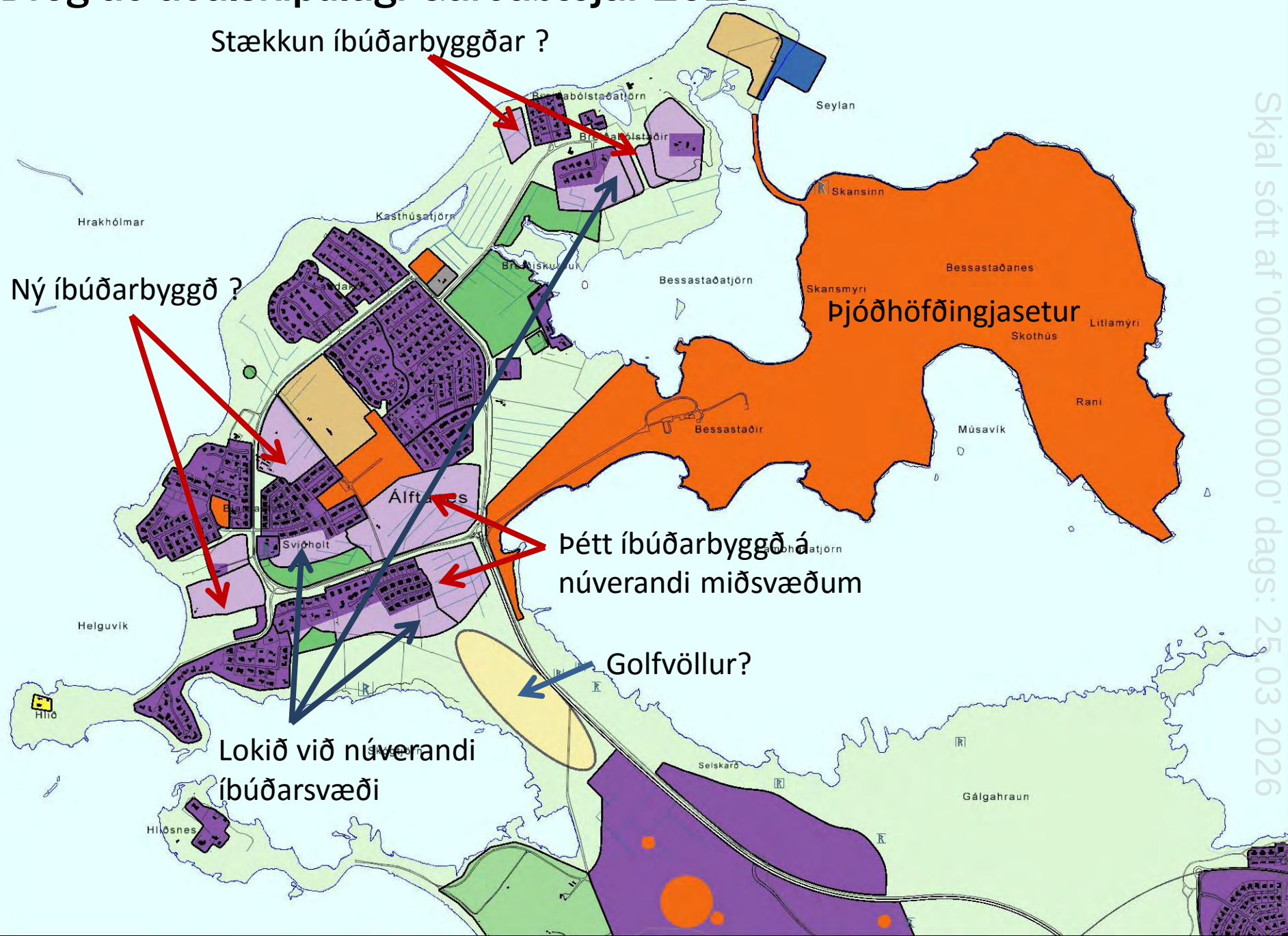
Stækkun íbúðarbyggðar ?

Ný íbúðarbyggð ?

Þétt íbúðarbyggð á núverandi miðsvæðum

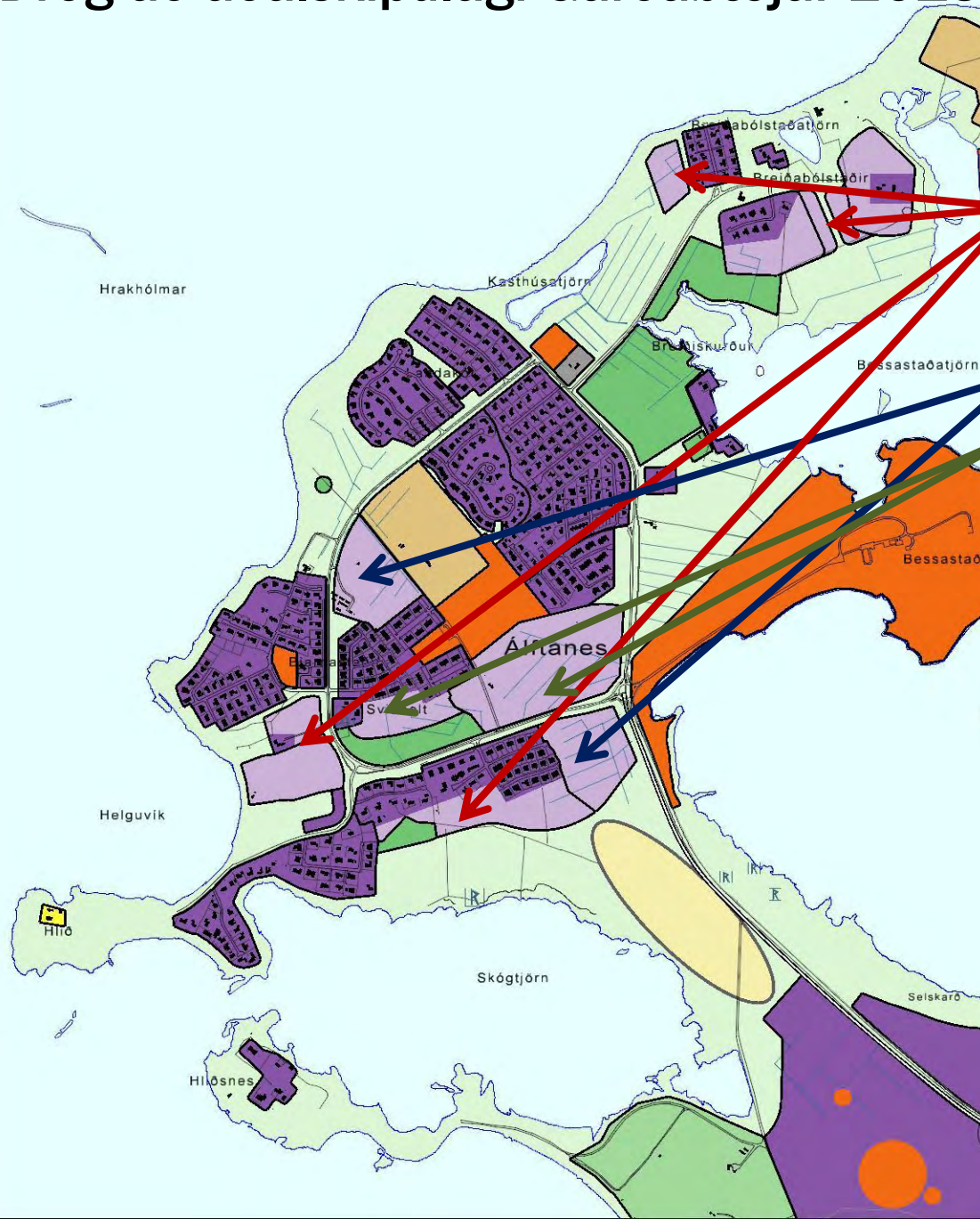
Golfvöllur?

Lokið við núverandi íbúðarsvæði



Drög að aðalskipulagi Garðabæjar 2015

Dæmi um nýja byggð á Álftanesi



Ný byggð með sömu einkenni og yfirbragð og núverandi byggð, þéttleiki 10/íb/ha

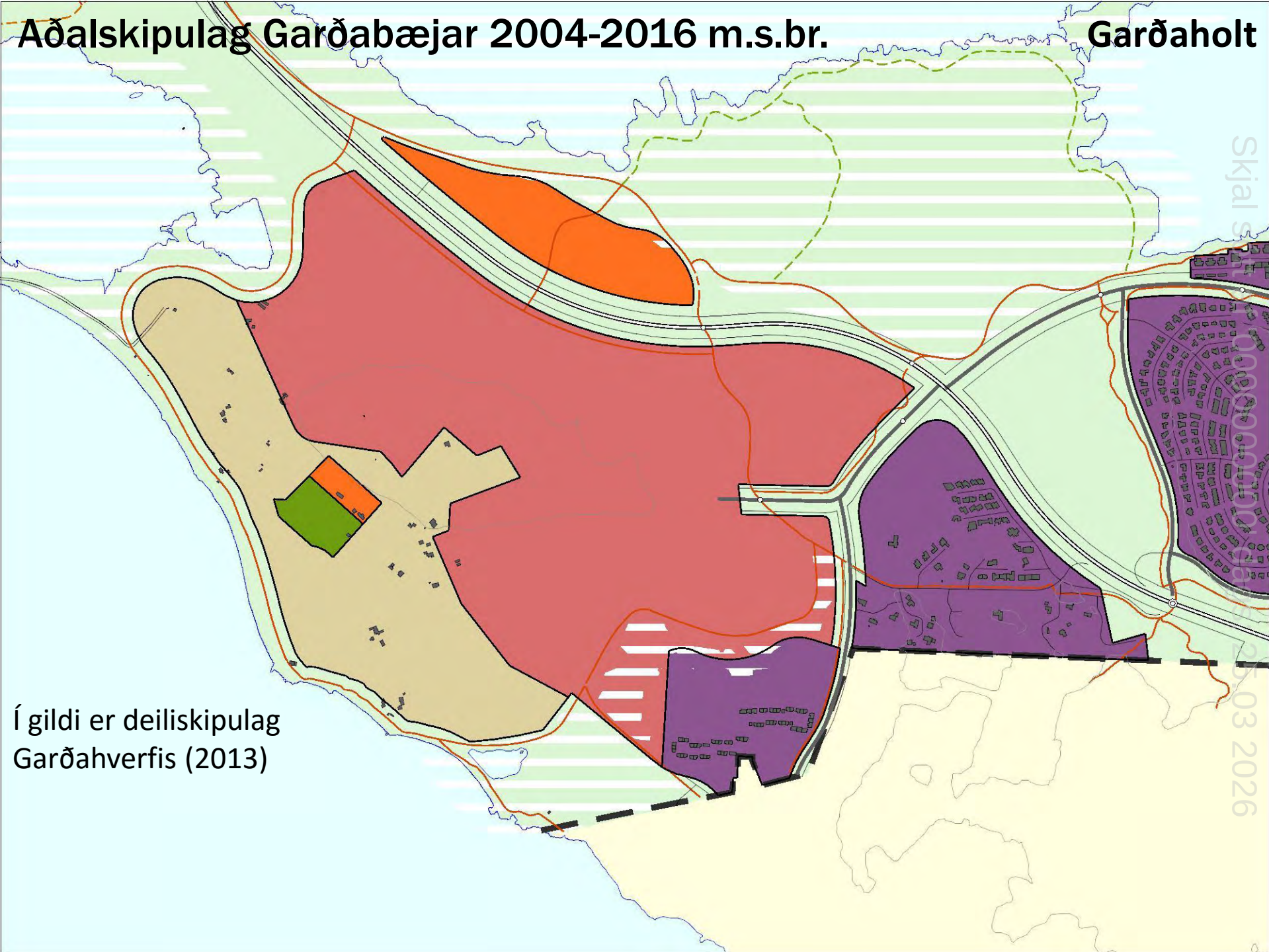
20 íb/ha

30 íb/ha



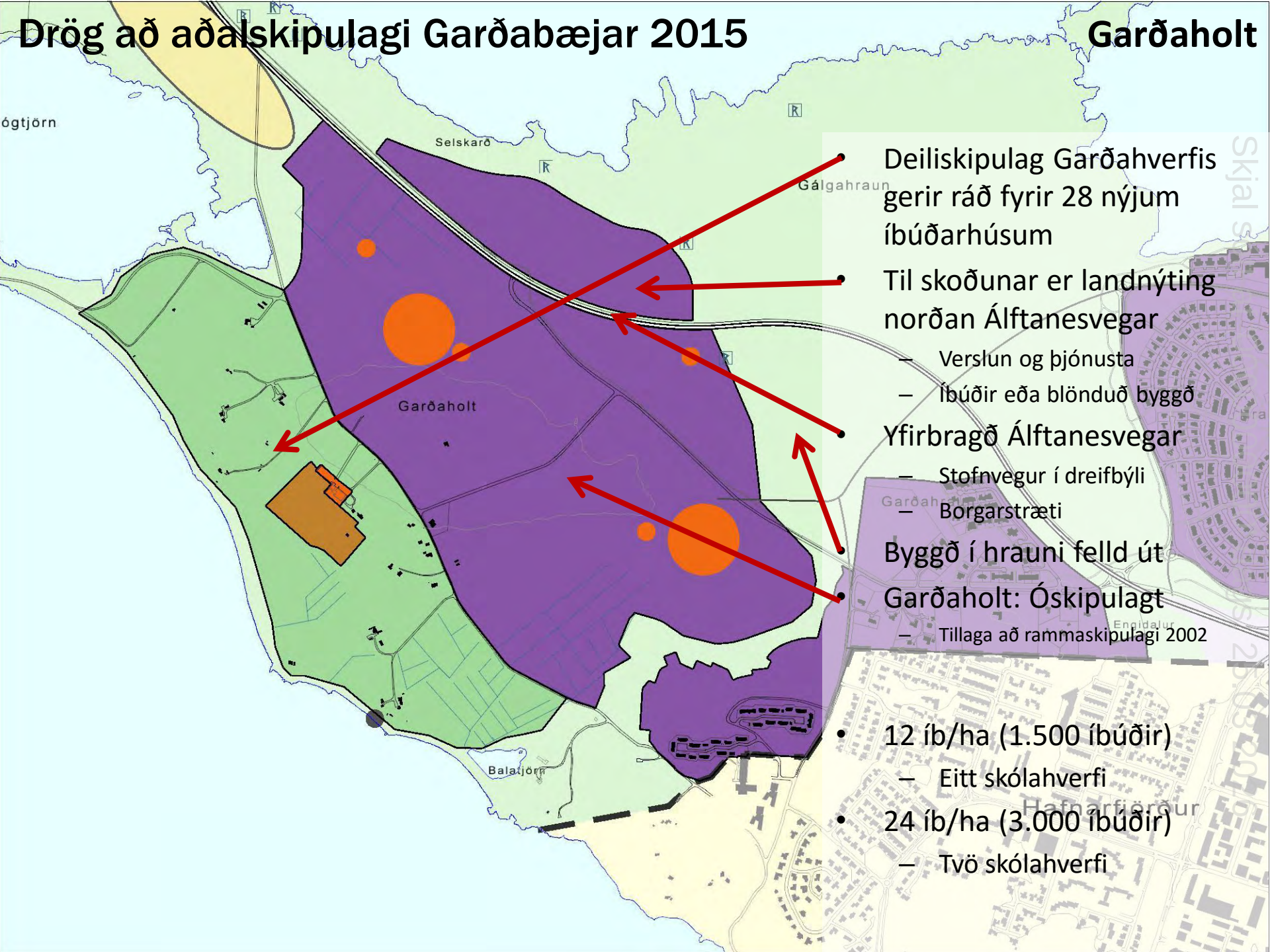
- 800 nýjar íbúðir
- Alls um 1.570 íbúðir á Álftanesi

= burðugt skólahverfi



Drög að aðalskipulagi Garðabæjar 2015

Garðaholt



Deiliskipulag Garðahverfis
gerir ráð fyrir 28 nýjum
íbúðarhúsum

Til skoðunar er landnýting
norðan Álftanesvegar

- Verslun og þjónusta
- Íbúðir eða blönduð byggð

Yfirbragð Álftanesvegar

- Stofnvegur í dreifbýli
- Borgarstræti

Byggð í hrauni felld út

Garðaholt: Óskipulagt

- Tillaga að rammaskipulagi 2002

• 12 íb/ha (1.500 íbúðir)

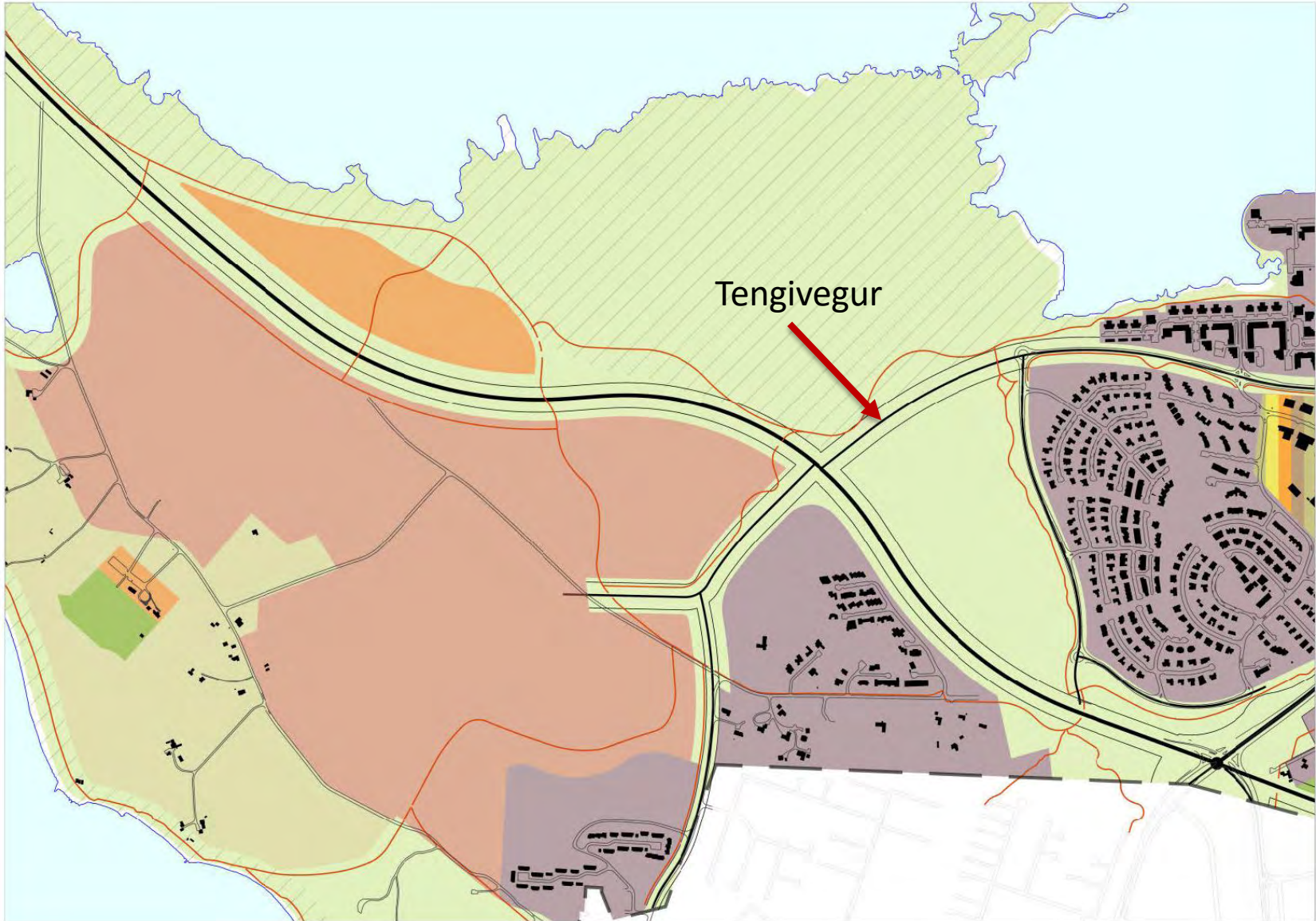
- Eitt skólahverfi

• 24 íb/ha (3.000 íbúðir)

- Tvö skólahverfi

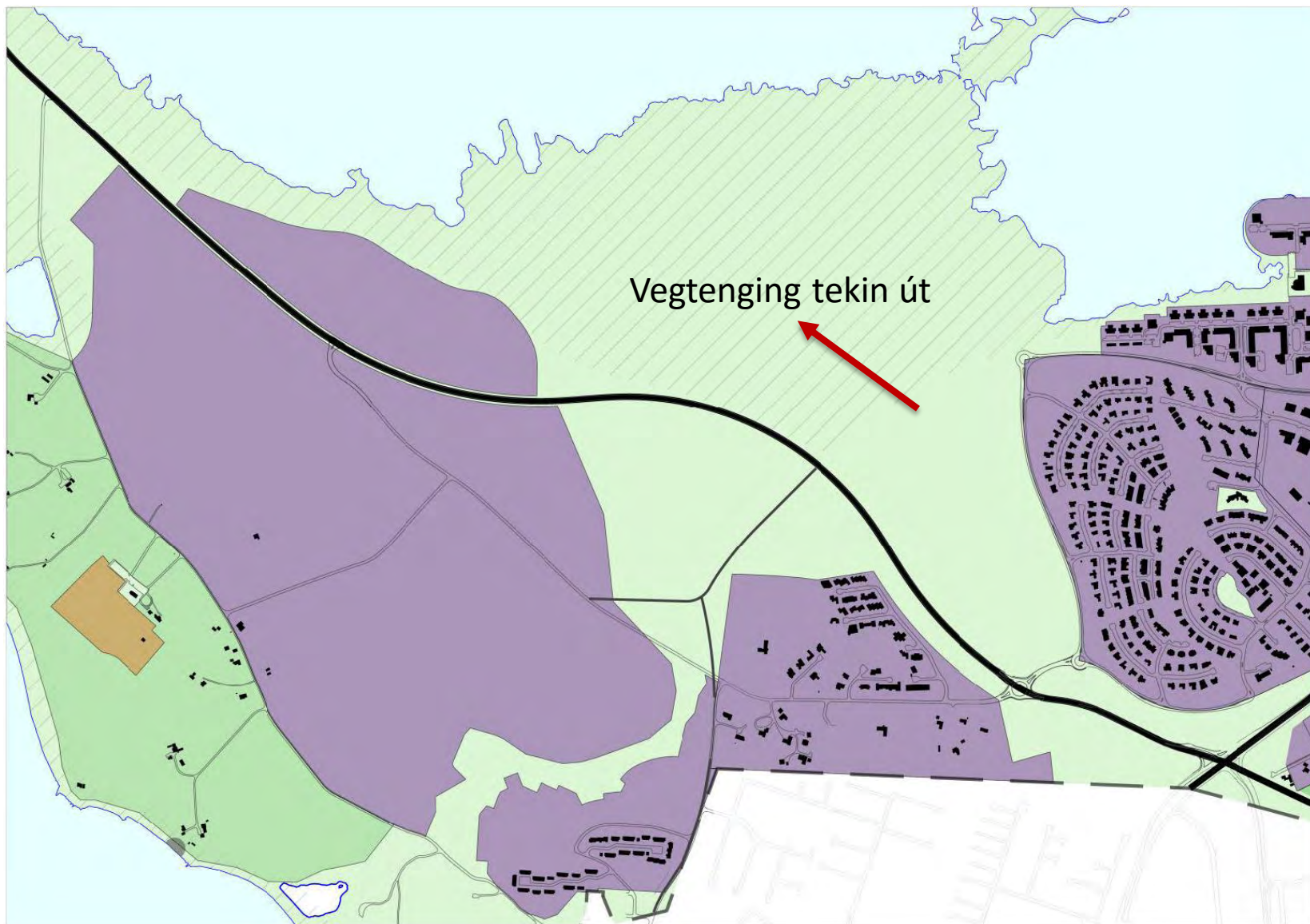
Vífilsstaðavegur

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi



Vífilstaðavegur

Tenging felld út



Vífilstaðavegur

Dæmi um umhverfismat kosta

> Valkostir V Umhverfispáttur	S3.1 Óbreytt lega skv. skipulagi	S3.2. Fella burt framhald vegar - óbreytt ástand
Samfélag	★ Útivistarsvæði ★ Gæði byggðar ★ Samgöngur - þjónusta ★ Hagrænir þættir ?	★ Útivistarsvæði ★ Gæði byggðar ★ Samgöngur - þjónusta ★ Hagrænir þættir
Náttúrufar og dýralíf	★ Fuglalíf	★ Fuglalíf
Náttúruminjar	★ Óvissa	★ Á ekki við
Menningarminjar	★ Lítil eða engin	★ Lítil eða engin
Vatn, sjór og strönd	★ Á ekki við	★ Á ekki við
Landslag og ásýnd	★ Vegstæði - hraun	★ Engin vegur
Hljóðvist	★ Nýr vegur - kyrrlát svæði	★ Engin vegur
Loftgæði og loftslag	★ Nýr vegur - kyrrlát svæði	★ Engin vegur
Náttúruvá og öryggi	★ Aðskildar akstursstefnur ★ Gangandi í hrauninu	★ Er þörf fyrir tenginguna vegna umferðarflæðis?



Aðalskipulag Garðabæjar 2004-2016 m.s.br.

Lyngás
þróunarsvæði

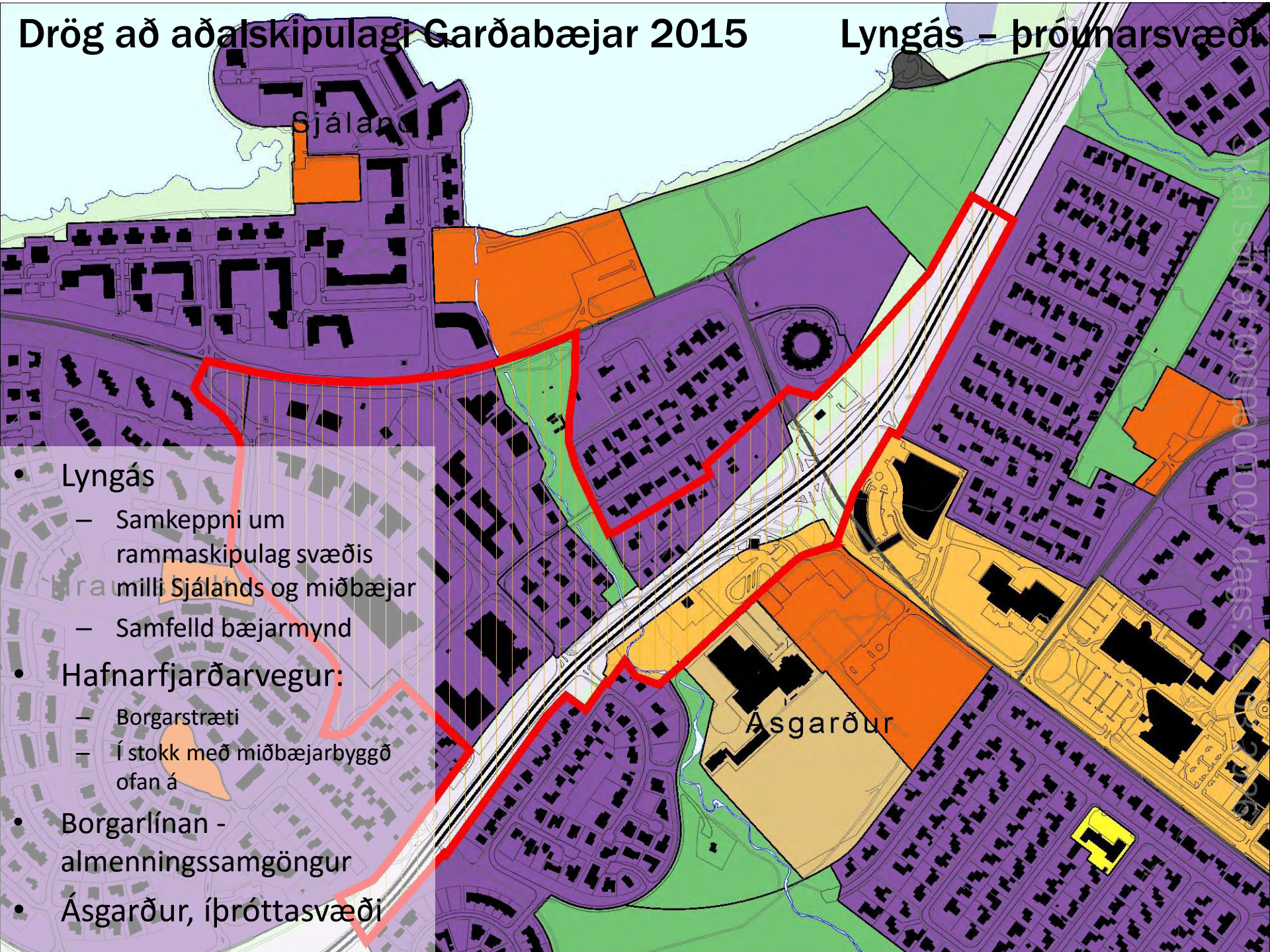
Sjálandi

Hafnarfjarðarvegur

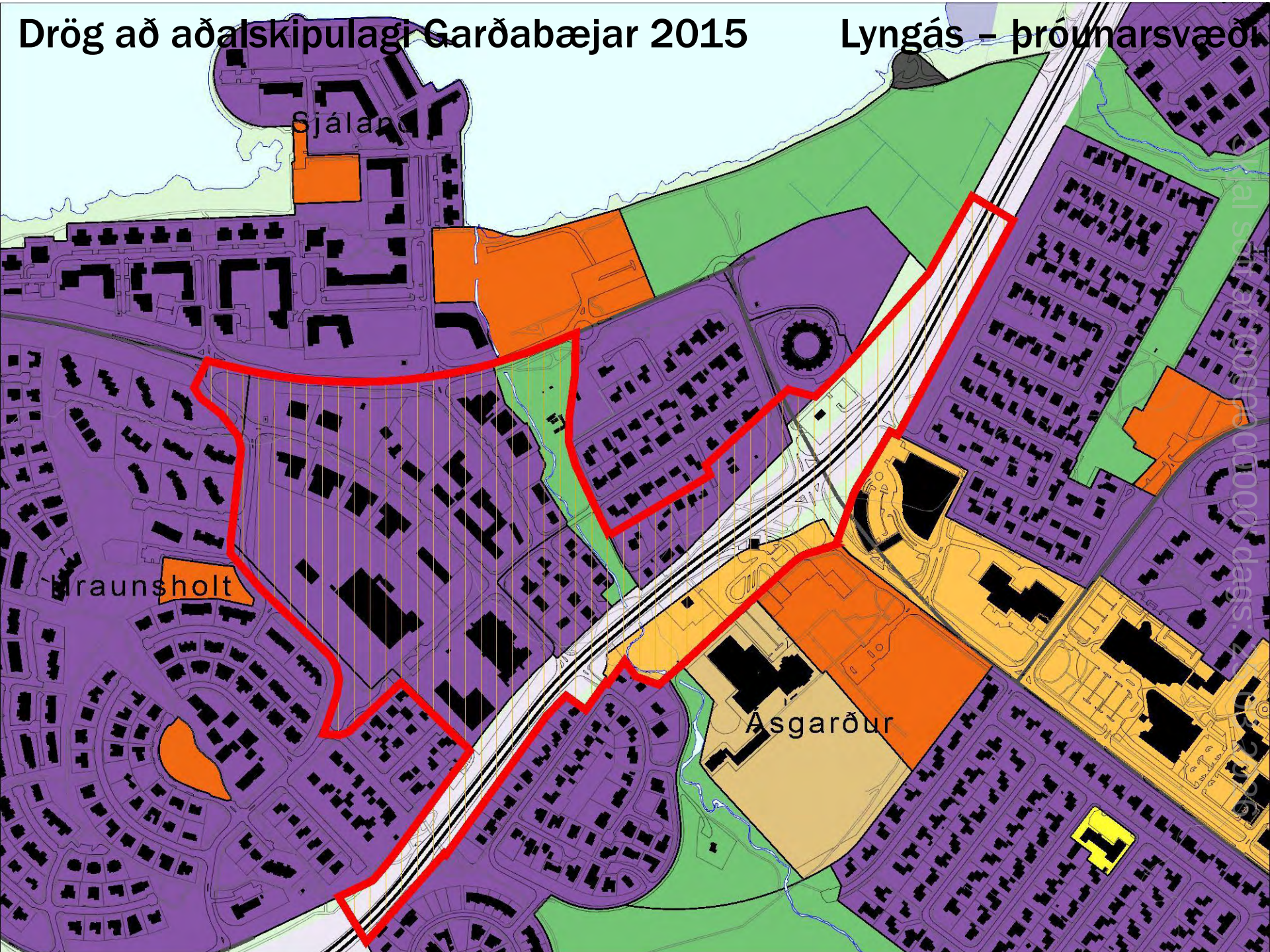
Ásgarður

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að Hafnarfjarðarvegur verði í stokki frá Vífilsstaðavegi vestur fyrir Lyngás.

Með því opnast möguleikar á uppbyggingu miðbæjar-svæðis sem ná mun frá núverandi miðbæ til norðvesturs að Sjálandi.

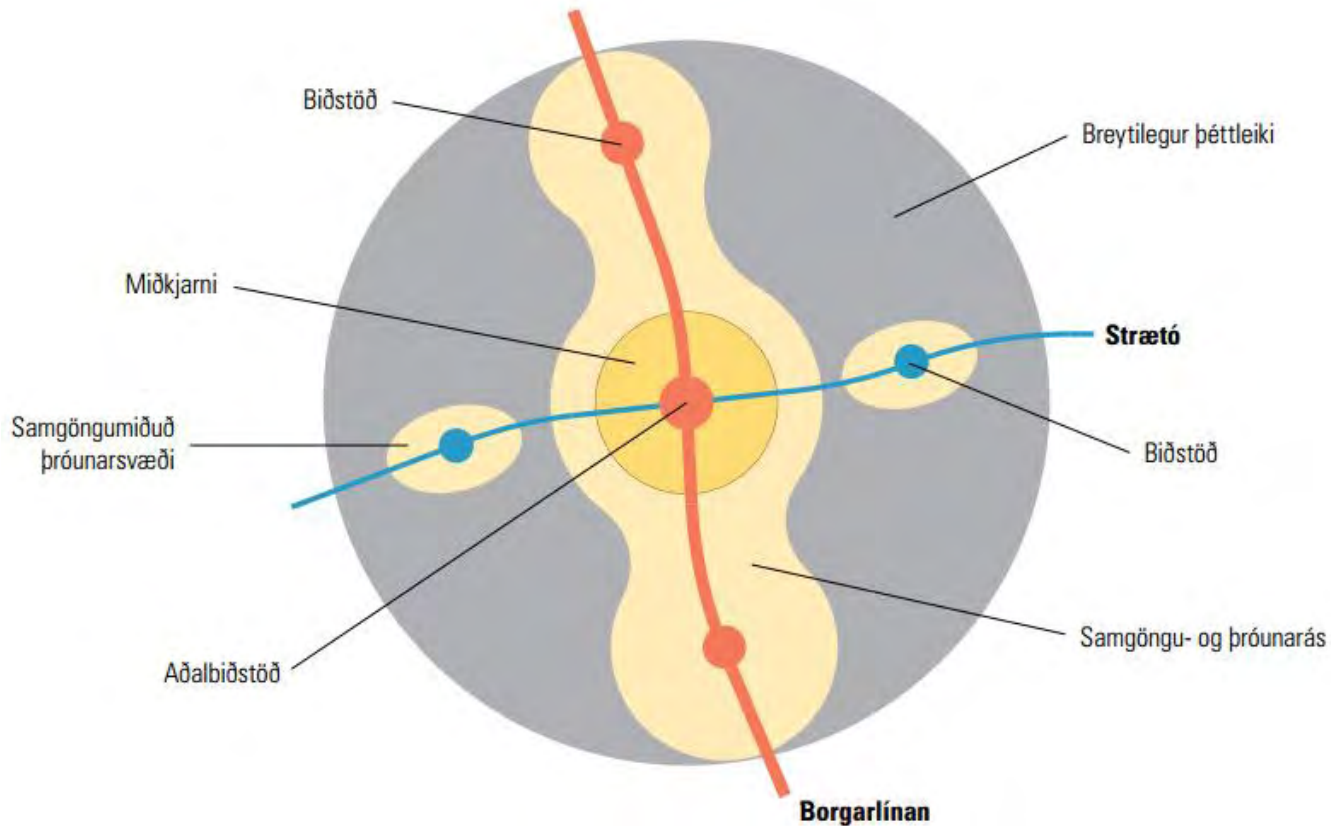


- Lyngás
 - Samkeppni um rammaskipulag svæðis milli Sjálands og miðbæjar
 - Samfelld bæjarmynd
- Hafnarfjarðarvegur:
 - Borgarstræti
 - Í stökk með miðbæjarbyggð ofan á
- Borgarlínan - almenningsamgöngur
- Ásgarður, íþróttasvæði



Borgarlínan

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015 -2040



Borgarlínan

Staðsetning innan Garðabæjar og tenging við strætó



Biðstöð

Borgarlína

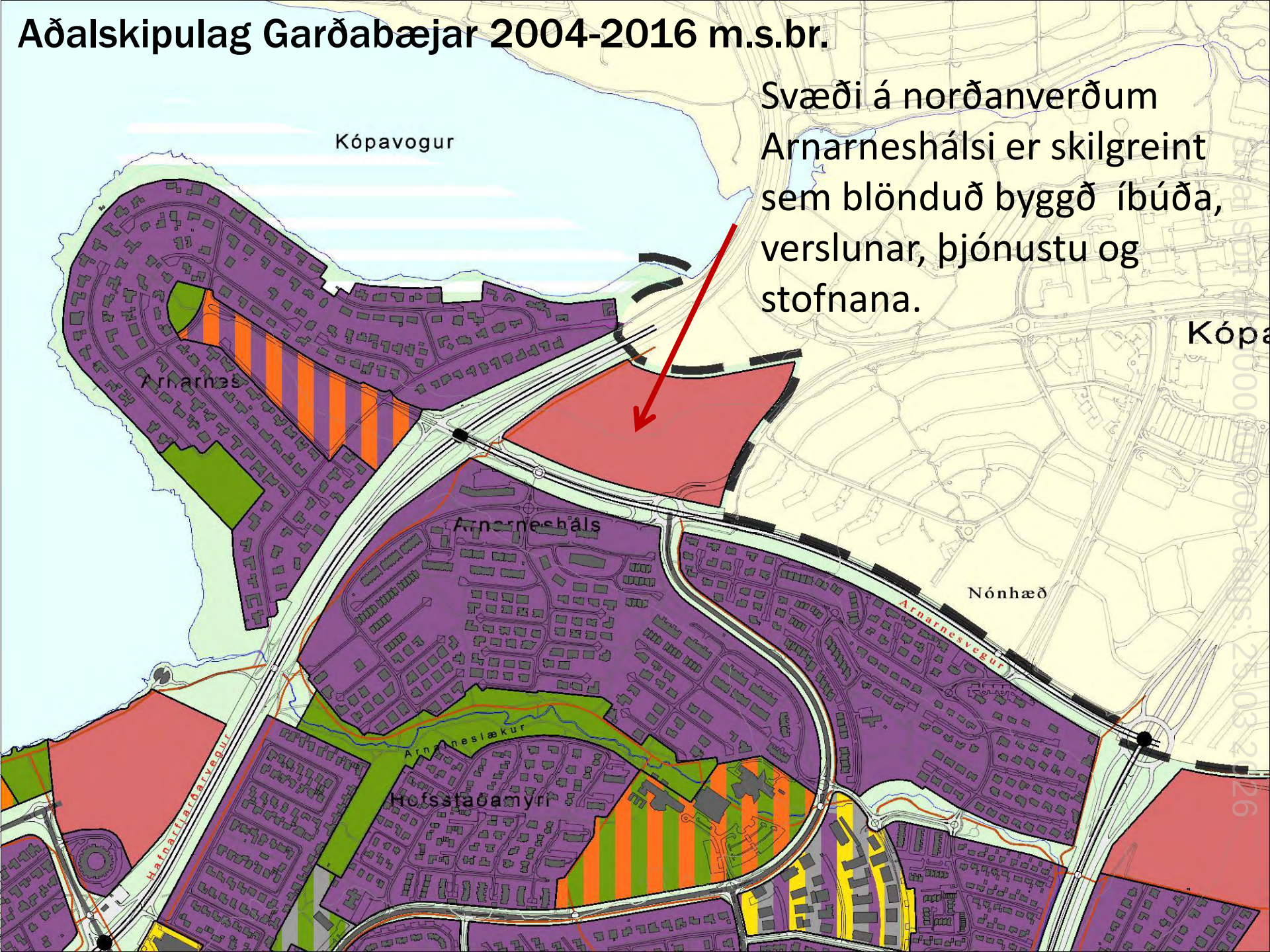
Strætó

- Álftanes
- Kópavogur

Aðalbiðstöð

Aðalskipulag Garðabæjar 2004-2016 m.s.br.

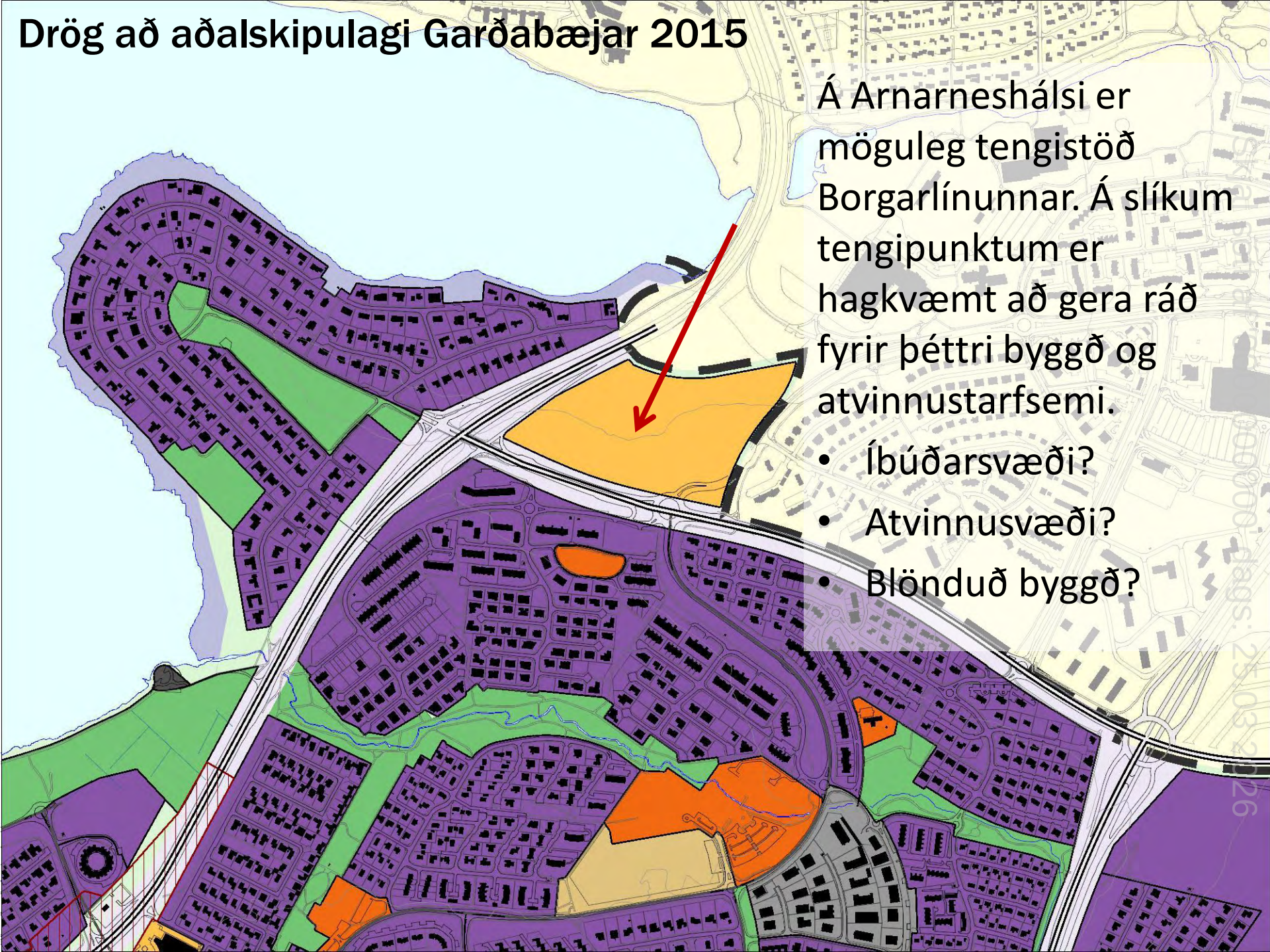
Svæði á norðanverðum Arnarneshálsi er skilgreint sem blönduð byggð íbúða, verslunar, þjónustu og stofnana.



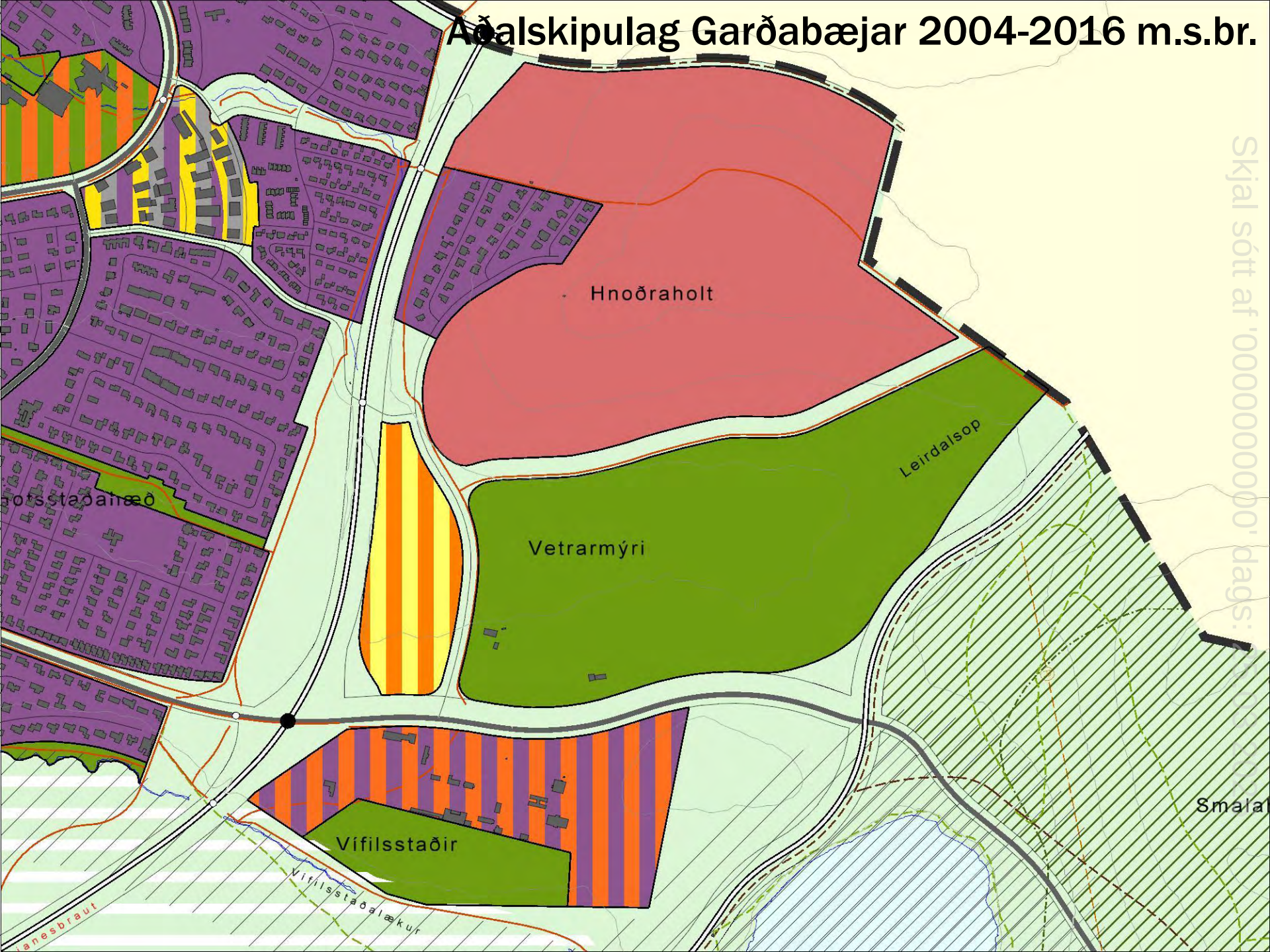
Drög að aðalskipulagi Garðabæjar 2015

Á Arnarneshálsi er möguleg tengistöð Borgarlínunnar. Á slíkum tengipunktum er hagkvæmt að gera ráð fyrir þéttri byggð og atvinnustarfsemi.

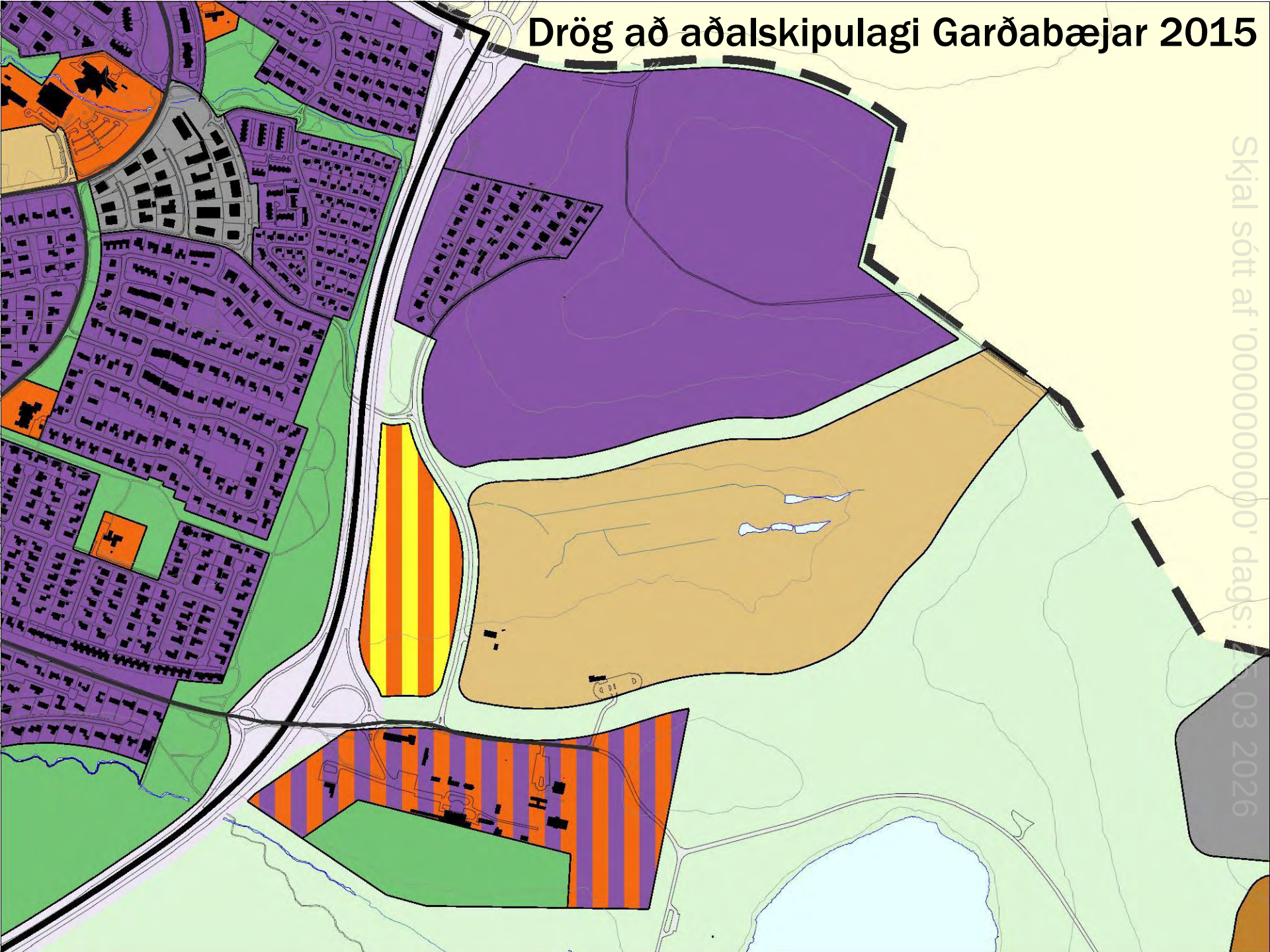
- Íbúðarsvæði?
- Atvinnusvæði?
- Blönduð byggð?



Aðalskipulag Garðabæjar 2004-2016 m.s.br.



Drög að aðalskipulagi Garðabæjar 2015

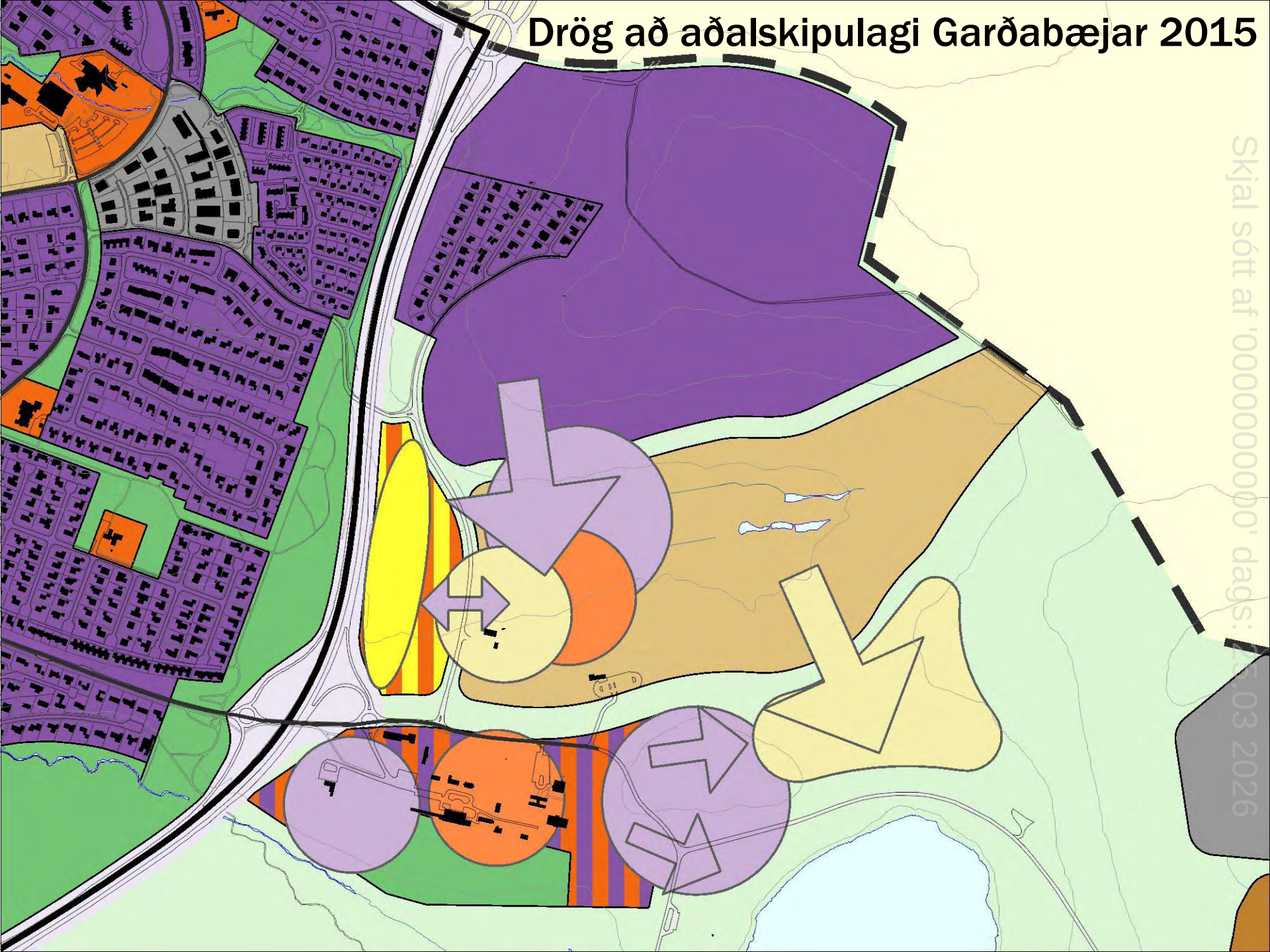


Skjalsótt af '0000000000' dags: 15.03.2026

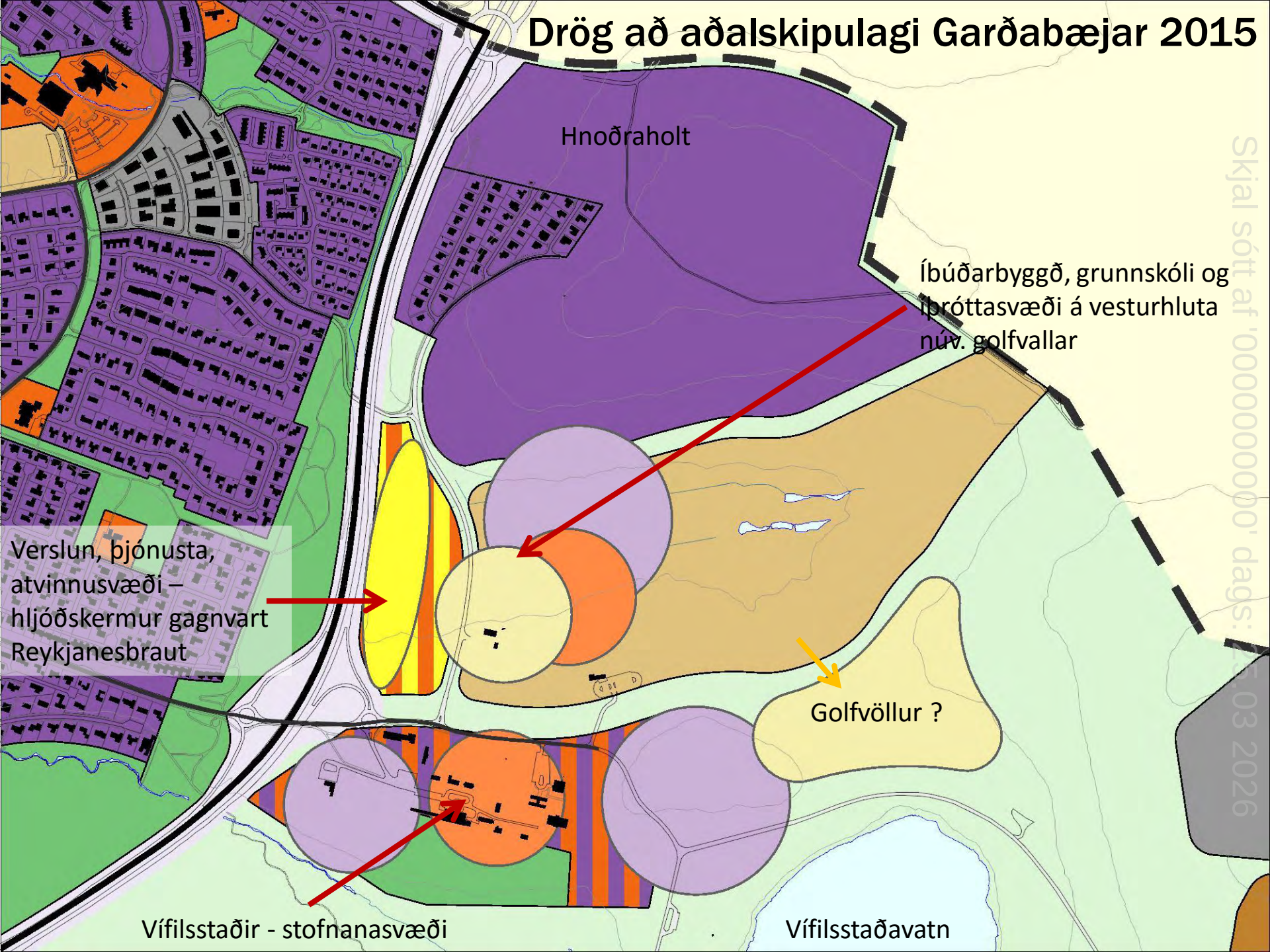
Skjal sótt af '0000000000' dags: 15-03-2026



Drög að aðalskipulagi Garðabæjar 2015



Drög að aðalskipulagi Garðabæjar 2015



Hnoðraholt

Íbúðarbyggð, grunnskóli og
íþróttasvæði á vesturhluta
núv. golfvallar

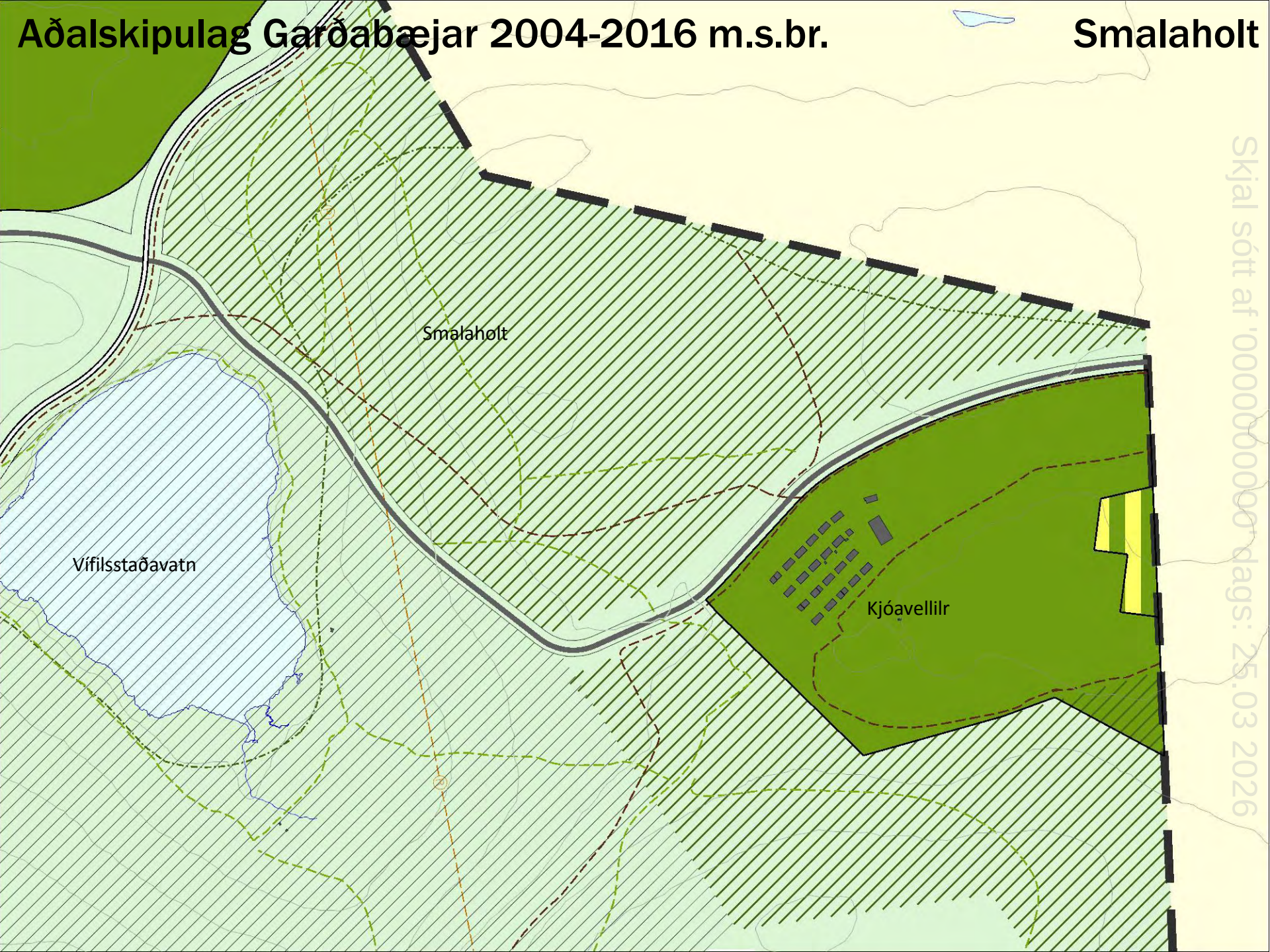
Verslun, þjónusta,
atvinnusvæði –
hljóðskermur gagnvart
Reykjanesbraut

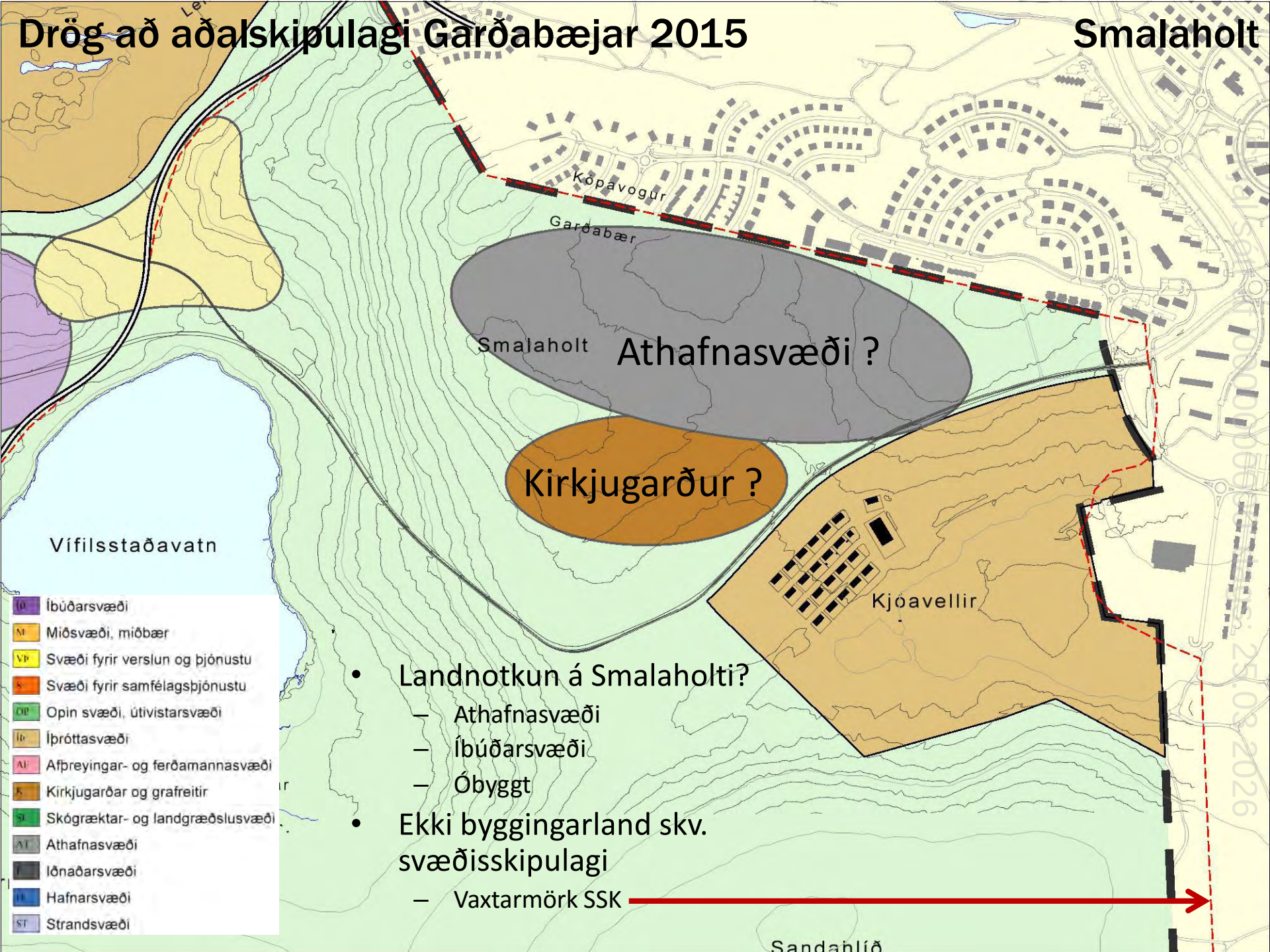
Golfvöllur ?

Vífilsstaðir - stofnanasvæði

Vífilsstaðavatn

Skjalsóttaf '0000000000' dags: 15.03.2026





Vífilsstaðavatn

Smalaholt

Athafnasvæði ?

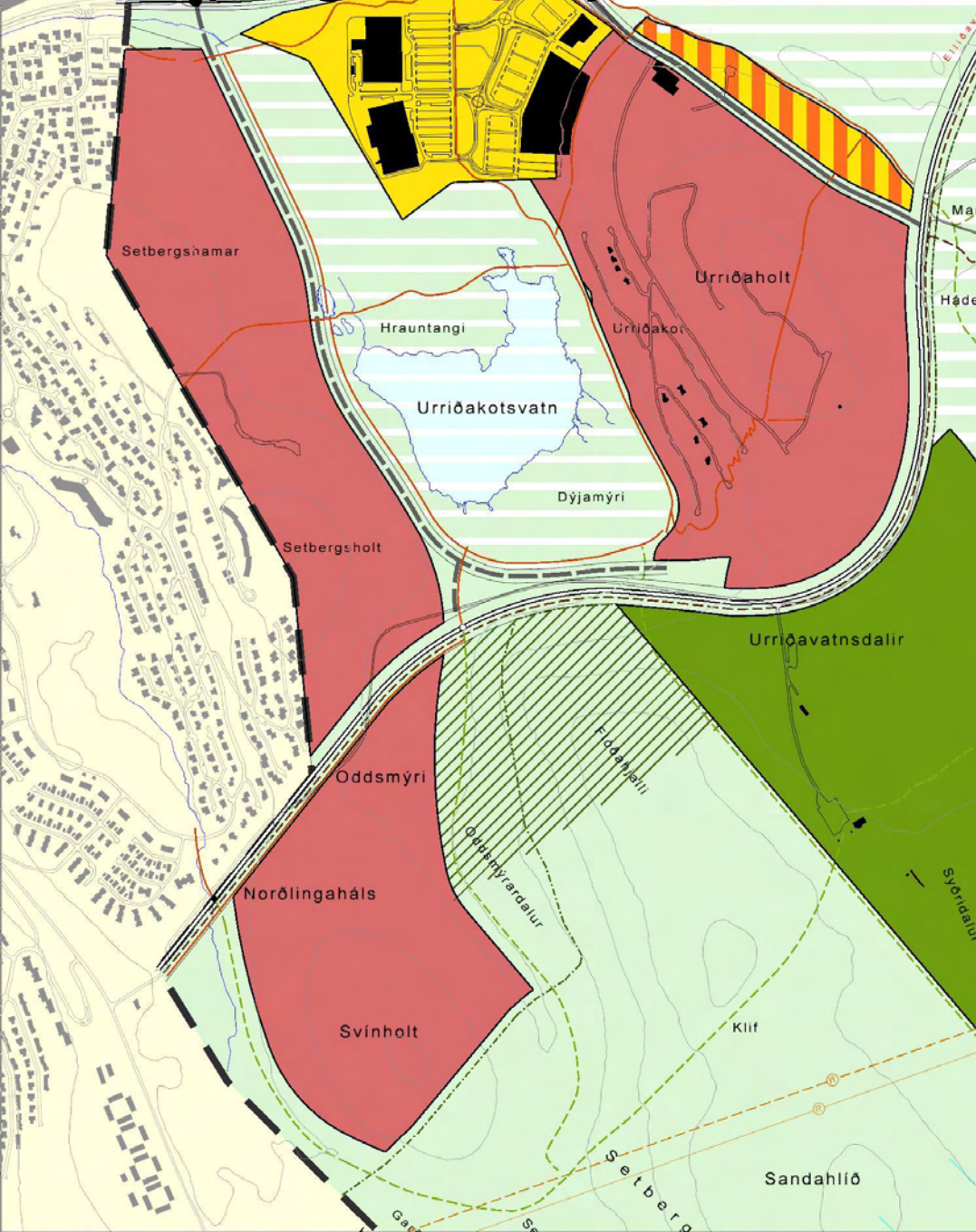
Kirkjugarður ?

Kjoavellir

- Landnotkun á Smalaholti?
 - Athafnasvæði
 - Íbúðarsvæði
 - Óbyggt
- Ekki byggingarland skv. svæðisskipulagi
 - Vaxtarmörk SSK

25.08.2026

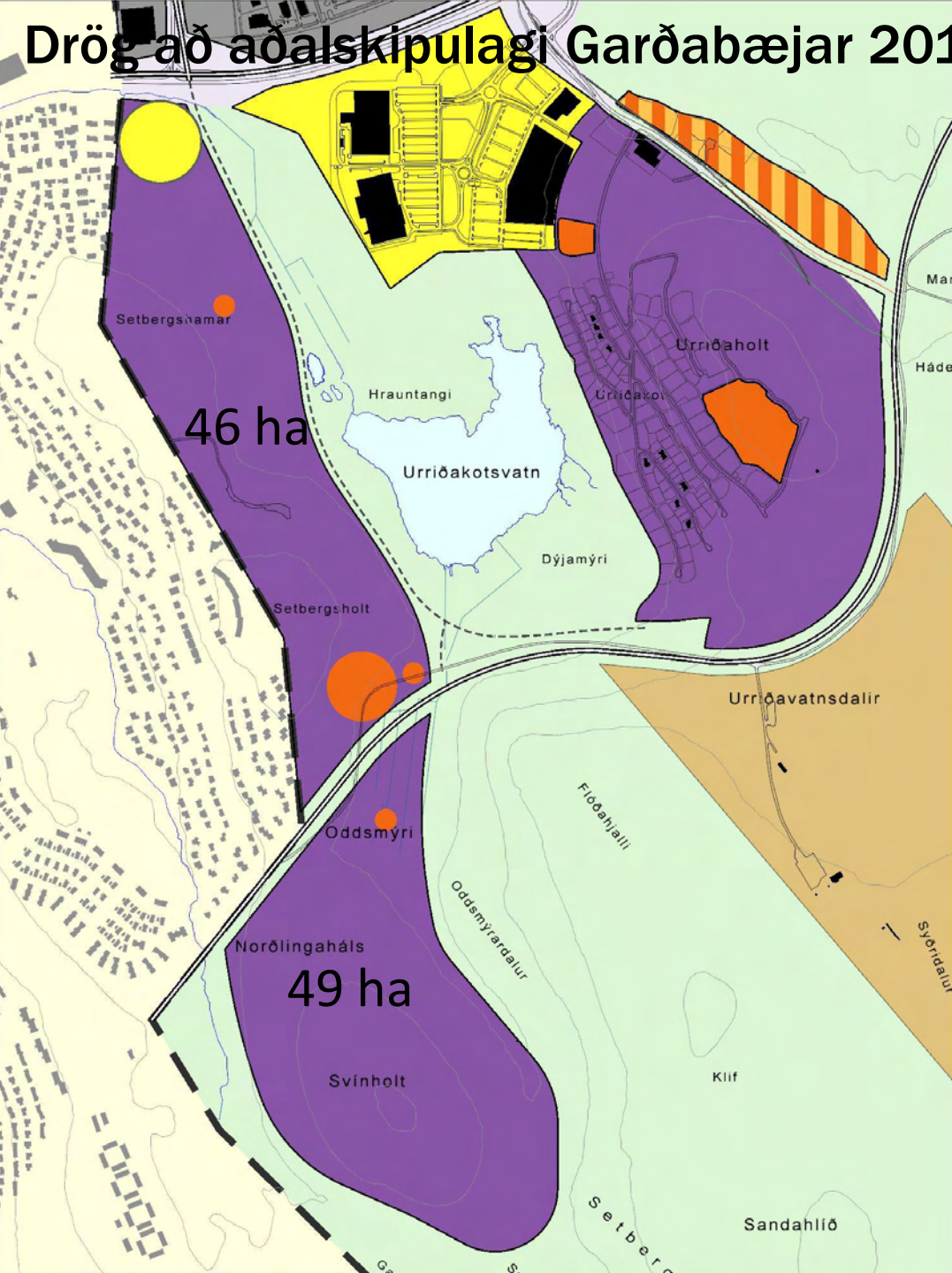
Aðalskipulag Garðabæjar 2004-2016 m.s.br.



Urriðaholt Setbergsholt Svínholt

- Urriðaholt er í uppbyggingu.
- Til eru drög að deiliskipulagi Setbergsholt frá 2006.
 - Þar er gert ráð fyrir allt að 630 íbúðum.

Drög að aðalskipulagi Garðabæjar 2015

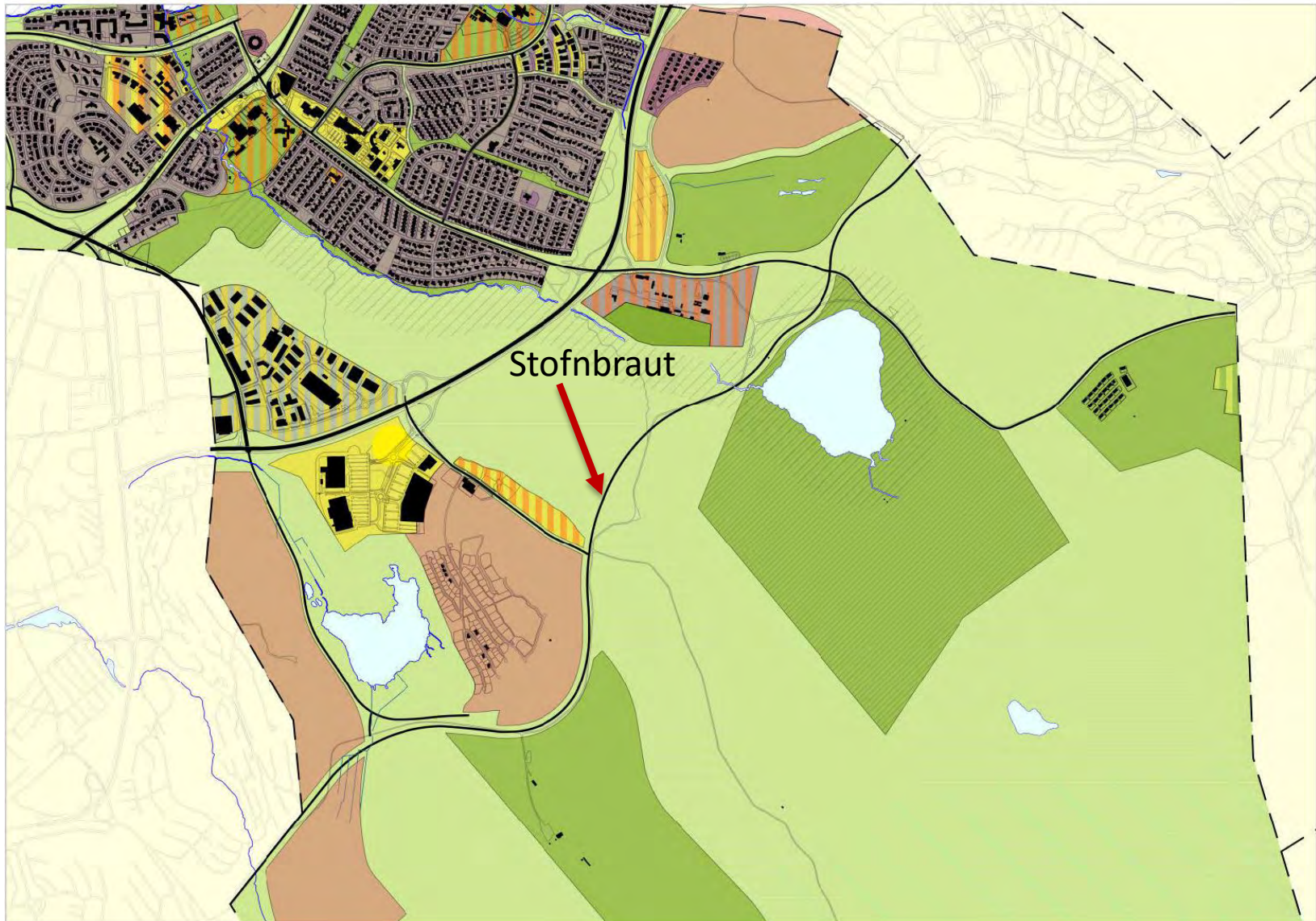


Urriðaholt 68 ha
Setbergsholt 46 ha
Svínholt 49 ha } 95 ha

- Urriðaholt
 - Í uppbyggingu
 - Eitt skólahverfi
- Setbergsholt – Svínholt
 - Aflangt svæði, að hluta brattlendi mót norðaustri.
 - Nálægð við Urriðakotsvatn, útsýni.
 - **Útfærsla háð lausnum á stofnbrautakerfi.**
 - Ótengt annarri byggð í Garðabæ.
 - Gæti myndað samfellda byggð með Hafnarfirði ??! ☺
 - 16 íb/ha (1.500 íbúðir)
> eitt skólahverfi
 - 32 íb/ha (3.000 íbúðir)
> tvö skólahverfi

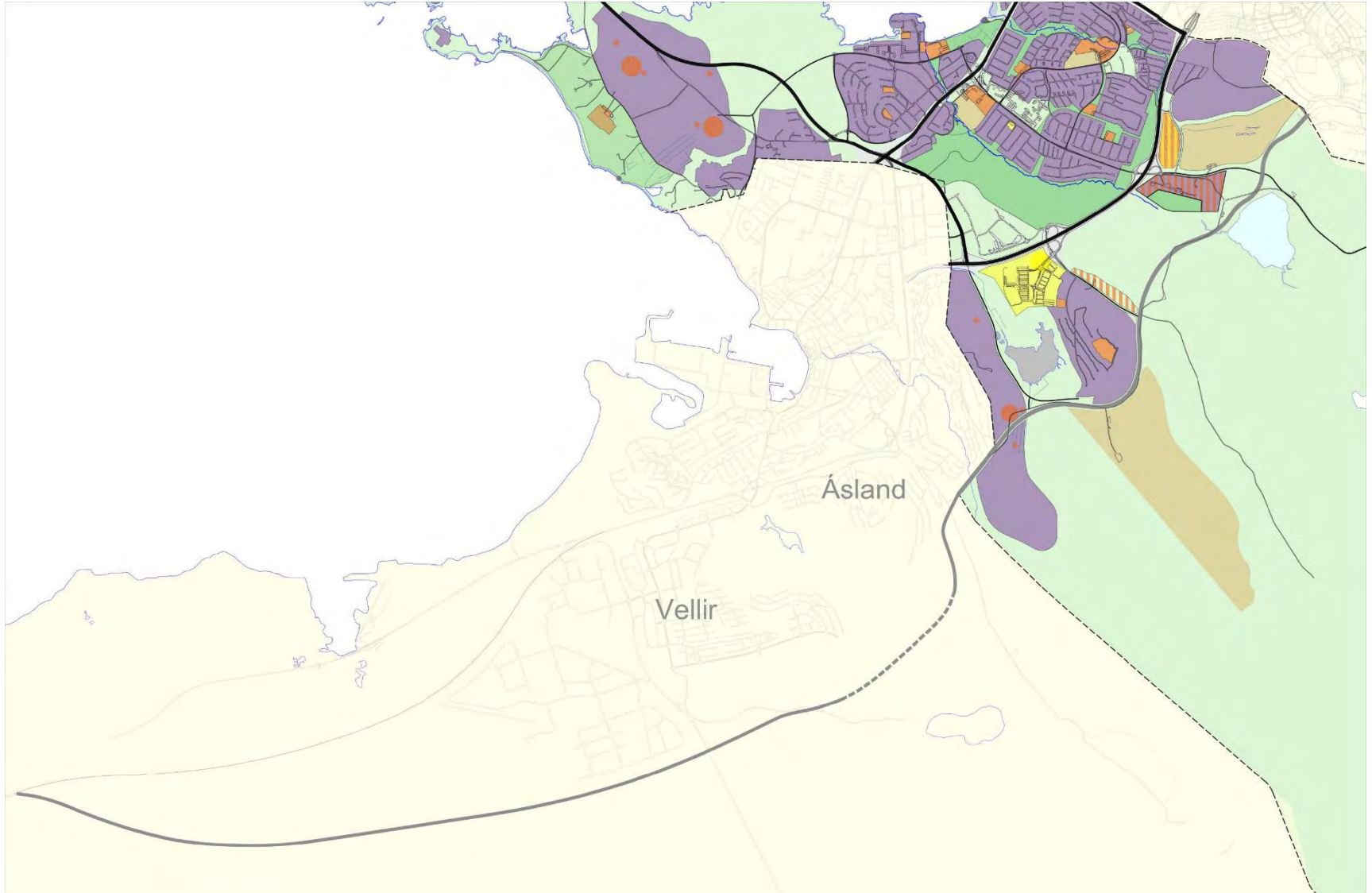
Ofanbyggðavegur

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi



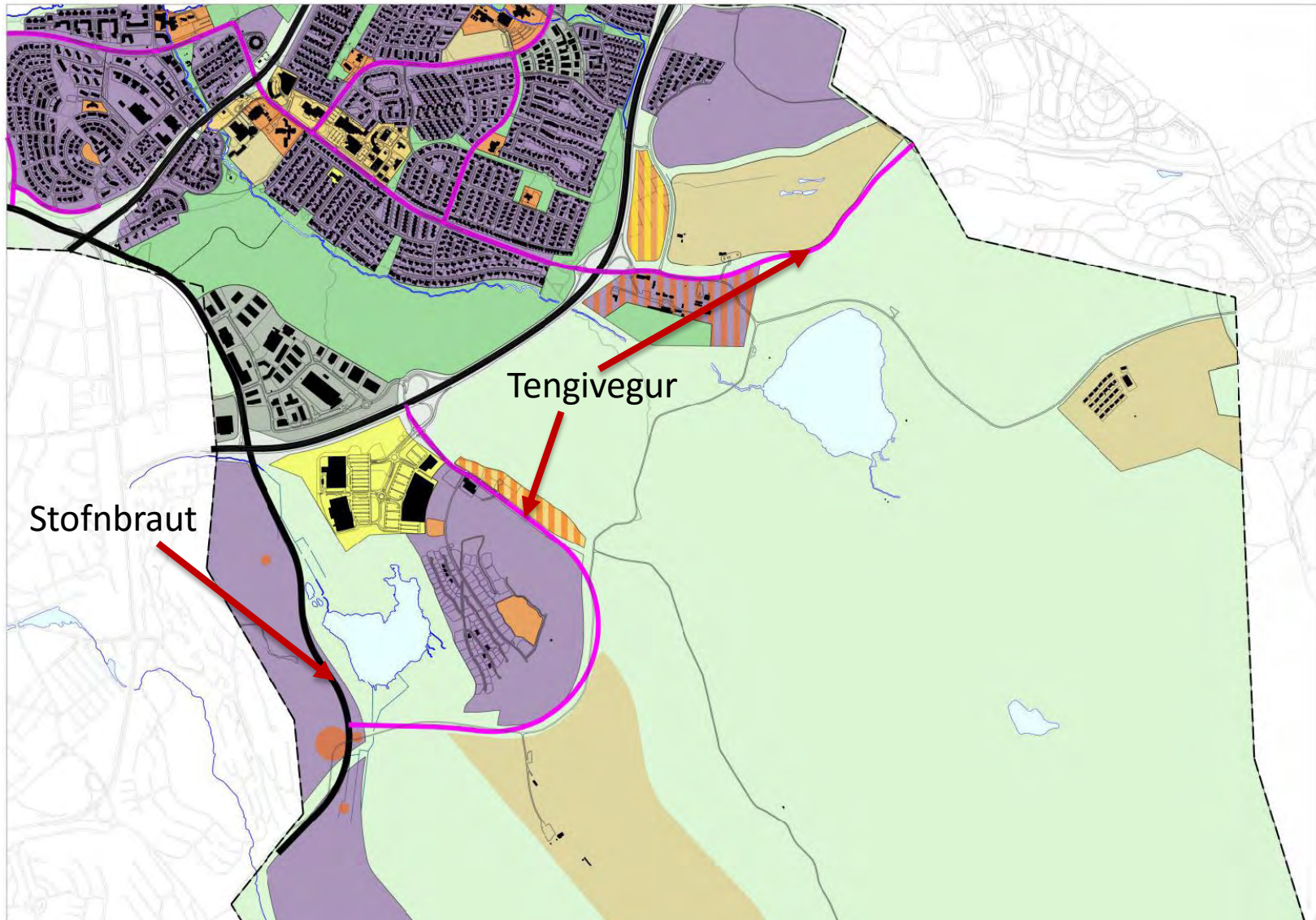
Ofanbyggðavegur

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Garðabæjar og Hafnarfjarðar



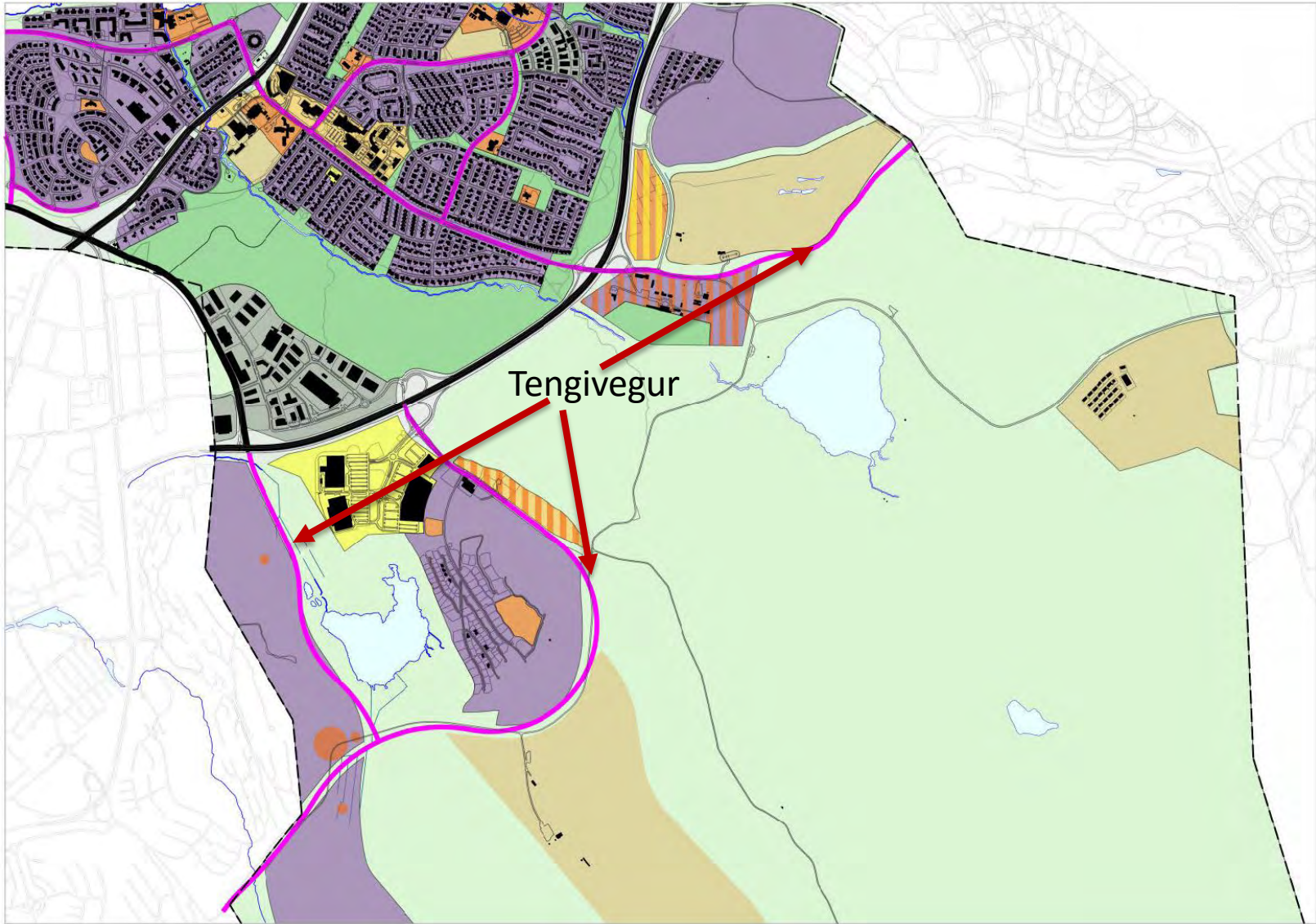
Ofanbyggðavegur

Álftanesvegur stofnbraut



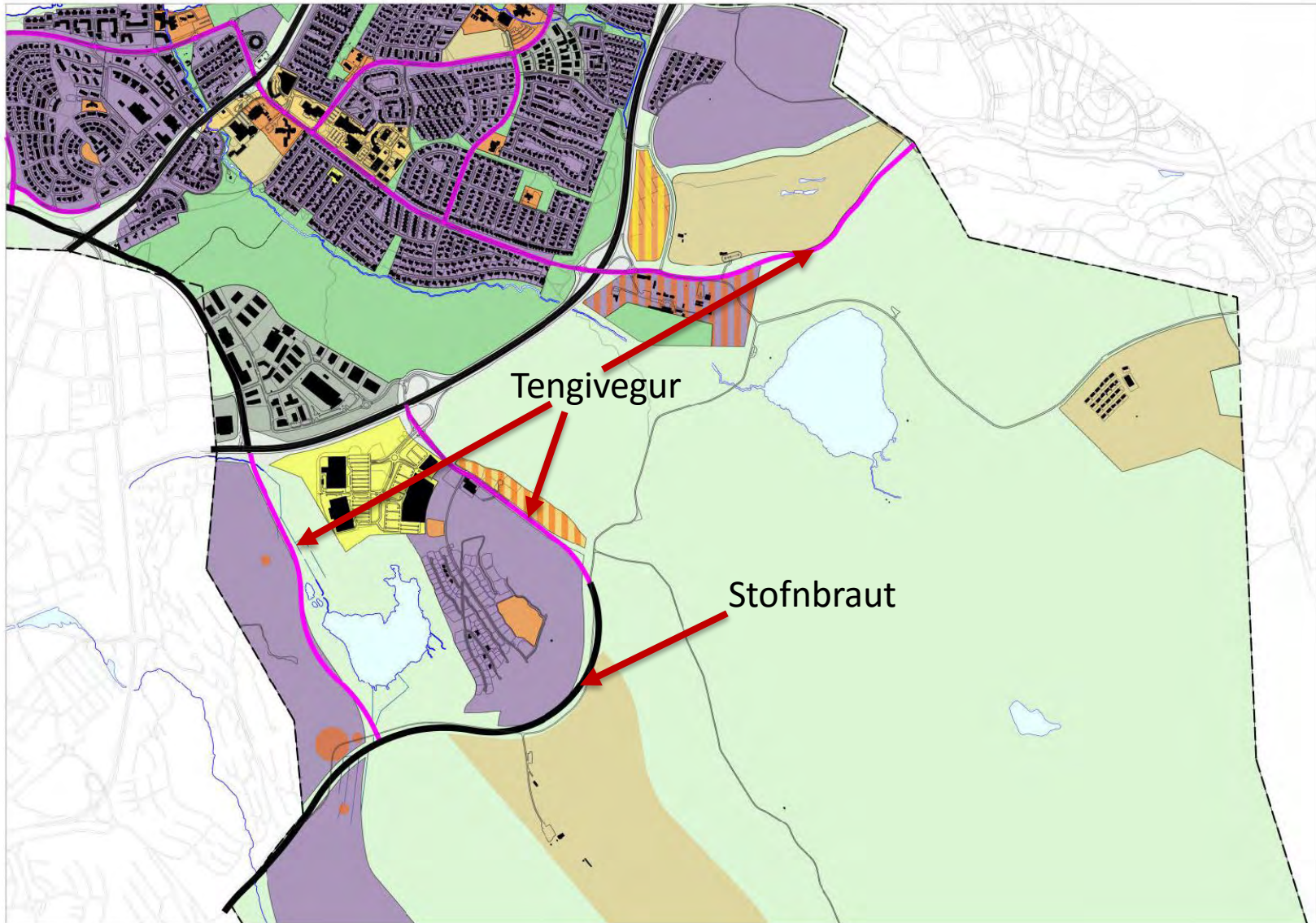
Ofanbyggðavegur

Tengivegur

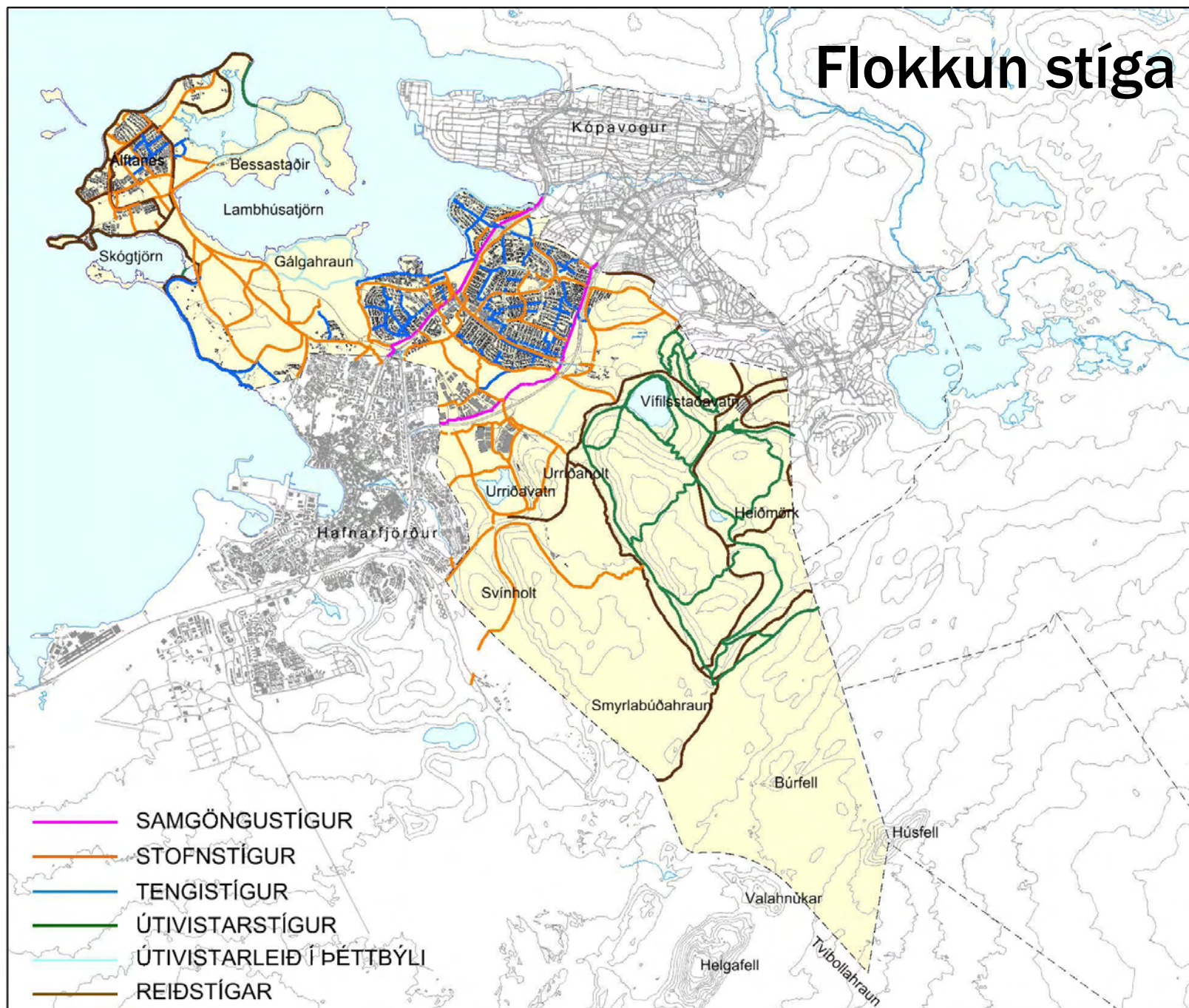


Ofanbyggðavegur

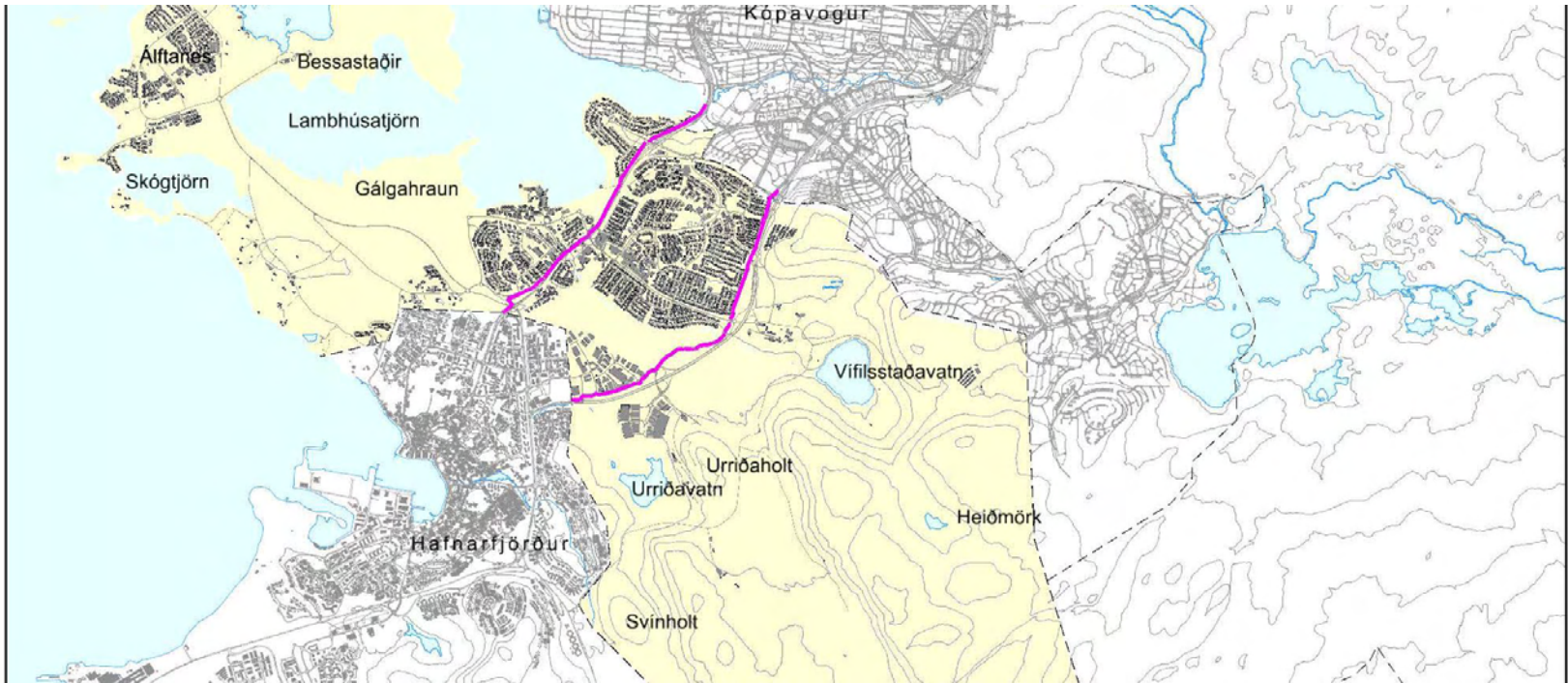
Álftanesvegur og Urriðaholtsbraut tengivegir



Flokkun stíga

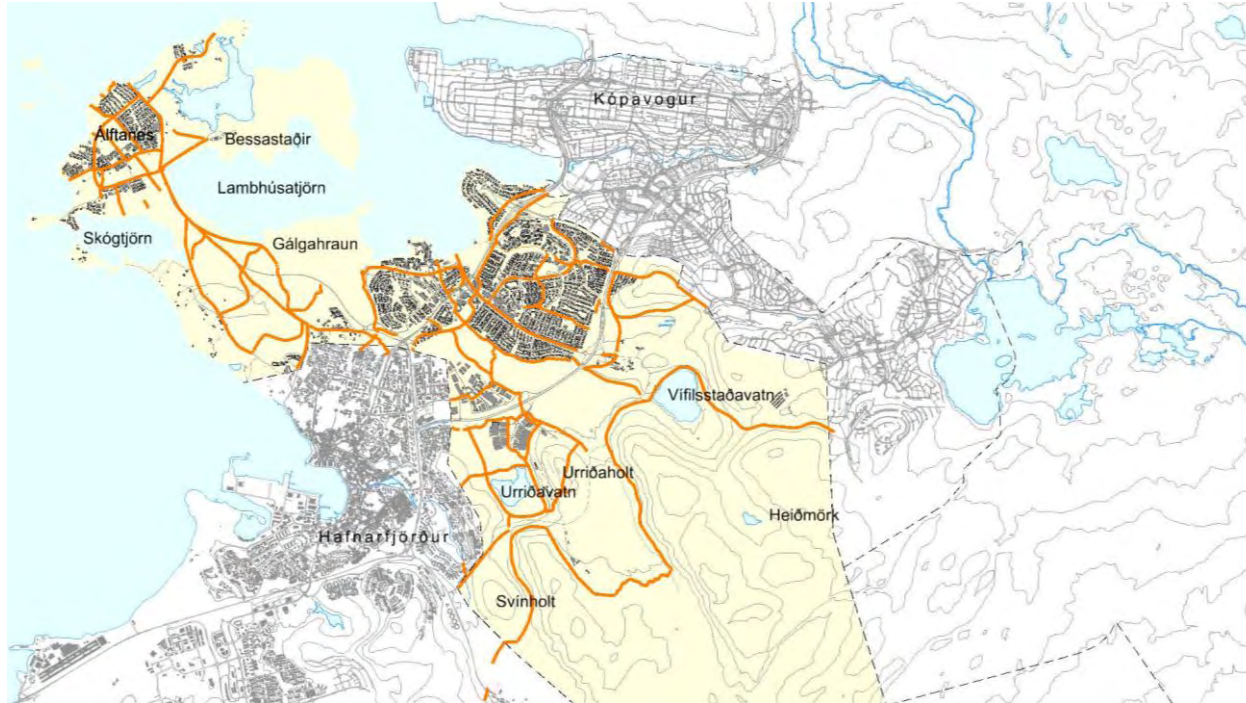


Samgöngustígar



Samgöngustígar liggja annars vegar vestan Hafnarfjarðarvegar og hins vegar vestan Reykjanesbrautar. Þeir þjóna umferð milli sveitarfélaga gegnum Garðabæ. Stígurinn er ætlaður sem göngu- og hjólastígur, malbikaður, 3 m breiður og raflýstur. Tilgangur stígsins er að koma fólki á milli nauðsynlegra áfangastaða á sem stystum tíma á öllum árstímum. Þverun er í göngum undir Arnarnesveg og Vífilsstaðaveg.

Stofnstígar



Stofnstígar eru megin göngu- og hjólaleiðir sem mynda samhangandi net sem tengir saman einstaka byggðarkjarna sveitarfélagsins, íbúðarbyggð, skóla og stígakerfi nágrannasveitarfélaganna.

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.

Verndarsvæði og friðlýstar fornleifar

Friðlýst svæði:

Kasthúsatjörn og aðliggjandi fjara, friðland og fólkvangur.

Hlið á Álftanesi, fólkvangur.

Gálagahraun, friðland.

Skerjafjörður innan bæjarmarka, búsvæðisvernd

Vífilsstaðavatn og nágrenni friðland.

Búrfell, Búrfellsgjá og eystri hluta Selgjár, náttúruvætti.

Garðahraun, Vífilsstaðahraun og Maríuhellar, fólkvangur.

Reykjanes- og Bláfjallafólkvangar

Hverfisvendarsvæði:

Lambhúsatjörn

Skógtjörn

Balatjörn og umhverfi

Urriða(kots)vatn, Dýjamýri, Hrauntangi og Urriðavatnslækur

Grunnuvötn

Urriðavatnshraun



FRIÐLÝST SVÆÐI



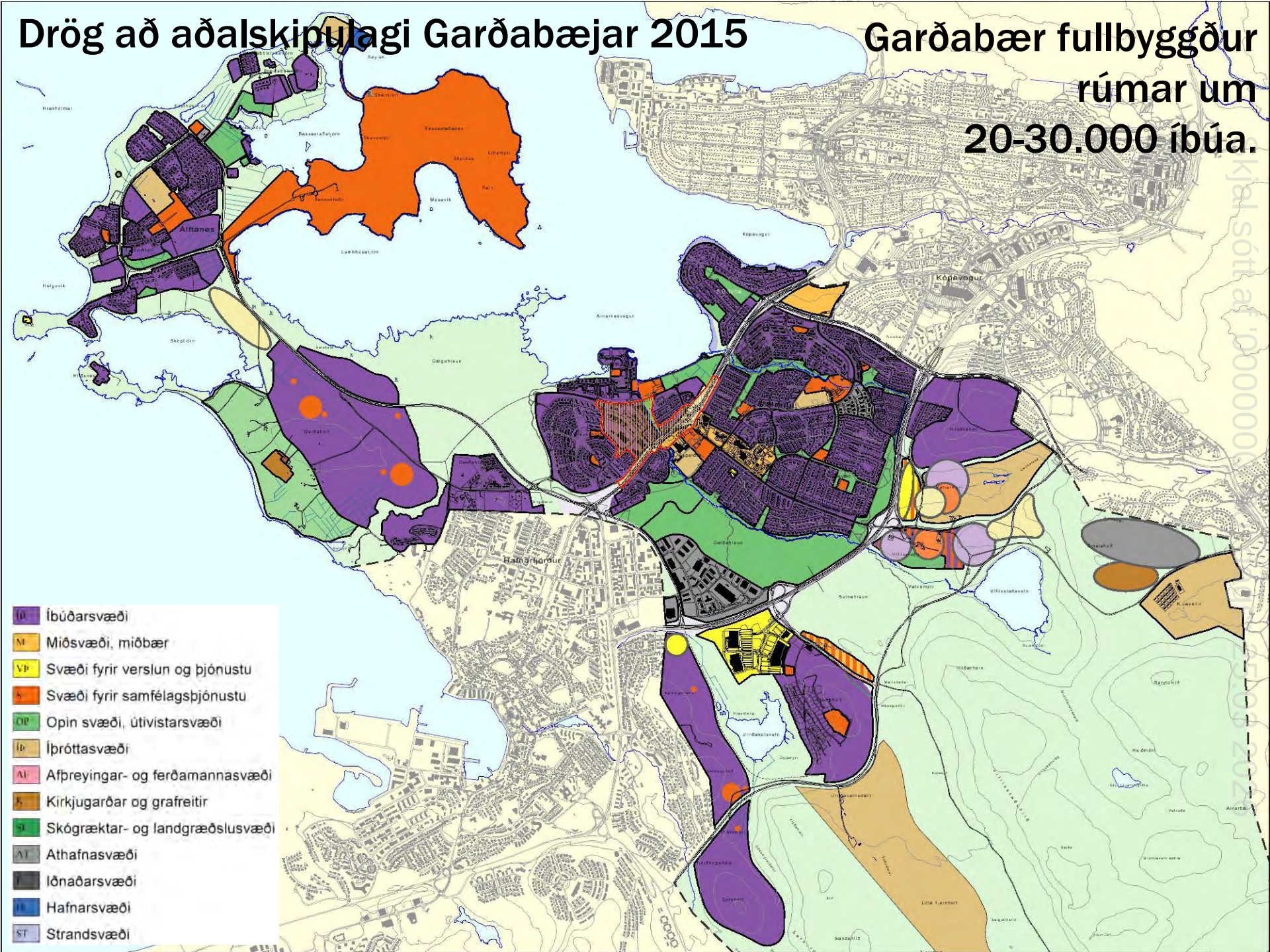
HVERFISVERNDARSVÆÐI



FRIÐLÝSTAR FORNLEIFAR

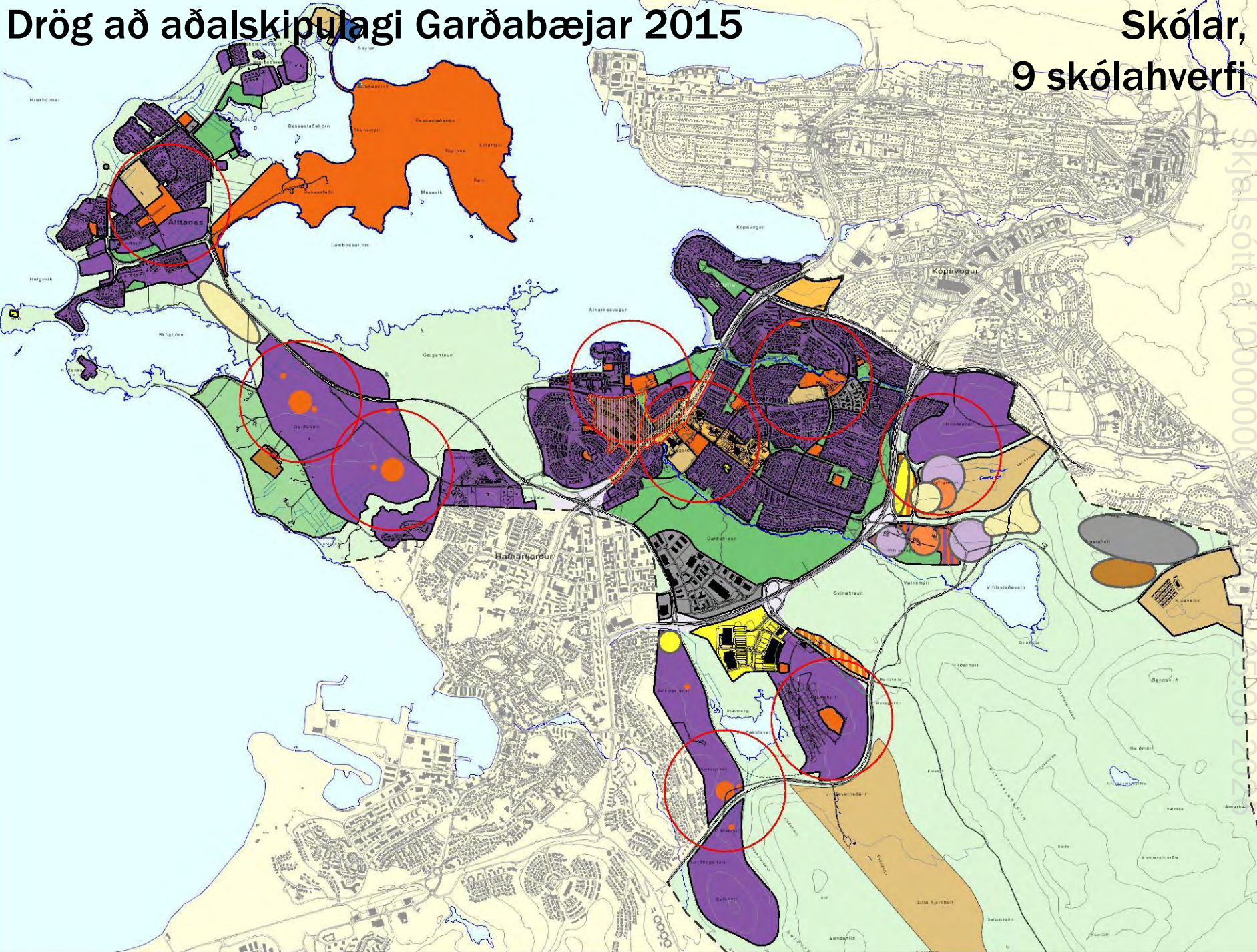
Drög að aðalskipulagi Garðabæjar 2015

Garðabær fullbyggður
rúmar um
20-30.000 íbúa.



Drög að aðalskipulagi Garðabæjar 2015

Skólar,
9 skólahverfi





Snjál sótt af '0000000000' dags: 25.03.2026