

Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030

Drög yfirfarinn eftir kynningu
YPL 11.11. 2016



ATH: Kynningarefni á vinnslustigi - uppsetning og útlit verður unnið við frágang tillögunnar eftir forkynningu.

- [1.1 UM AÐALSKIPULAG](#)
- [1.2 SAMRÁÐ](#)
 - [1.2.1 Lýsing](#)
 - [1.2.2 Samráð við íbúa og hagsmunaaðila](#)
 - [1.2.3 Kynningarfundir](#)
- [1.3 HELSTU VIÐFANGSEFNI ENDURSKOÐUNAR](#)
 - [1.3.1 Bygging](#)
 - [1.3.2 Samgöngur og veitur](#)
 - [1.3.3 Umhverfi](#)
 - [1.3.4 Umhverfismat áætlunarinnar, vinnulag](#)
- [1.4 HELSTU ÁHERSLUR VIÐ GERÐ SKIPULAGSINS](#)
 - [1.4.1 Almenn atriði](#)
 - [1.4.2 Byggingarmynstur](#)
 - [1.4.3 Þjónustukerfi](#)
 - [1.4.4 Umhverfi](#)
- [1.5 MEGINATRIÐI AÐALSKIPULAGSTILLÖGU](#)
 - [1.5.1 Helstu breytingar frá gildandi aðalskipulagi](#)
- [1.6 SKIPULAGSGÖGN](#)

2 HELSTU FORSENDUR

- [2.1 SKIPULAGSSVÆÐI](#)
- [2.2 STAÐHÆTTIR](#)
- [2.3 MANNFJÖLDI OG BYGGÐARÞRÓUN](#)
 - [2.3.1 Íbúafjöldi og íbúaspá](#)
 - [2.3.2 Aldursskipting](#)
 - [2.3.3 Fjölskyldustærð](#)
- [2.4 ÍBÚÐIR OG ÍBÚÐAHVERFI](#)
- [2.5 ATVINNULÍF](#)
- [2.6 AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR](#)
 - [2.6.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026](#)
 - [2.6.2 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins](#)
 - [2.6.3 Skipulag aðliggjandi sveitarfélaga](#)
- [2.7 AÐRAR ÁÆTLANIR](#)

3 LANDNOTKUN

- [3.1 ALMENN ATRIÐI](#)
 - [3.1.1 fullbyggð svæði](#)
 - [3.1.2 Landnýting, þéttleiki byggðar](#)
 - [3.1.3 Afmörkun landnotkunarreita og nákvæmni](#)
 - [3.1.4 Áfangaröð](#)
- [3.2 ALMENN ÁKVÆÐI](#)

- [3.2.1 Almennar gæðakröfur](#)
 - [3.2.2 Bílastæði](#)
 - [3.2.3 Takmörkun á rekstri](#)
 - [3.2.4 Skilti](#)
 - [3.3 ÍBÚÐABYGGÐ \(ÍB\)](#)
 - [3.3.1 Almenn ákvæði](#)
 - [3.3.2 Yfirlit](#)
 - [3.3.3 Vestursvæði, svæði 1](#)
 - [3.3.4 Miðsvæði, svæði 2 og 3](#)
 - [3.3.5 Miðsvæði, svæði 4](#)
 - [3.3.6 Suðursvæði, svæði 5](#)
 - [3.4 MIÐSVÆÐI \(M\)](#)
 - [3.5 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA \(VP\)](#)
 - [3.6 SAMFÉLAGSPJÓNUSTA \(S\)](#)
 - [3.7 ATHAFNASVÆÐI \(AT\)](#)
 - [3.8 IÐNAÐARVÆÐI \(I\)](#)
 - [3.9 PRÓUNARVÆÐI](#)
 - [3.9.1 Þróunarsvæði A – Lyngássvæði, Miðbær, Hafnarfjarðarvegur](#)
 - [3.9.2 Þróunarsvæði B - Austursvæði](#)
 - [3.10 EFNISTÖKU- OG EFNISLOSUNARVÆÐI \(E\)](#)
 - [3.11 FRÍSTUNDBYGGÐ \(F\)](#)
 - [3.12 AÐPREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI \(AF\)](#)
 - [3.13 ÍPRÓTTASVÆÐI \(ÍÞ\)](#)
 - [3.14 KIRKJUGARÐAR OG GRAFREITIR \(K\)](#)
 - [3.15 OPIN SVÆÐI \(OP\)](#)
 - [3.16 FLUGVELLIR \(FV\)](#)
 - [3.17 HAFNIR \(H\)](#)
 - [3.18 LANDBÚNAÐARVÆÐI \(L\)](#)
 - [3.19 ÓBYGGÐ SVÆÐI \(ÓB\)](#)
 - [3.20 STRANDSVÆÐI \(ST\)](#)
- [4 SAMGÖNGU- OG ÞJÓNUSTUKERFI](#)
 - [4.1 GATNAKERFI](#)
 - [4.1.1 Almenn atriði](#)
 - [4.1.2 Stofnbrautir](#)
 - [4.1.3 Tengibrautir](#)
 - [4.1.4 Aðrir vegir, innra gatnakerfi](#)
 - [4.2 STÍGAKERFI](#)
 - [4.2.1 Flokkun stíga](#)
 - [4.2.2 Stofnstígar](#)
 - [4.2.3 Tengistígar](#)
 - [4.2.4 Útivistarstígar](#)
 - [4.2.5 Reiðstígar](#)
 - [4.3 ALMENNINGSSAMGÖNGUR](#)
 - [4.4 VEITUKERFI](#)
 - [4.4.1 Boðveita](#)
 - [4.4.2 Fráveita](#)
 - [4.4.3 Hitaveita](#)
 - [4.4.4 Vatnsveita](#)
 - [4.4.5 Raforka](#)
 - [4.4.6 Sorp](#)
- [5 VERNDARÁKVÆÐI OG TAKMÖRKUN Á LANDNOTKUN](#)
 - [5.1 FRÍÐLÝST SVÆÐI \(FS\)](#)
 - [5.2 ÖNNUR NÁTTÚRUVERND \(ÖN\)](#)
 - [5.3 MINJAVERND \(MV\)](#)
 - [5.4 VATNSVERND VATNSBÓLA \(VG, VF\)](#)

- [5.5](#) [VATNSVERND Á STRANDSVÆÐUM VIÐ ÁR, VÖTN OG SJÓ \(VS\)](#)
- [5.6](#) [HVERFISVERND \(HV\)](#)
- [5.7](#) [NÁTTÚRUVÁ \(NV\)](#)
 - [5.7.1](#) [Sjávarflóð](#)
 - [5.7.2](#) [Eldgos](#)
 - [5.7.3](#) [Jarðskjálftar](#)
 - [5.7.4](#) [Ofanflóð og skriðuhætta](#)
- [5.8](#) [VARÚÐARSVÆÐI \(VA\)](#)
 - [5.8.1](#) [Miltisbrandur](#)
- [5.9](#) [HINDRANAFLETIR FLUGVALLA \(HF\)](#)
- [6](#) [BREYTINGAR FRÁ AÐALSKIPULAGI GARÐABÆJAR 2004-2016 OG AÐALSKIPULAGI ÁLFTANESS 2005-2024](#)**
 - [6.1](#) [ALMENN ATRIÐI](#)
 - [6.2](#) [LANDNOTKUN](#)
 - [6.2.1](#) [Vestursvæði](#)
 - [6.2.2](#) [Miðsvæði](#)
 - [6.2.3](#) [Suðursvæði](#)
 - [6.3](#) [SAMGÖNGUR OG ÞJÓNUSTUKERFI](#)
 - [6.4](#) [VERNDARÁKVÆÐI OG TAKMÖRKUN Á LANDNOTKUN](#)
- [7](#) [UMHVERFISSKÝRSLA](#)**
 - [7.1](#) [HEILDARNÍÐURSTAÐA UMHVERFISMATS SKIPULAGSÁÆTLUNARINNAR](#)
 - [7.1.1](#) [Byggð](#)
 - [7.1.2](#) [Samgöngu- og þjónustukerfi](#)
 - [7.1.3](#) [Umhverfi](#)
- [8](#) [KYNNING, AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA](#)**
 - [8.1](#) [SAMRÁÐ VIÐ GERÐ SKIPULAGSINS](#)
 - [8.1.1](#) [Lýsing](#)
 - [8.1.2](#) [Samráðsfundir](#)
 - [8.1.3](#) [Kynningarfundir](#)
 - [8.1.4](#) [Forkynning haustið 2016](#)
 - [8.2](#) [AFGREIÐSLA SKIPULAGSNEFNDAR OG BÆJARSTJÓRNAR](#)
 - [8.3](#) [AUGLÝSING](#)
 - [8.4](#) [AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA](#)
 - [8.5](#) [BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU](#)
- [9](#) [STAÐFESTING OG GILDISTAKA](#)**
- [10](#) [UPPDRAETTIR](#)**
 - [10.1](#) [AÐALSKIPULAGSUPPDRATTUR, SMÆKKAÐUR](#)

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.

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. 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.

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. Líflegar 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.

¹ Sbr. grein 4.1.1 í skipulagsreglugerð 90/2013.

² Sbr. grein 4.1.2 í skipulagsreglugerð 90/2013.

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, íbúðasvæði)
- 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
 - „Ofanbyggðarvegur“
 - Framhald Álftanesvegar frá Engidal að Reykjanesbraut
- Tengibrautir
 - Vífilsstaðavegur og framhald hans í Gálgahrauni
 - Vífilsstaðavegur til austurs frá Vífilsstöðum
 - Tenging milli Kauptúns 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, rotprær
- Gagnaveitur

1.3.3 UMHVERFI

- Tengsl byggðar og náttúru
- Styrking grænu geiranna
- Útivistar/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.

Samantekt umhverfisskýrslu og niðurstöður er 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.
- Auka möguleika íbúa Garðabæjar á að taka þátt í ákvarðanatöku og stefnumótun.
- Stuðla að auknum áhuga og þekkingu íbúa Garðabæjar á málefnum sveitarfélagsins.
- Að skipulag taki mið af þörfum fjölskyldna og íbúa á öllum æviskeiðum.
- Að vera 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.

1.4.2 BYGGÐAMYNSTUR

- Góðri landnýtingu verði náð með blandaðri byggð í hóflegri hæð þar sem lágreist byggð er einkennandi.
- Fjölbreytt búsetuform.
- Sveit/**þorgbæ**.
- Þétt byggð.
- Lágreist byggð.
- 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.
- Áfram verði stundaðar rannsóknir á náttúru og lífríki t.d. með vöktun svæða s.s. Vífilsstaðavatns og Urriðavatns samkvæmt (samþykkt) vöktunaráætlun 2015.
- Varast að ganga á búsvæði fugla og viðkomusvæði fargesta.
- 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 Álfanesi.
- Ákvarða legu græna trefilsins, græna stígsins sem er ætlað að þræða áhugverða náttúruperlur og útivistarsvæði á höfuðborgarsvæðinu, og stíga blápráðarins sem fylgja sjávarströndinni.
- Áfram verði unnið að endurheimt votlendis með því að fylla í framræsta skurði.

1.5 MEGINATRIÐI AÐALSKIPULAGSTILLÖGU

- Sameining aðalskipulags Álfтанess 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 almenningssamgangna).
- Álfтанes: Breytt landnotkun á miðsvæðum 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 efld fyrir alla jarðarbúa til langs tíma. (Wikipedia, okt. 2016). Í stað orðsins *sjálfbær* má oft nota orðin *haldbær* eða *burðugur*.

- Afmörkun landnotkunarreita 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.
- Talsverðar breytingar eru gerðar á Álfanesi s.s. afmörkun íbúðarsvæða. Stefnubreyting er um miðsvæði Álfaness 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 sem er í tengslum við miðbæ og áformaða Borgarlínu (almenningsamgöngur) og Hnoðraholt-Vetrarmýri-Vífilsstaðir-Smalaholt 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.
- 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 Álfaness 2005- 2024 og Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 er í 6. kafla.
- Í umhverfisskýrslu eru metnar þær stefnubreytingar sem hugsanlega geta haft í för með sér áhrif á umhverfispættina sem skilgreindir eru í umhverfismatinu.

1.6 SKIPULAGSGÖGN

Drög að Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 er sett fram til kynningar í greinargerð þessari og á skipulagsupprætti dags. 29. september 2016.

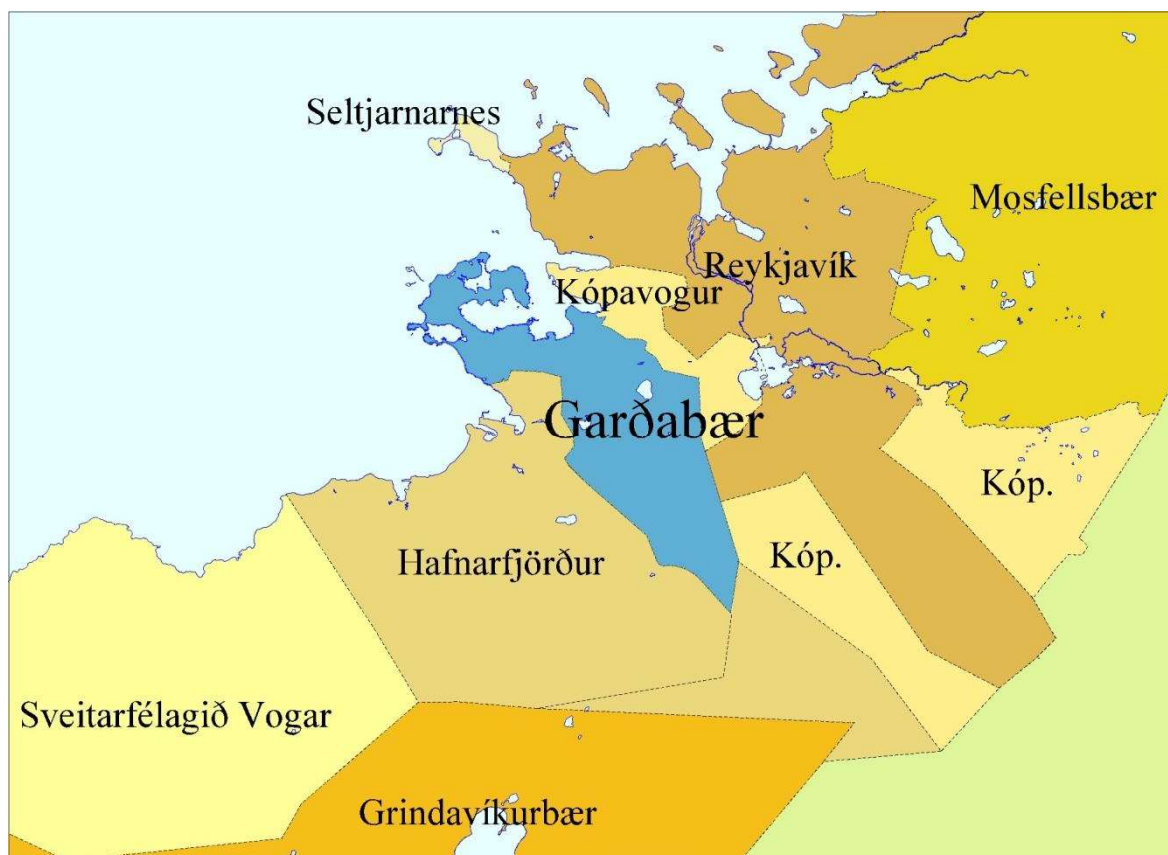
2 HELSTU FORSENDUR

2.1 SKIPULAGSSVÆÐI

Heildarflatarmál sveitarfélagsins er rúmlega 46 km². Þá eru undanskildir almenningsskógar Álfthaneshrepps hins forna, að mestu sunnan Bláfjallavegar sem nú teljast til Grindavíkur, og svæði sunnan Húsells, 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** nær frá Arnarnesvogi til suðausturs að upplandi Garðabæjar við Smalaholt, Vífilsstaðavatn og Vífilsstaðahlíð og er þar nú meginbyggðin í bænum.
- **Vestursvæði** er byggðin á Álfthanesi, Garðaholti, Hleinum og Garðahrauni.
- **Suðursvæði** eru hverfin sunnan Vífilsstaðahrauns (Svínahrauns) og hefur það einungis verið byggt í Molduhrauni og norðan við Urriðavatns.



Aðliggjandi sveitarfélög. Byggt á gögnum Landmælinga Íslands 2014.

2.2 STAÐHÆTTIR



1. Mynd Garðabæ, 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, Vífilsstaðhraun, 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 frá **fellinu eldstöðinni** að **Vífilsstaðahlíð**. **Hjallamisgengið** er sérstakt náttúrufyrirbæri og **hrauntraðirnar Búrfellsgjá og Selgjá**.

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 af Búrfellshrauni, er mjög úfið og nær í sjó fram í Arnarnesvogi og Lambhúsatjörn. **en þar og í Skógar** tjörn er grunnsævi **líkt og Lambhúsatjörn**.

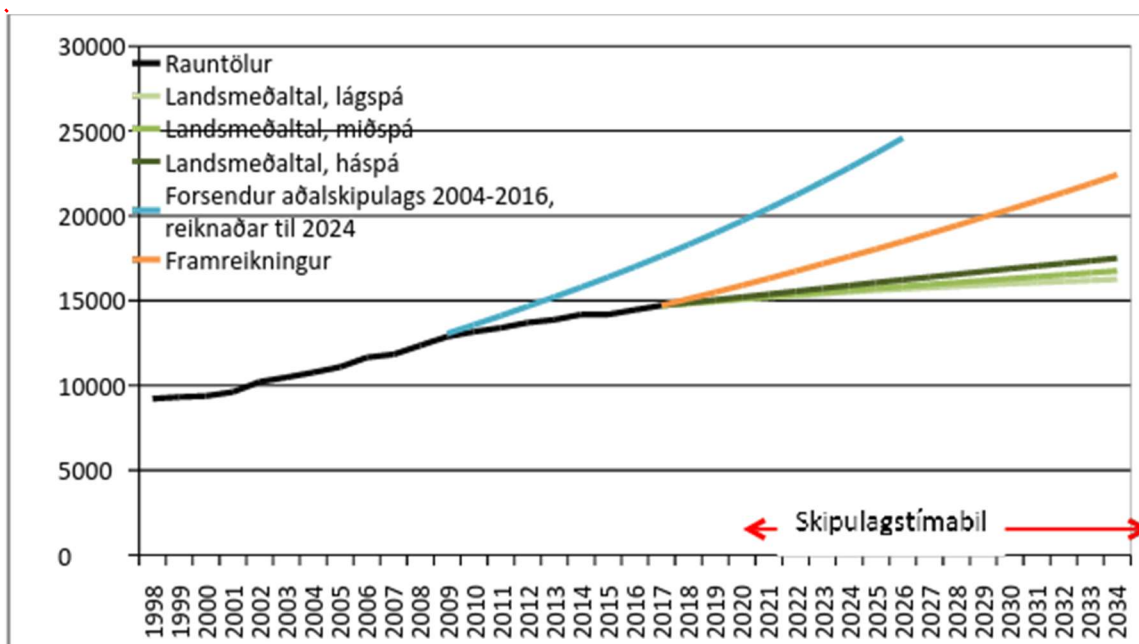
Álftanes er láglent nes sem tengist landi með mjóum granda, Bessastaðagrandi, milli Skógtjarnar að vestan og Lambhúsatjarnar að austan. Hæsti punktur nessins er Sviðholt í um 15 metra hæð yfir sjó. Álftanesi má skipta í tvö meginsvæði. Austast er Bessastaðanes, milli Bessastaðatjarnar og Lambhúsatjarnar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

2.3 MANNFJÖLDI OG BYGGÐARÞRÓUN

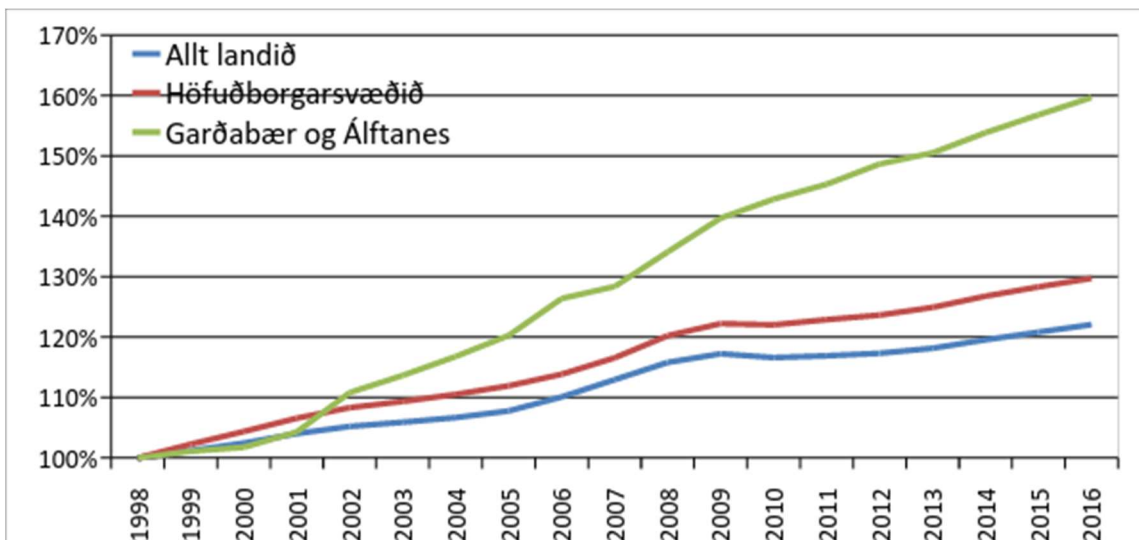
2.3.1 ÍBÚAFJÖLDI OG ÍBÚASPÁ

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).

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 landsvísu.



2. Mynd Mannfjöldi í Garðabæ 1998-2013. Spár og framreikningar til 2030/2034.



3. Mynd *Hlutfallsleg mannfjölgun frá 1998 til 2014 (1. janúar) á landinu öllu, höfuðborgarsvæðinu og Garðabæ/Álftanesi. Mannfjöldi árið 1998 = 100%.*

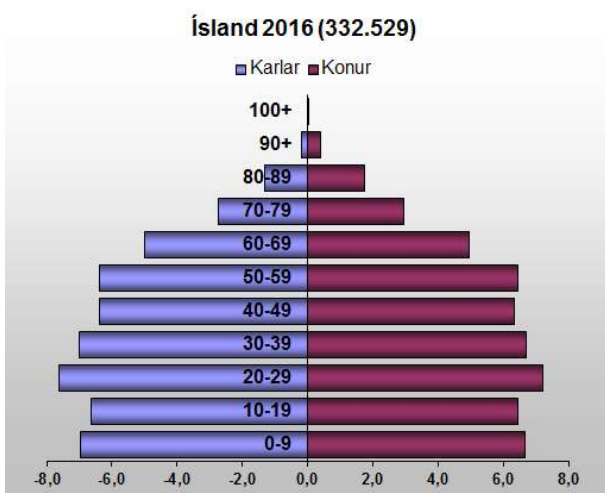
2.3.2 ALDURSSKIPTING

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 vísbendingu um líklega þróun.

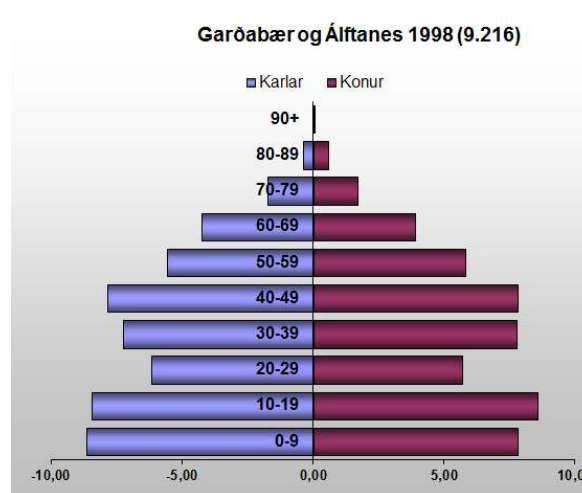
Líkur eru til þess að hlutfall barna og ungmenna (0-19 ára) lækki úr 29,4% í 26,4% en hlutfall rosins fólks og aldraðra (65 ára og eldri) hækki úr 13,7% í 21% fram til 2030.

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 vísbendingarnar eru skýrar.

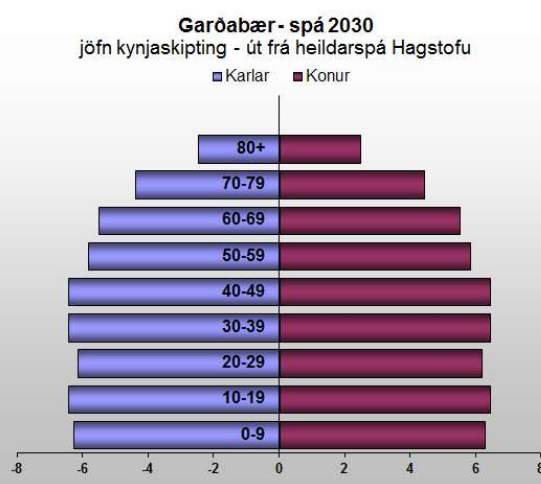
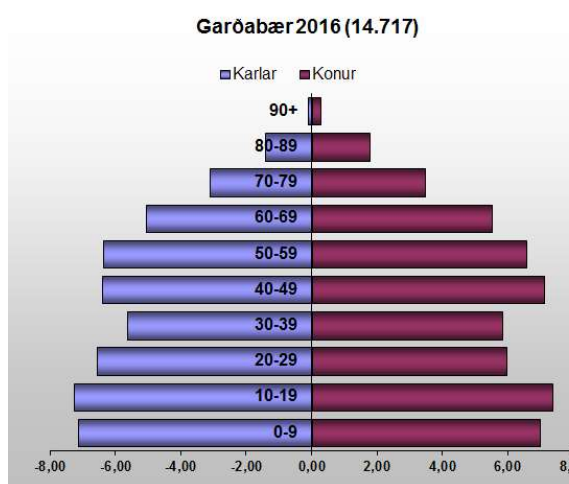
ALDURSPÍRAMÍDAR:



4. Mynd Ísland 2016



5. Mynd Garðabær og Álftanes 1998



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

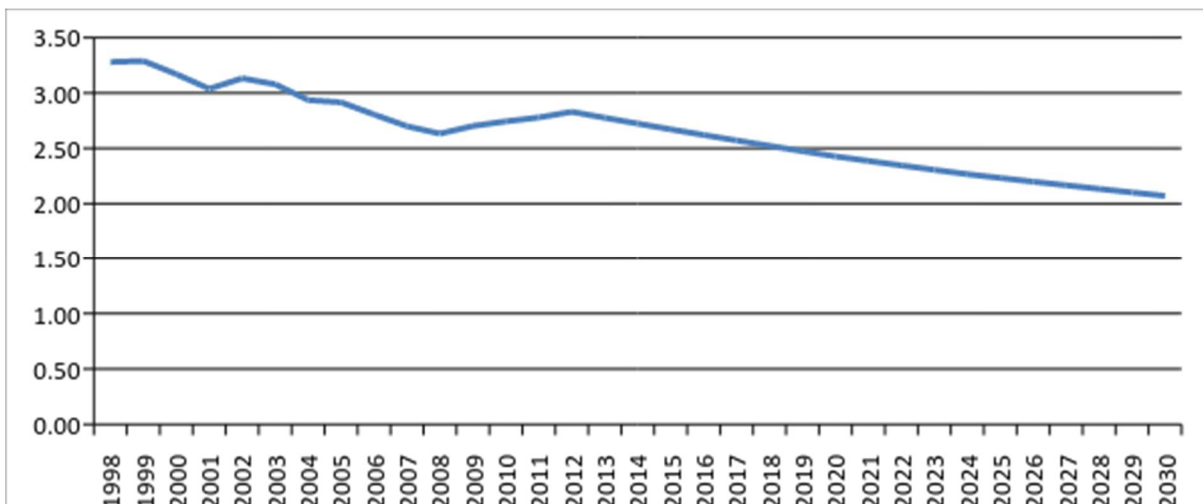
Aldurspíramídar verða „herðabreiðari“ eða kubbslegri á næstu árum þegar stórir árgangar komast á efri ár. Þess mun gæta bæði í heilbrigðisþjónustu og húsnæðismálum. Athygli vekur tiltölulega lágt hlutfall fólks á aldrinum 20-40 ára í Garðabæ. Það gæti tengst háu fasteignaverði í sveitarfélaginu sem hugsanlega gefur eldra fólki forskot við kaup á nýjum íbúðum, sem að hluta eru e.t.v. ætlaðar yngra fólki.

2.3.3 FJÖLSKYLDUSTÆRÐ

Enn önnur breyta í mannfjöldareikningum er fjölskyldustærð eða meðalfjöldi íbúa í hverri íbúð. Sú tala hefur lækkað jafnt og þétt með lækkandi fæðingartíðni, hækkandi meðalaldri, fjölgun einstæðinga sem halda heimili og fjölgun barnlausra fjölskyldna. Stórar „samsettar“ fjölskyldur, stjúp-fjölskyldur, 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 lækkandi meðaltali og er hér er 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.



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

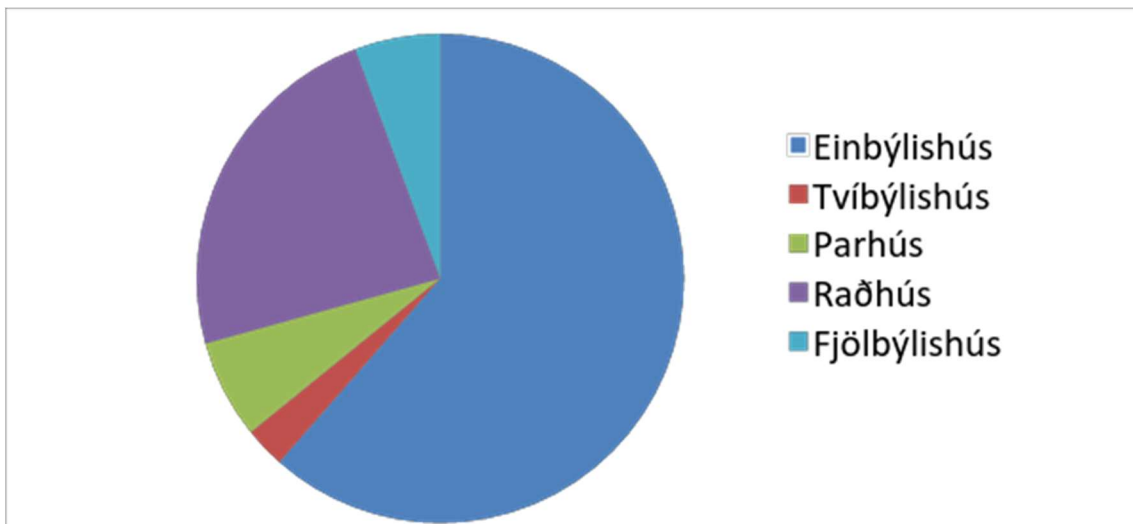
2.4 ÍBÚÐIR OG ÍBÚÐAHVERFI

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

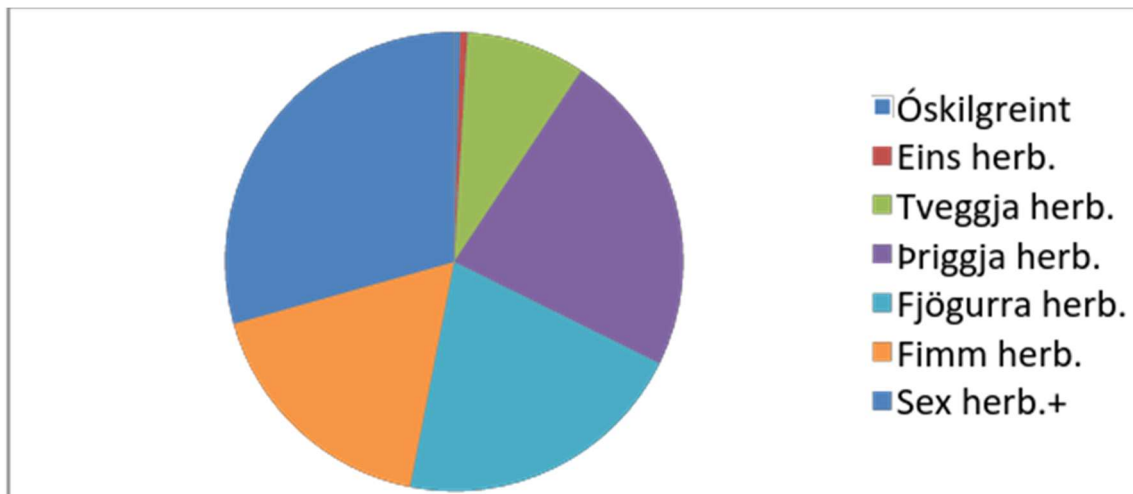
⁵ Reikningar þessir miðast við samtölur íbúafjölda og íbúðafjölda í Garðabæ og á Álftanesi fyrir sameiningu.

miðhluti Garðabæjar vestan Reykjanesbrautar (miðsvæði) um 12,7 íb/ha. Innan miðsvæðisins eru þéttbyggð fjölbýlishúsahverfi en að þeim slepptum (Sjálaland, 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 eru 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.



9. Mynd Hlutfall húsagerða í Garðabæ 2015.



10. 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 óbyggðra byggingarlanda 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 en mörg iðnfyrirtæki eru í Molduhrauni (athafnasvæði skv. aðalskipulagi). Einhver íbúðabyggð 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.

Talnagögn um atvinnuþátttöku, fjölda starfa, hlutfall atvinnugreina m.m. hafa ekki verið tiltæk fyrir einstök sveitarfélög í rúman áratug. Grunnagögn eru til í gagnagrunnum opinberra stofnana en eru ekki aðgengileg til úrvinnslu. Úrvinnsla gagna 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

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

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 sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.

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.

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

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 grunnkerfi, útivistarsvæði, auðlindir og náttúru. Helstu leiðarljós í svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 eru:

- Hagkvæmur vöxtur

⁶ Sjá neðanmálsskýringu á bls. 9.

- Skilvirkar samgöngur
- Sókn og samkeppnishæfni
- Heilnæmt umhverfi
- Gott nærumhverfi
- Árangursrík samvinna

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

HAFNARFJÖRDUR

Gagnvart Hafnarfirði snýst samræming fyrst og fremst um stofnbrautir. Annars vegar eru það gatnamót í Engidal og framhald Álftanesvegar 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 megindrætti 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.

Þéttleiki nýrra hverfa mun verða mismunandi eftir aðstæðum. Stefnt er að nokkru þéttari byggð í nýjum íbúðahverfum 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 íbúðabyggðar í Garðabæ fari úr 10,3 íb/ha í 12,8 íb/ha (Garðahverfi undanskilið). Meðalþéttleiki nýrra byggingarsvæða verður hins vegar um 17,8 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 hærri 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 AFMÖRKUN LANDNOTKUNARREITA OG NÁKVÆMNI

Aðalskipulag er stefnumótun um megindrætti 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 byggðareita og svæða innan landnotkunarreits verið annað en tilgreint er í aðalskipulagi þar sem miðað 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 Arnanesvog vestan Hafnarfjarðarveggar
- 3.00 milli Hafnarfjarðarveggar og Reykjanesbrautar
- 4.00 Hnoðraholt, Vífilsstaðir, Smalaholt og Heiðmörk
- 5.00 Molduhraun, Setbergsholt, Urriðaholt, 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/verður 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 tákn (punktar, hringir) þar sem staðsetning og stærð þeirra verður ákveðin í deiliskipulagi eða rammaskipulagi.

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 landnotkunarflokks.

3.1.4 ÁFANGARÖÐ

Megináhersla er lögð á uppbyggingu á Álftanesi og miðsvæði, þ.e. á Ásum, og Hnoðraholti/Vífilsstöðum. Svæði sem liggja fjær ásum almenningssamgangna 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 um markmið skipulag byggðar og aðdráttarafl bæjarins leggur bæjarstjórn 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 smábúð 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 smábúð undir 50 m², sérstaklega á svæðum sem vel er þjónað með almenningssamgöngum. 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 liggi 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 næturlúbbba (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 bæjarstjórnar 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 íbúðabyggð. 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 ÍBÚÐABYGGÐ (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

Íbúðasvæði 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. Íbúðabyggð er meginlandnotkun á íbúðasvæðum 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 lyktar, 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			
Flatarmál			Núv.	Nýjar		Núv.	Ný		Núv.	Ný		
Svæði	Heiti	ha	íbúðir	íbúðir	Samtals	íbúar	byggð	Fullbyggð	Byggð	svæði	Fullbyggð	
Vestursvæði	Álftanes	Álftanes, útnes	36	94	130	122	226	312	4,9	10	7,8	
		Álftanes, úthringur	311	83	394	1.065	199	946	6,3	10	6,8	
		Álftanes, miðja	422	110	532	1.305	264	1.277	10,2	25,0	11,6	
			769	287	1.056	2.492	689	2.534	7,8	13,0	8,8	
	Garðaholt	Hleinar	14,7	56	121	177	72	290	425	9,7	13,6	12,0
		Garðahraun	26,5	63	24	87	180	58	209	2,4		3,3
		Garðahverfi	59,1	13	28	41	39	67	98	0,2		0,7
		Garðaholt	107,1	0	1.285	1.285	0	3.084	3.084	-	12	12,0
		Garðaholt norður	16	0	192	192	1	461	461	-	12	12,0
			223,4	132	1.650	1.782	292	3.961	4.277			8,0
Vestursvæði samt.:		343,8	901	1937	2838	2784	4649	6812			8,3	
Austursvæði	Miðsvæði vestan Reykjanesbrautar	Lyngás	13,5	64	600	664	8	1.440	1.594	-		49,2
		Grundir	11,9	91	30	121	331	72	290	9,5		10,2
		Ásahverfi	44,9	506	3	509	1.627	7	1.222	11,3		11,3
		Sjálaland	15,9	753	0	753	1.360	0	1.807	47,4		47,4
		Hraunsholt	11,5	105	4	109	377	10	262	9,1		9,5
		Flatir	38,2	301	0	301	1.021	0	722	7,9		7,9
		Miðbær	9	185	120	305	227	288	732	20,6		33,9
		Lundir	26,9	218	0	218	698	0	523	8,1		8,1
		Tún	11,6	119	0	119	390	0	286	10,3		10,3
		Móar	8,1	239	0	239	563	0	574	29,5		29,5
		Arnarnes	32,3	188	0	188	560	0	451	5,8		5,8
		Akraland	32,1	457	50	507	1.322	120	1.217	14,2		15,8
		Hæðir	18,7	194	0	194	573	0	466	10,4		10,4
		Smiðsbúð	6,2	14	0	14	34	0	34	2,3		2,3
		Bæjargil	8,2	112	0	112	417	0	269	13,7		13,7
		Búðir	20,3	180	0	180	626	0	432	8,9		8,9
		Byggðir	17,1	192	0	192	604	0	461	11,2		11,2
		Mýrar	13,2	195	0	195	615	0	468	14,8		14,8
			339,6	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	61	0	1.220	1.220	0	2.928	2.928	-	20	20,0
		Vífilsst./Vetrarm.	38	0	380	380	0	912	912	-	10	10,0
			105,1	45	1.600	1.645	135	3.840	3.948	7,4		15,7
	Miðsvæði samtals:		445	4.158	2.407	6.565	11.488	5.777	15.756			14,8
Suður-svæði	Urriðaholt	61,4	85	1.540	1.625	28	3.696	3.900	3,0		26,5	
	Setbergsholt	42,3	0	416	416	0	999	999	-	12	9,8	
	Svínholt	48,1	0	559	559	0	1.342	1.342	-	12	11,6	
	Suðursvæði samtals	151,8	85	2.516	2.601	28	6.037	6.241			17,1	
Samtals		940,3	5.144	6.860	12.004	14.300	16.464	28.809	9,2		12,8	
Námundað:				6.900	12.000	14.300	16.500	29.000				
						Án Garðahverfis:			10,3	17,8	13,6	

11. MyndFjöldi íbúða, íbúafjöldi og þéttleiki byggðar miðað við meðalheimilisstærð 2,4 íbúar/íbúð á fullbyggðum landnotkunarreitum aðalskipulagsins. Þéttleiki byggðar er til viðmiðunar og skal settur í samhengi við sérákvæði viðkomandi reita.
ATH: Íbúafjöldi fullbyggðra svæða er ekki samtala fremri dálka þar sem meðalfjölskyldustærð breytist með tímanum.

3.3.3 VESTURSVÆÐI, 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 íbúðasvæðum 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 hringleiðarinnar Suðurnesvegur og Norðurnesvegur, verður ný byggð tiltölulega þétt en lágreist. Þar verður blönduð

byggð sérbýlishúsa og fjölbýlishúsa, allt að þriggja hæða. Hluti núverandi hesthúsasvæðis verður tekinn undir íbúðabyggð. 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 óæskileg 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 mega hvergi vera lægri en 5,20 m yfir sjávarmáli. Ný byggð verður eftir aðstæðum ekki nær sjávarkambi en 30-50 m. Upphækkun lands vegna nýrrar byggðar skal löguð vel að landi og má aldrei vera hærri en 2 m.

Nú eru um 770 íbúðir á Álftanesi (norðan Skógtjarnar) og um 2.500 íbúar. Á fullbyggðu Álftanesi verða um 1.100 íbúðir. Með breytttri aldurssamsetningu og minnkandi meðalfjölskyldustæð má gera ráð fyrir að íbúafjöldi verði svipaður um 2030 eða jafnvel minni ef tekið er 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. Bygðin á Álftanesi er eitt skólahverfi.

GARÐAHOLT

Garðaholt er stærsta óbyggða byggingarland í Garðabæ og eitt ákjósanlegasta svæði fyrir íbúðabyggð 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 ákvarðaðir í rammaskipulagi. Miðað er við að á svæðinu verði eitt skólahverfi.

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.
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.
1.11 Íb	1,2	Tjörn, Asparvík, Stekkur	Einbýlishús. Fullbyggt. Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Óbreytt

1.12 Íb	0,7	Eyvindarholt	Einbýlishús. Fullbyggt. Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Óbreytt
1.15 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	Hólmátún	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 25 íb/ha. Hámarkshæð 3 hæðir.
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.
1.29 Íb	11,4	Varir, Kot, Gesthús, Sveinskot	Byggt að hluta. Deiliskipulagt að hluta.	Lágreist sérbýlishúsabyggð
1.31 Íb	2,9	Þórukot	Eitt einbýlishús. Óskipulagt	Lágreist sérbýlishúsabyggð
1.33 Íb	2,5	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
1.38 Íb	4	Grandastykki	Óbyggt. Deiliskipulag liggur fyrir.	Deiliskipulag skal endurskoðað. Blönduð byggð fjölbýlishúsa og sérbýlishúsa. Hámarkshæð 2 hæðir.
1.70 Íb	1,7	Hliðsnes	Íbúðarhús. Fullbyggt. Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
1.75 Íb	17,5	Lambhúsatjörn	Óbyggt, óskipulagt	Blönduð byggð. Atvinnufyrirtæki og stofnanir næst Álftanesvegi. Þéttleiki allt að 12 íb/ha.
1.76 Íb	107	Garðaholt	Óbyggt, óskipulagt	Blönduð byggð. Atvinnufyrirtæki og stofnanir næst Álftanesvegi. Skólasvæði, stofnanir og íþróttasvæði verða afmörkuð í deiliskipulagi. Þéttleiki allt að 12 íb/ha.
1.82 Íb	14,7	Hleinar	Byggt að hluta. Deiliskipulag í gildi.	Blönduð byggð lágreistra sérbýlishúsa og fjölbýlishúsa.
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 MIÐSVÆÐI, SVÆÐI 2 OG 3

Meginhluti byggðarinnar í Garðabæ er á miðsvæði milli Arnarnesvogs og Reykjanesbrautar. Þungamiðja svæðisins er í og við miðbæinn norðan Vífilsstaðavegar. Byggðin er að mestu leyti sérbýlishúsabyggð, einbýlishús og raðhús. Fjölbýlishúsabyggð er í miðbæ, Móum og á Sjálandi. Þéttleiki Móahverfis er um 29,5 íb/ha og Sjálandshverfis 47,4 íb/ha. Í miðbænum stendur yfir uppbygging þéttar blandaðrar byggðar með skýra bæjarmynd miðbæjar.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
2.01 Íb	16,4	Sjáland	Nýtt fjölbýlishúsahverfi. Deiliskipulag í gildi.	Þétt blönduð fjölbýlishúsabyggð. Hámarkshæð 5 hæðir.
2.04 Íb	44,7	Ásar	Nær fullbyggt íbúðahverfi. Deiliskipulag í gildi.	Lágreist 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. Hámarkshæð 5 hæðir. Deiliskipulag verður endurskoðað.
2.08 Íb	1,3	Lækjarás	Fullbyggt íbúðahverfi. Deiliskipulag í gildi.	Þróunarsvæði. Stefnt er að þéttri byggð í tengslum við miðbæ. Nánari ákvæði verða skilgreind í rammaskipulagi og deiliskipulag endurskoðað.
2.10 Íb	7,1	Grundir	Fullbyggt íbúðahverfi. 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.	Lágreist sérbýlishúsabyggð.
2.16 Íb	32,3	Arnarnes	Nær fullbyggt íbúðahverfi. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Lágreist sérbýlishúsabyggð.
3.01 Íb	11,7	Hraunsholt	Nær fullbyggt nýtt íbúðahverfi. Deiliskipulag í gildi.	Lágreist sérbýlishúsabyggð.
3.06 Íb	38,1	Flatir	Fullbyggt íbúðahverfi. Deiliskipulag í gildi.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
3.09 Íb	11,6	Silfurtún	Fullbyggt íbúðahverfi. Elsta íbúðabyggð Garðabæjar. Deiliskipulag í gildi.	Lágreist sérbýlishúsabyggð. Óbreytt. Innan reitsins við Faxatún er stígur og opið garðsvæði.
3.11 Íb	13,3	Mýrar	Fullbyggt íbúðahverfi. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Blönduð byggð sérbýlishúsa og lítilla fjölbýlishúsa. Óbreytt.
3.15 Íb	32,2	Akrar	Nær fullbyggt íbúðahverfi. Deiliskipulag í gildi.	Blönduð byggð fjölbýlishúsa og sérbýlishúsa. Óbreytt.
3.17 Íb	18,7	Hæðir	Fullbyggt íbúðahverfi. Deiliskipulag í gildi.	Blönduð byggð fjölbýlishúsa og sérbýlishúsa. Óbreytt.
3.21 Íb	8,2	Bæjargil	Fullbyggt íbúðahverfi. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Þétt byggð sérbýlishúsa. Óbreytt.

3.22 Íb	20,4	Búðir, íbúðahverfi	Fullbyggt íbúðahverfi. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
3.25 Íb	17,1	Byggðir	Fullbyggt íbúðahverfi. 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 íbúðahverfi. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
3.29 Íb	18,6	Lundir, efri	Fullbyggt íbúðahverfi. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.

3.3.5 MIÐSVÆÐI, SVÆÐI 4

Stefnt er að því að á austurhluta miðsvæðisins, þ.e. Hnoðraholti, Vetrarmýri og Vífilsstöðum verði eitt skólahverfi með 12-1500 íbúðum. Unnið verði rammaskipulag alls svæðisins þar sem fléttast saman ólíkir hagsmunir; uppbygging íbúðabyggðar, 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 Vífilsstaðavatni. 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 aðlagð 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 Vífilsstöðum með skóla miðlægan en ekki efst á holtinu.

VETRARMÝRI

Í aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 er hluti Vetrarmýriar skilgreind sem blanda miðbæjar- eða verslunarsvæðis og svæðis fyrir þjónustustofnanir. Svæðið hefur einnig verið skoðað sem framtíðaríþróttasvæði bæjarins. Stefnt er að blandaðri byggð á svæðinu með verslun, þjónustu, stofnunum og þéttri íbúðabyggð. 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	52,6	Hnoðraholt	Óbyggð. Deiliskipulag þarfnast endurskoðunar	Megindrættir skipulags verða mótaði í rammaskipulagi í samhengi við Vífilsstaði og Vetrarmýri. Uppbygging skv. deiliskipulagi
---------	------	------------	--	---

3.3.6 SUÐURSVÆÐI, 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. Mótvegisaðgerðir gagnvart aðliggjandi byggð og Urriðakostsvatni eru nauðsynlegar og er því gert ráð fyrir að vegurinn liggja í stokk eða göngum undir holtið (um 900 m). Svæðin eru ekki í góðum tengslum við núverandi byggð í Garðabæ og er því gert ráð fyrir að þau verði ekki tekin undir byggð fyrr en miðsvæði Garðabæjar og Garðaholt verða sem næst fullbyggð.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
5.05 Íb	55,7	Urriðaholt.	Íbúðahverfi í byggingu	Þétt blönduð byggð. Uppbygging skv. deiliskipulagi
5.10 Íb	42,3	Setbergsholt	Nýtt íbúðasvæði	Óskipulagt, óbyggð. Uppbygging skv. deiliskipulagi. Lágreist sérbýlishúsabyggð.
5.14 Íb	48,1	Svínholt	Nýtt íbúðasvæði	Óskipulagt, óbyggð. Uppbygging skv. deiliskipulagi. Lágreist sérbýlishúsabyggð.

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 fjölbættri 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 Hafnarfjarðarvegar og Ása-/Lyngássvæðisins tengist og styðji við miðbæinn.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
3.05 M	1,7	Hafnarfjarðarvegur	Íbúðarhús, biðstöð alm.vagna, bílastæði. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Þróunarsvæði. Stefnt er að þéttri byggð í tengslum við miðbæ. Nánari ákvæði verða skilgreind í rammaskipulagi.
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. hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.35 Vp	0,3	Hlið	Veitingahús, íbúð, ferðapjónusta. Deiliskipulag í gildi.	Ferðapjónusta og íbúð. Lágrest byggð.
1.81 Vp	-	Garðaholt	Verslun og þjónusta á Garðaholti, beggja vegna Álftanesvegar. Óbyggt, óskipulagt.	Blönduð byggð. Staðsetning, lóðarstærð og byggingarmagn ákvarðað í Ramma-/deiliskipulagi svæða 1.76 og 1.75.
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.
4.08 VP	8,6	Vetrarmýri	Óbyggt. Deiliskipulag þarfnast endurskoðunar	Verður skipulagt í samhengi við aðliggjandi svæði. Þétt byggð, atvinnustarfsemi, stofnanir og íbúðir. Uppbygging skv. Deiliskipulagi
5.03 VP	24,1	Kauptún	Stórverslanir	Stórar sérverslanir. Hámarksbyggingarmagn 61.200 m ² . Uppbygging skv. deiliskipulagi.
5.04 VP	8	Urriðaholt, viðskiptastræti	Óbyggt	Uppbygging skv. deiliskipulagi
5.08 Vp	1,9	Urriðaholt	Náttúrufræðistofnun	Uppbygging skv. deiliskipulagi.
5.09 VP	3,8	Setbergsholt	Óbyggt	Verslun og þjónusta. 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 íbúðahverfum. Minni stofnunum og þjónustufyrirtækjum, sérstaklega þeim sem þjóna viðkomandi svæði, má koma fyrir á íbúðasvæðum sbr. heimildir um starfsemi innan íbúðahverfa í kafla 3.2 án sérmerkingar í aðalskipulagi.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.09 S	1	Kasthús	Óbyggt, óskipulagt	Ótilgreind samfélagsþjónusta. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

1.13 S	178	Bessastaðir	Bessastaðir og Bessastaðanes. Þjóðhöfðingjasetur, kirkja, býli, minjastaður. Deiliskipulag í gildi.	Þjóðhöfðingjasetur. Ein deiliskipulagsheild, útivistarsvæði, gönguleiðir, landbúnaðarsvæði, 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 stjórnsýsluhús Álftaneshrepps	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. Íbúðarhús eru víkjandi.
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, hjálparsevit 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 Akkrar	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	23,3	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
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 heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður.

Auk atvinnustarfsemi á sérmerktum athafnasvæðum eru almennar heimildir fyrir atvinnustarfsemi á öðrum landnotkunarreitum, þar á meðal íbúðasvæðum 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 A	1,2	Norðan Molduhrauns	Óbyggt, óskipulagt. Lóð fyrir áhaldahús.	Uppbygging skv. deiliskipulagi.

3.8 IÐNAÐARSVÆÐI (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.

Þrjú 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 lágreist og felld vel að landi og umhverfi, jafnvel niðurgráfin að hluta þar sem aðstæður leyfa.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.74-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 Hnoðraholtbraut	Fyrirhuguð dælustöð fráveitu. Óskipulagt, óbyggt	Dælustöð fráveitu. skv. deiliskipulagi.

3.9 ÞRÓUNARSVÆÐI

3.9.1 ÞRÓUNARSVÆÐI A – LYGÁSSVÆÐI, MIÐBÆR, HAFNARFJARÐARVEGUR

Afmarkað er þróunarsvæði á reitum 2.07, 2.08, 2.09 og 2.10. Í ársbyrjun 2016 var haldin hugmyndasamkeppni um rammaskipulag svæðisins. Unnið verður rammaskipulag sem byggist á verðlaunatilögum samkeppninnar og verður aðalskipulag þróunarsvæðisins endurskoðað til samræmis við rammaskipulagið.

Á þessu stigi er þó gert ráð fyrir breytttri landnotkun á reit 2.07 og að þar verði upp íbúðabyggð sem tengist miðbæ í austri og Sjólandi í vestri. Að öðru leyti bíða breytingar á aðalskipulagslínunum og ákvæðum þess að drög að rammaskipulagi liggi fyrir.

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. Aðalskipulag svæðisins verður endurskoðað með hliðsjón af rammaskipulagsáætlun.

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 ómengduð, svo sem jarðefni sem til falla vegna byggingarframkvæmda. (gr. 6.2.g. í skipulagsreglugerð).

Engin efnistökusvæði eru í Garðabæ.

Nýtt kirkjugarðssvæði á **Smalaholti í Rjúpnadal** verður nýtt sem efnislosunarsvæði til formunar á landi og til þess að undirbúa nýtingu þess. Kirkjugarðsstæðið sem um ræðir er í dag með takmarkaðri jarðvegspækju og til að það verði grafartækt fyrir kistugrafir mun þurfa að nýta svæðið sem jarðvegstipp 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 1.97 Íþ.

Áform um losun jarðvegs til uppfyllingar er háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana, sbr. 23. gr.

3.11 FRÍSTUNDABYGGÐ (F)

Engin frístundabyggð er í Garðabæ.

3.12 AFBREYINGAR- 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).

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

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
4.24-Af	-	Grunnuvötn	Fyrirhuguð útilífsmiðstöð	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 Hofsstaðamýri, 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 Urriðavatnsdölum 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 Norðurnesvegur.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.02 Íþ	3,6	Seylan	Óbyggt, óskipulagt.	Nýtt hesthúsasvæði. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
1.07 Íþ	ATH	Nýr golfvöllur, Tjarnarvöllur	Óbyggt, óskipulagt. Að hluta ræktað og að hluta votlendi	Uppbygging golfvallar skv. deiliskipulagi. Gera skal ráð fyrir votlendi innan svæðis. Möguleg efnislosun.
1.21 Íþ	8,1	Íþróttasvæði	Íþróttavellir, skátaheimili. Deiliskipulag í gildi.	Skv. deiliskipulagi.
1.24 Íb	4,3	Sveinskot	Núverandi hesthúsahverfi. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Svæðið minnkað lítillega. Gert ráð fyrir áframhaldandi starfsemi. Uppbygging einnig á svæði 1.02. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
1.80 Íþ		Garðaholt	Íþróttasvæði á Garðaholti. Óbyggt, óskipulagt	Staðsetning, lóðarstærð og byggingarmagn ákvarðað í deiliskipulagi íbúðarsvæðis 1.76
3.03 Íþ	5,4	Ásgarður	Íþróttamiðstöð, sundlaug og íþróttavellir. Deiliskipulag í gildi.	Uppbygging skv. deiliskipulagi
3.12 Íþ	3,9	Hofsstaðamýri	Íþróttavöllur. Deiliskipulag í gild.	Íþróttasvæði. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

4.09 Íp	10,8	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	30,8	Vetarmýri, golfvöllur	Golfvöllur, félagsheimili, aðstöðubýggingar. Deiliskipulag í gildi.	Golfvöllur verði endurskipulagður í samhengi við svæði 4.09.
4.13 Íp	9,3	Stækkun golfvallar	Óbyggt, óskipulagt.	Stækkun golfvallar 4.09. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
4.15 Íp	41	Kjóavellir	Hesthúsahverfi. Deiliskipulag í gildi.	Uppbygging skv. deiliskipulagi
5.17 Íp	124,6	Urriðavatnsdalir	Golfvöllur. Deiliskipulag í gildi.	Uppbygging skv. deiliskipulagi

3.14 KIRKJUGARÐAR OG GRAFREITIR (K)

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 Smalaholti. Garðakirkjugarður á Garðaholti (svæði 1.44 K) hefur verið stækkaður sbr. deiliskipulag Garðahverfis og er nú gert ráð fyrir að hann verði um 3,4 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~~ í Rjúpnadal (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 jarðvegstipp 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	3,4	Garðakirkjugarður	Kirkjugarður. Deiliskipulag í gildi.	Skv. deiliskipulagi.
4.14 K	12	Smalaholt Rjúpnadalur	Fyrrum fjarskiptastöð. Óbyggt land. Óskipulagt.	Nýr kirkjugarður

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.I. 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 íbúðahverfa 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 ekki skilgreind sérstaklega og** 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

Græni trefillinn, sem umlykur byggðina á höfuðborgarsvæðinu, er að hluta innan marka Garðabæjar; þ.e. allt svæðið ofan Elliðavatnsvegar að mörkum Reykjanesfólkvangs við Smyrlabúð og Hjalla. Grænir geirar skilja að byggðasvæði og mynda samfelldar útivistarleiðir milli fjalls og fjöru. Græni trefillinn þekur um 1826 ha.

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

Opnir garðar Bæjargarðar

Opnir garðar Bæjargarðar eru uppistaðan í vef útivistarsvæða og göngu- og hjólræðastíga 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 **bæjargarða 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. Almenn er gert ráð fyrir að minnsta kosti einum **bæjargarði-opnum garði og/eða** strandsvæði innan við 1000 m göngufjarlægð frá hverri íbúðareiningu. **Bæjargarðar Opnir garðar** í landi Garðabæjar eru svæðin við Hraunholtslæk og Arnarneslæk, **strandsvæðin og** meðfram Reykjanesbraut **og** að Lundabóli. **Bæjargarðar Opnir garðar** þekja um 16 ha.

Hverfisgarðar

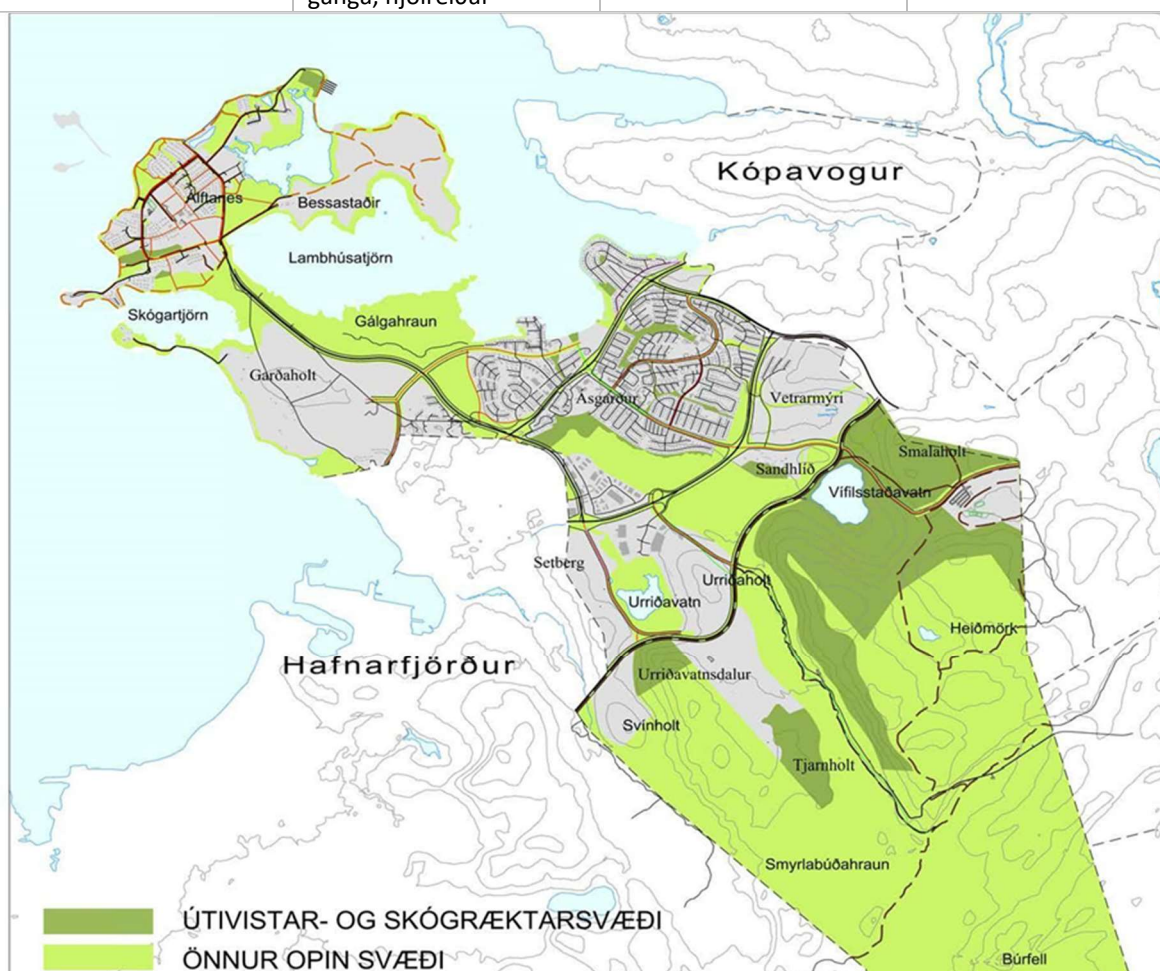
Hverfisgarðar eru innan hvers bæjarhluta og þjóna fyrst og fremst íbúum viðkomandi hverfa. Þeir eru af ýmsum toga allt frá skrudgöllum til torga og náttúrulegra svæða og tengja oft saman íbúðahverfin við stærri útivistarsvæði s.s. **bæjar opna** garða og strandsvæði. Innan hverfisgarða er gert ráð fyrir 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. Almenn er gert ráð fyrir að minnsta kosti einum hverfisgarði innan við 500 m göngufjarlægð frá hverri íbúðareiningu. 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 **borgarinnar bæjarlandsins**. Almenn er gert ráð fyrir að minnsta kosti einu leik- og/eða dvalarsvæði innan við 200-400 m göngufjarlægð frá hverri íbúðareiningu. 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	Hvöld, leikur	>0,5	200-400
Hverfisgarðar	Hvöld, leikur, rúmfrek útivist	0,5-10	500 m
Bæjargarðar Opnir garðar	Hvöld, leikur, rúmfrek útivist, náttúrusvæði, ganga, hjólréiðar	<10	1000 m



12. Mynd Útivistar- og skógræktarsvæði

Ath. leiðrétta örnefni á korti: Víflsstaðir og Sandahlíð

Græni trefillinn er samfelld útivistar-, náttúruverndar- og skógræktunarsvæði og skilgreindir mörk útmerkur og þéttbýlis. Innan marka Garðabæjar er um að ræða allt svæðið ofan Elliðavatnsvegar að mörkum Reykjanesfólkvangs við Smyrlabúð og Hjalla.

Heiðmörk

Heiðmörk er almennt útivistar-, skógræktar- og verndarsvæði innan græna trefilsins. Unnið er að gerð deiliskipulags 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 útilífsmiðstöð 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 mislöngum hringleiðum til að bæta aðgengi almennings og auka gildi svæðisins til fjölbreyttrar útivistar.~~
- ~~Einnig á deiliskipulagið að taka tillit til þeirrar verndunar sem í gildi er á skipulagssvæðinu og tryggja verndun náttúru- og menningarminja.~~

Merking	Stærð ha	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.10-Op	0,4	Asparvík Bragavíkgarður	Skrúðgarður við Asparvík. Óskipulagt Opið svæði á milli Faxatúns	Áframhaldandi uppbygging á garðsvæði. Deiliskipulag Túna ekki komið í framkvæmd.
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.
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 i meðfram Suðurnesvegi, mikilvæg sjónlína.
1.28 Op	0,2	Landakot Vestursvæði	Óskipulagt. Útivistarsvæði við ströndina	Brennusvæði
1.32 Op	4,3	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.
1.36-Op	0,9	Höf Skógtjarnarsvæði	Mikilvægt garð- útivistar svæði með fjölbreyttu fuglalífi. svæði á Álftanesi með vöxtugum og myndarlegum trjágróðri. Óskipulagt.	ATH Minjar þ.e. bæjarrústir á svæðinu s.s. Lásakot.
1.85 Op	4,4	Garðahraun, Kjarvalsslóðir	Hraun, menningarminjar. Óskipulagt	Ósnert
1.86 Op	1	Engidalur	Óskipulagt	Skrúð Opin garður
2.09 Op	1,7	Hraunholtslækur	Opið svæði meðfram Hraunholtslæk neðan Reykjanesbrautar. Deiliskipulag í gildi.	Mikilvægt garðsvæði meðfram Hraunholtslæk, nýtt til útivistar þar sem heimilt er að setja upp leiktæki, bekki o.s.frv.. Tengist þróunarsvæðum 2.07 og 2.08
2.13 Op	6,7	Arnarnesvogur	Útivistarsvæði, deiliskipulag í gildi.	Strandgarður, Útivistarsvæði þar sem gert er ráð fyrir aðstöðu fyrir siglingaklúbb og kaffihúsi. 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	4,3	Arnarneshæð	Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Almenningsgarður fyrir Arnarnes. 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 garðgarðs svæð meðfram Arnarneslæk, nýtt til útivistar 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 garðgarðs svæði meðfram Arnarneslæk, nýtt til útivistar 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 mannvirkja en stíga.
3.31 Op	1,8	Hofsstaðahæð	Opið svæði Hofstaðahæð og svæði á milli Búðahverfis og Lundahverfis. Deiliskipulag ekki fyrir hendi.	Svæði á milli íbúðarsvæða þar sem heimilt er að setja upp leiktæki, bekki o.s.frv.
3.32 Op	2,6	Hofsstaðahæð og Lundastígur	Opið svæði Hofstaðahæð og svæði á milli Búðahverfis Byggðahverfis 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 leiksvæði meðfram Hraunsholtslæk. Deiliskipulagt að hluta.	Mikilvægt útivistarsvæði neðan Flata. Heimilt er að setja upp leiktæki, bekki o.þ.h.
3.35 Op	8,8	Vestan Reykjanesbrautar Búðarkinn og Lundamói	Opið leik og útivistarsvæði vestan Reykjanesbrautar. Óskipulagt.	Mikilvægt útivistarsvæði neðan Flata . Heimilt er að setja upp leiktæki, bekki o.þ.h.
4.02 Op	3,6	Vífilsstaðir	Skrúðgarður með grenisveig -um hannaður af fyrsta íslenska landslagsarkitektin- um Jóni H. Björnssyni 1952. Ath Norðan Vífilsstaðaspítala er Ungmennafélagsreitur 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 færa Vífilsstaðalæk í upphaflegan farveg og viðhalda votlendi með tjörnum og hólum og verður unnið að deiliskipulagi í þeim tilgangi.
4.23 Op	865	Heiðmörk	Almennt útivistarsvæði og skógræktarsvæði	Almennt útivistarsvæði, skógræktarsvæði og verndarsvæði. Áningarstaðir, stígakerfi og útilfsmiðstöð. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
5.19 Op	1,9	Garðahraun vestan Álftanesvegar	Óraskað—Hraunfláki vestan fyrirhugaðs Álftanesvegar. Óskipulagt.	Óraskað hraun, útivistarsvæði. Opið svæði

Græni trefillinn

Græni trefillinn er samfelld skógræktar- og útivistarsvæði þar sem lögð er áhersla á fjölbreytt náttúrufar og lífríki og sambland skógræktar- og ósnortinna náttúrusvæða. Skógrækt innan Græna trefilsins er ákvörðuð á grunni náttúrufarsúttekta og heildarskipulags fyrir viðkomandi svæði. Ekki er gert ráð fyrir byggð innan Græna trefilsins en þó má gera ráð fyrir mannvirkjum er tengjast almennt 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.

Heiðmörk og aðliggjandi svæði

Heiðmörk er að einum þriðja hluta í landi Garðabæjar og eru þar Vífilsstaðahlíð, Grunnuvatnasvæði, Hjallaflatur og Garðaflatur. **Heiðmörk er í umsjón og rekstri Skógræktarfélags Reykjavíkur.** Auk skógræktar hefur verið unnið að ýmsum landbótum og uppgræðslu og er frágangur margra svæða þannig að góðir möguleikar eru til fjölbreyttrar útivistar, **og náttúruskoðunar s.s. fuglalífs, einnig minja um seljabúskap í Selgjá og Vífilsstaðaseli.** Nefna má sérstakan trjásnýreit í Vífilsstaðahlíð, þar sem skoða má og finna upplýsingar um flestar af nokkrum tugum trjategunda 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 Urriðavatnsdölum 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 stígur frá byggðinni í Garðabæ. **Margar áhugaverðar gönguleiðir t.d. stór hringleið er um eða neðan Hnoðrahólts, um Smalaholt, Sandahlíð, Arnarbæli, Hjallabrekku og niður með Vífilsstaðahlíð. Önnur hringleið er upp með Vífilsstaðahlíð, um Búrfellsgjá eða norðvesturjaðar Smyrlabúðarhrauns, niður Selvogsgötu, um Oddsmýrardal, meðfram Urriðavatni og umhverfis Urriðavatnsholt. Ótal þverleiðir eru á þessar tvær hringleiðir. Frá bílastæðum við Búrfellsgjá er gönguleið að Valahnjúkum, Helgafelli og Selvogsgötu. Nokkrar gönguleiðir er búið að setja á app-ið.**

Heiðmörk

Heiðmörk er almennt útivistar-, skógræktar- og verndarsvæði innan græna trefilsins. Unnið er að gerð deiliskipulags 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 stígin, sem tengja saman mismunandi svæði m.a. með mislögum hringleiðum til að bæta aðgengi almennings og auka gildi svæðisins til fjölbreyttrar útivistar.
- Einnig á deiliskipulagið að taka tillit til þeirrar verndunar sem í gildi er á skipulagssvæðinu og tryggja verndun náttúru- og menningarminja.

Skógræktarsvæði eru **útivistarsvæði** í Smalaholti norðan Vífilsstaðavatns, Sandahlíð ofan Kjóavalla, Hádegisholti í Setbergslandi og Tjarnholtum í Urriðavatnslandi og er ræktun þeirra á grundvelli landgræðsluskóga-samninga. 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 **þar voru áður leifar birkiskógar**, en skógræktarsvæði tengjast nú flest með stígum, sem einnig ná til nágrannasveitarfélaga. Markmið skógræktar eru að stöðva gróður- og jarðvegseyðingu, og bæta skilyrði til útivistar og til lengri tíma, að 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 Vífilstaða, Skógræktfélag Garðabæjar hóf þar gróðursetningu 1988 og er fullplantað, en íbætur hafa verið þar stundaðar undanfarin ár. Umhirða: áburðargjöf og hefting útbreiðslu lúpínu. Þar hafa félagsamtök og grunnskólar í Garðabæ ræktunarreiti um 1 ha að stærð hver. Á svæðinu eru útivistarstígar og áningarstaðir.	Ræktun á grundvelli landgræðslu-skógasamninga.
Sandahlíð	46	Er í úr landi Vífilstaða, austan við Vífilstaðavatn og liggur sunnan við Kjóavelli. Svæðið er fullplantað og þar hefur verið byggður upp áningarstaður á sandaflöt með útiborðum og leiktækjum.	Ræktun á grundvelli landgræðslu-skógasamninga.
Hádegisholt	16	Nær fullgróðursett. Þar rís fallegur ungskógur sem nýtist fyrirhugaðir byggð á Urriðaholti og Setbergi.	Ræktun þeirra á grundvelli landgræðslu-skógasamninga.
Tjarnarholt	46	Svæðið er öllum 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 Smyrlabúðarhrauns sem er hluti Búrfellshrauns.	Gróðursetningar fóru fram að mestu af atvinnuátaki ungs fólks á vegum Garðabæjar.
Hnoðraholt	11	Grunnskólanemendur frá skólum bæjarins hafa gróðursett á holtinu í nær tveim áratugi. Gegnum svæðið liggur reiðstígur frá hesthúsasvæði Gests í Kópavogi norðaustur um holtið. Ekki hafa verið lagðir útivistarstígar á svæðinu. Athyglisverðar söguminjar á Hnoðraholti eru Hnoðri á mörkum jarðanna Vífilstaða	Svæðið var í upphafi skilgreint með samningi fyrir Yrkjugróðursetningar grunnskólanema, milli skógræktarfélagsins og bæjarins árið 1991.

		og Fífuhvamms. Einnig er á holtinu minjar sem er skotbyrgi frá heimstýrjöldinn.	
--	--	---	--

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 Sjálandshverfi. 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 smábátaeigendur.

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

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 búsetumínja á svæðinu. Áherslur deiliskipulagsins eru að stuðla að varðveislu menningar- og náttúrumínja 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	58,8	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.

Óbygggt land innan byggðar er skilgreint sem „opin svæði“ og eru þau ómerkt þar sem ekki eru settir sérstakir skilmálar. Ofan byggðar, þ.e. ofan Elliðavatnsveggar og Ofanbyggðavegar, er grunnlandnotkun flokkuð sem „óbyggð svæði“. Þau eru ómerkt og um þau gilda almennir skilmálar. Ofan byggðar eru einnig sérmerkt íþróttasvæði og útivistarsvæði en stór hluti óbyggðra svæða nýtur verndar eða friðlýsingar.

3.20 STRANDSVÆÐI (ST)

Svæði innan netlaga og meðfram sjó, ám eða vötnum þar sem aðgengi almenn-ings er tryggt og mannvirkjagerð er haldið í lágmarki

Á strandsvæðum er gert ráð fyrir útivistariðkun og mannvirkjagerð af ýmsum toga sem tengist nýtingu svæðanna til útivistar og afþreyingar.

Strandsvæði innan bæjarmarka eru alla jafnan skilgreind sem opin svæði og ekki skilgreind sérstaklega fyrir utan svæðið í kringum Arnarnes.

Strandsvæði eru áhugaverð útivistarsvæði og eru öll svæði ofan við fjörur hlutar opinna svæða. Við Arnarnesvog, þar sem áður var hafnarsvæði, hefur verið gerð fylling og verður þar íbúðahverfi. Meðfram strandsvæðum er gert ráð fyrir að lagðir verði stígar, eftir því sem við verður komið og sýnt er á uppdrætti og miðlað upplýsingum um umhverfið. Fjörur við Gálgahraun, Lambhúsatjörn, Skógtjörn og á norðanverðu Arnarnesi falla undir hverfisvernd vegna lífríkis og sérstæðs landslags.

Meðfram byggðinni eru víða jaðarsvæði sem ekki hafa sérstakt útivistargildi, til dæmis meðfram stofn- og tengibrautum. Þar sem byggð nær að helgunarsvæðum stofn- og tengibrauta er reiknað með að í deiliskipulagi verði tekið frá nægilegt rými fyrir hljóðvarnir og ræktun trjágróðurs.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
2.12 St		Strönd Arnarness	Ströndin og fjaran umhverfis Arnarnes. Deiliskipulag liggur ekki fyrir.	Heimilt er að leggja göngustíga, koma fyrir bekkjum og upplýsingaskiltum.

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 Almenningsgangna í sveitarfélaginu. Með þéttingu byggðar næst helstu samgönguásum er stuðlað að aukningu á vistvænum ferðamáta.

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

Á sama hátt og í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins eru stofnbrautir flokkaðar í meginstofnvegi og stofngötur. Í Garðabæ er Reykjanesbrautin meginstofnvegur en aðrar stofnbrautir stofngötur.

Sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu og Vegagagerðin 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.

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 Álfanesveg en til framtíðar er gert ráð fyrir mislægum gatnamótum á báðum gatnamótunum.

Aðrar stofnbrautir eru Álfanesvegur og Arnarnesvegur. Álfanesvegur tengir þéttbýlishluta Garðabæjar við Hafnarfjarðarveg. Til framtíðar er hann ráðgerður sem tengibraut. Ráðgert er að framhald Álfanesvegar, frá Hafnarfjarðarvegi, muni tengjast Reykjanesbraut í mislægum gatnamótum. Á mörkum Garðabæjar og Kópavogs er Arnarnesvegur sem tengist í mislægum gatnamótum við Hafnarfjarðarveg og Reykjanesbraut.

Ofanbyggðarvegur er stofnbraut sem er ráðgerð frá Hafnarfirði við Svínholt og mun liggja í norðanverðu Setbergsholti, sunnan Urriðakotsvatns og tengjast Reykjanesbraut í mislægum gatnamótum við Álfanesveg.

4.1.3 TENGIBRAUTIR

Tengibrautir tengja bæjarhluta innbyrðis eða við stofnbrautir og eru það Vífilstaðavegur, Bæjarbraut, Karlabraut, Urriðaholtsstræti, Elliðavatnsvegur, Hraunholtsbraut, Suðurnesvegur og Norðurnesvegur.

Nýjar tengibrautir munu tengja saman byggð á Garðaholti og Álfanesveg og Ofanbyggðarveg við Urriðaholt. Einnig verður tengibraut frá Vífilstaðavegi um Leirdalsop, sem tengist Arnarnesvegi í Kópavogi.

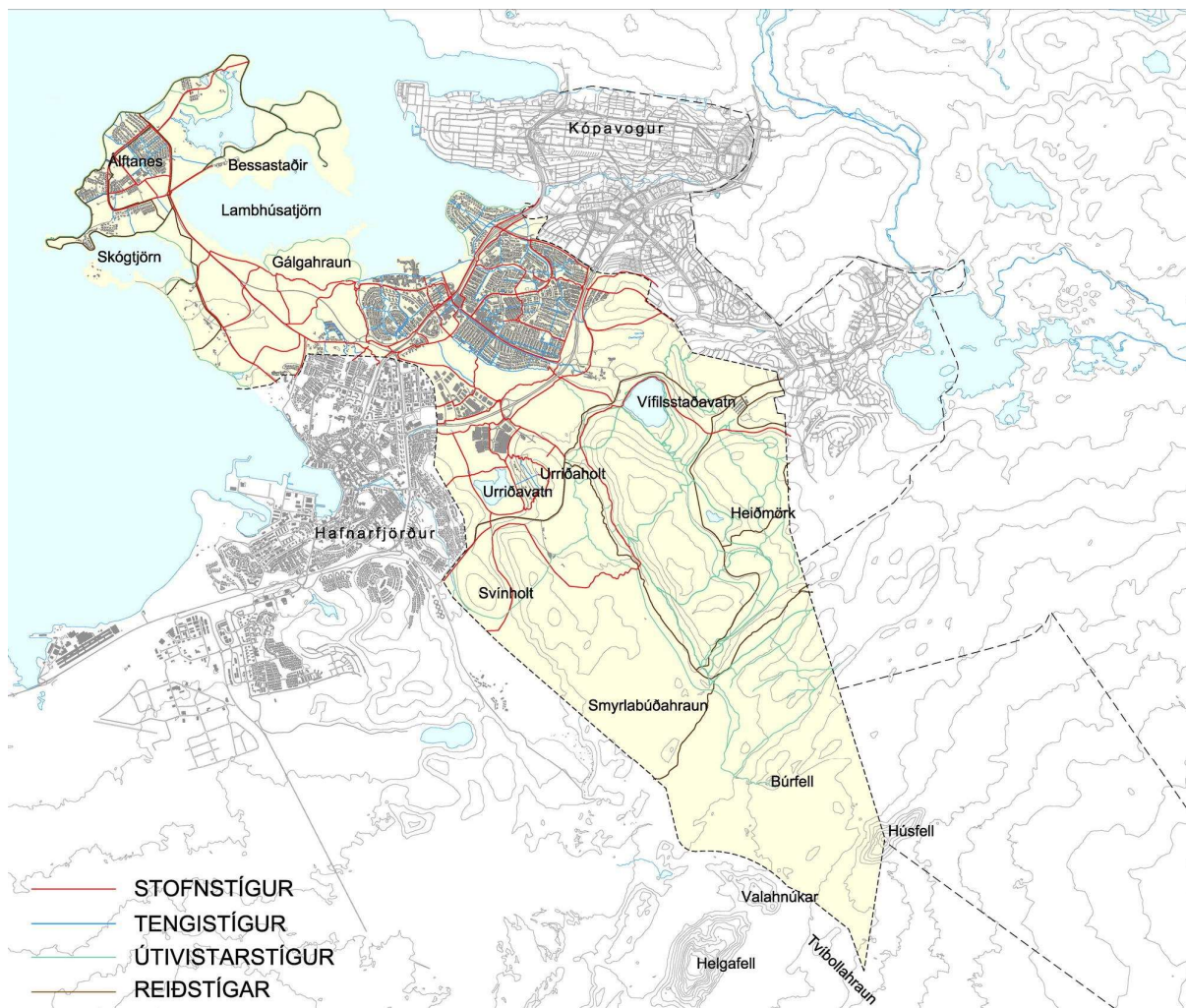
4.1.4 AÐRIR VEGIR, INNRA GATNAKERFI

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.

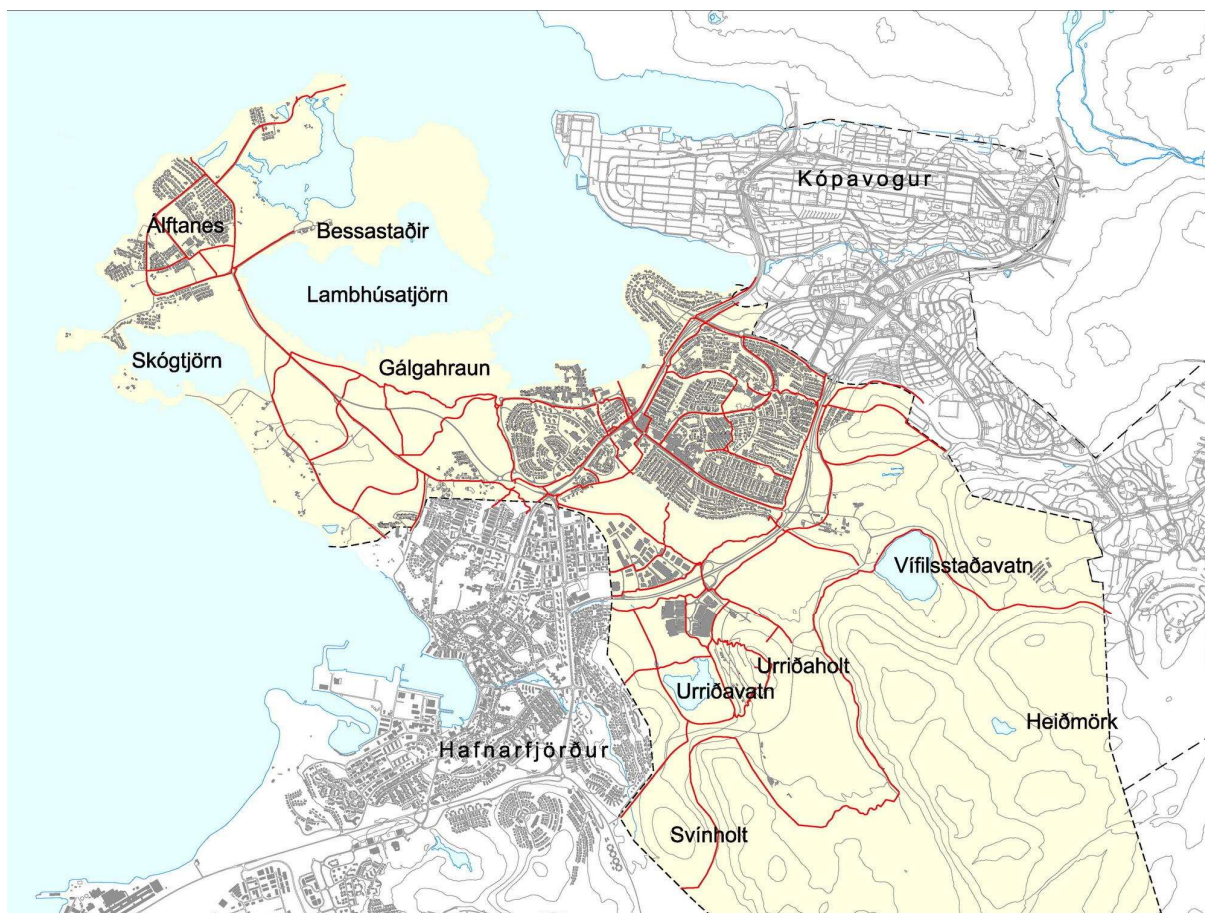


13. Mynd Stigakerfi

4.2.2 STOFNSTÍGAR

Stofnstígar eru megin göngu- og hjólaleiðir sem mynda samhangandi net sem tengir meðal annars saman hverfi bæjarins, skólasvæði 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.

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 Hafnarfjarðarvegar og vestan Reykjanesbrautar og milli þeirra eru þverstígar ~~sunnan Arnarnesvegar, norðan Vífilisstaðavegar og norðan Molduhrauns~~. Stígarnir þjóna umferð milli sveitarfélaga í gegnum Garðabæ. Gerð þeirra og útfærsla ákvarðast nánar í deiliskipulagi.

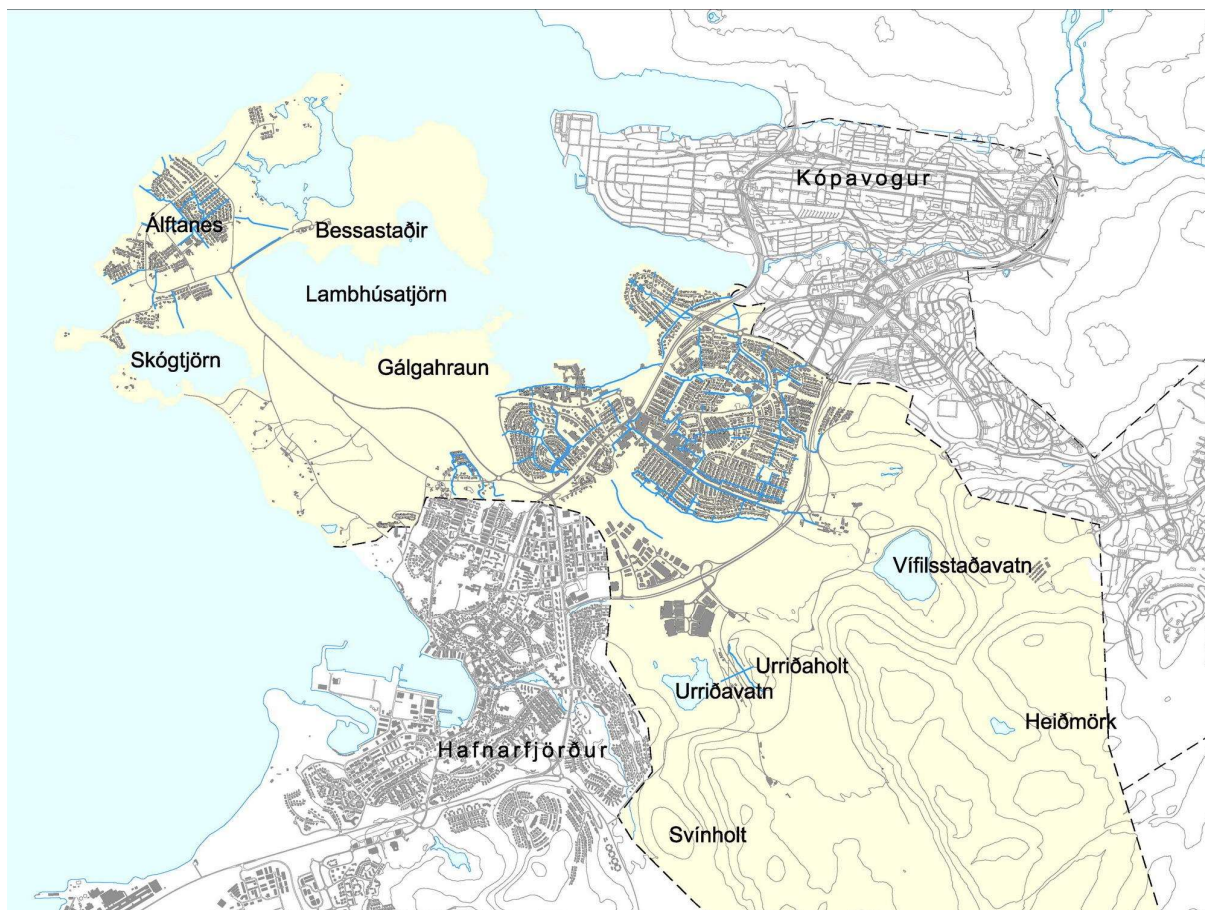


14. Mynd Stofnstígar, rauðar línur.

ATH. ekki stofnstígar í Gálgahrauni, né þverum þar í hrauninu.

4.2.3 TENGISTÍGAR

Tengistígar tengjast stofnstígum. Þeir eru að jafnaði malbikaðir allt að 3 m að breidd og raflýstir og láglýstir 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.

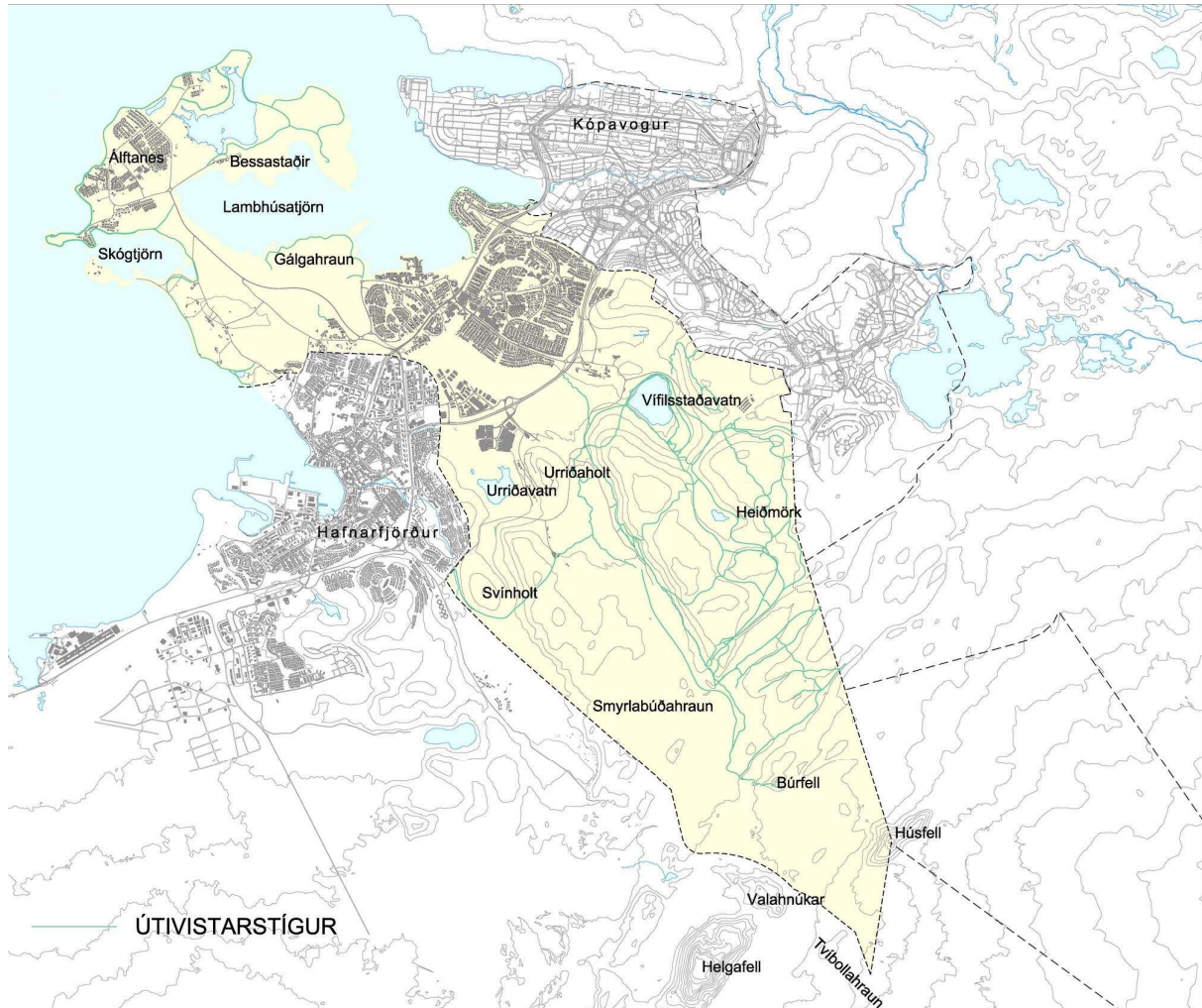


15. Mynd Tengistígar, bláar línur.

ATH af hverju eru þrír tengistígar gegnum lóðir sunnan gamla Álftanesvegar, þetta eru afleggjarar/heimreiðir. Þar á bara að vera einn tengistígur sem tengist opnu svæði norðan við Miðvang í Hafnarfirði.

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 en 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.

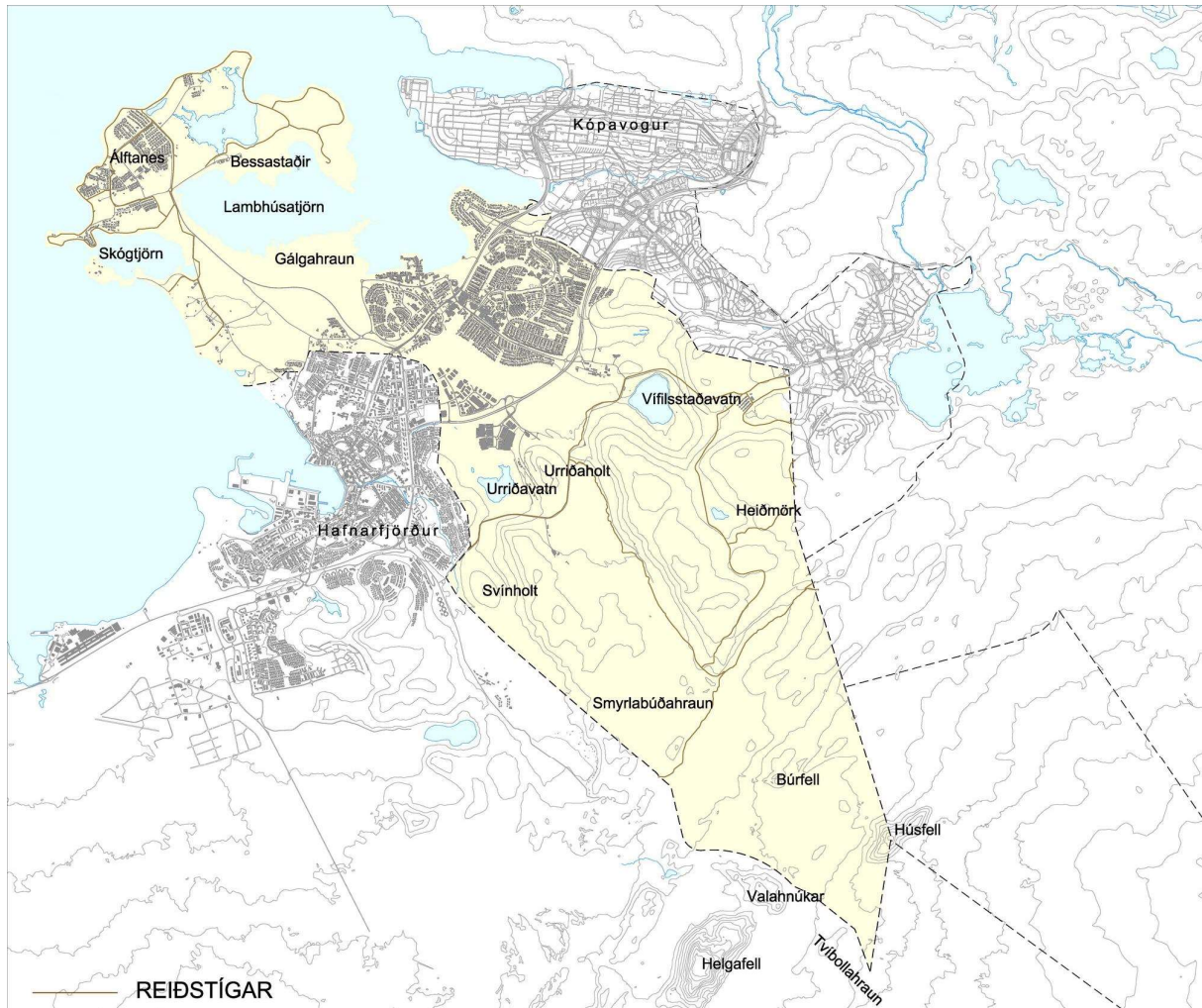


16. Mynd Útivistarstígar

ATH. vantar útivistarleið í Gálahrauni, sjá stofnstígar

4.2.5 REIÐSTÍGAR

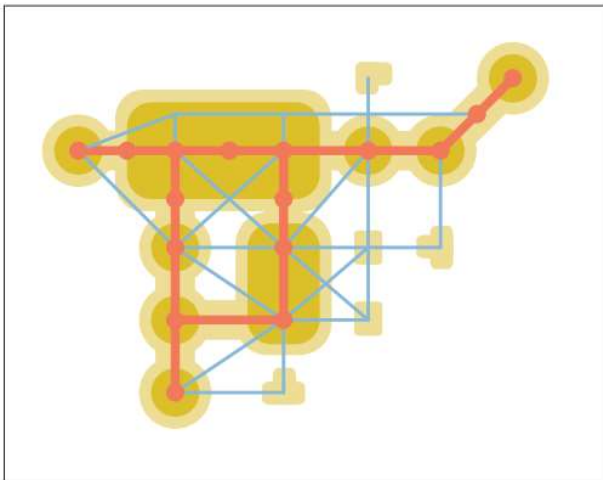
Reiðstígar eru austan Reykjanesbrautar og tengja þeir svæði hestamanna á Kjóavöllum við önnur hesthúsasvæði á höfuðborgarsvæðinu og við reiðstíga í aðliggjandi sveitarfélögum. Stígarnir eru allt að 4 m breiðir malarstígar, óupplýstir og laga sig að staðháttum hverju sinni.



17. Mynd Reiðstígar

ATH. reiðstígur meðfram norðurströnd Alftaness, nær ekki lengra suður en móts við Sandskarð og hesthúsabyggðina.

4.3 ALMENNINGSSAMGÖNGUR



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

Eitt meginmarkmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins er 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 eftir Hafnarfjarðarvegi um Arnarnesháls og miðbæ Garðabæjar til Hafnarfjarðar í samræmi við markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. 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 Sjólandi. Uppbygging miðbæjar Garðabæjar og Lyngásvæðisins styður við meginmarkmið svæðisskipulagsins og markmið um raunhæfni almenningssamgangna í Garðabæ.

Strætó bs. rekur almenningssamgöngur á skipulagssvæðinu og er það nú rekið með hefðbundnum strætisvögnum. Ekki liggur fyrir framkvæmdaáætlun um uppbyggingu borgarlínunnar, sem verður samvinnuverkefni allra sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu. Lega borgarlínunnar er á þessu stigi sýnd á táknrænan hátt á aðalskipulagsupprætti. Útfærsla verksins mun að öllum líkindum kalla á nánari skilgreiningu og nákvæmari legu á skipulagsupprættinum.

4.4 VEITUKERFI

Meginmarkmið veitukerfa

Veitur 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 mengunarvarnareglugerðar.

Stofnlagnir veitukerfa eru ekki sýndar á aðalskipulagsupprætti heldur á skýringarmyndum í greinargerð. Skýringarmyndir eru byggðar á veitugrunnum sem eru inni á kortasjá Garðabæjar. Veitugrunnar eru uppfærðir reglulega af Garðabæ og þeim veitufyrirtækjum sem þjónusta sveitarfélagið. Veitukort í aðalskipulaginu eru aðeins leiðbeinandi lega helstu stofnlagna innan sveitarfélagsins. Nánar skal gera grein fyrir stofnlögnum og dreifilögnum eftir því sem við á í deiliskipulagi.

4.4.1 BODVEITA

Öflug fjarskipti eru í dag hluti af grunnþjónustu fyrir íbúa. Sveitarfélagið sér ekki um ljósleiðara- eða önnur kapalkerfi innan sveitarfélagsins. Fjarskiptamannvirki skulu eiga stoð í deiliskipulagi.

Míla sér um ljósleiðarakerfið í sveitarfélaginu og vinnur fyrirtækið að því að ljósleiðartengja alla byggð.



19. Mynd Skýringarmynd, ljósleiðari Mílu, stofnlagnir.

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 hverfi meðfram Álftanesvegi, Molduhrauni og að mestu í Garðahverfi, en eftir því sem hagkvæmt þykir verður stefnt að tengingu þessara bæjarhluta við stofnlagnir fráveitunnar.

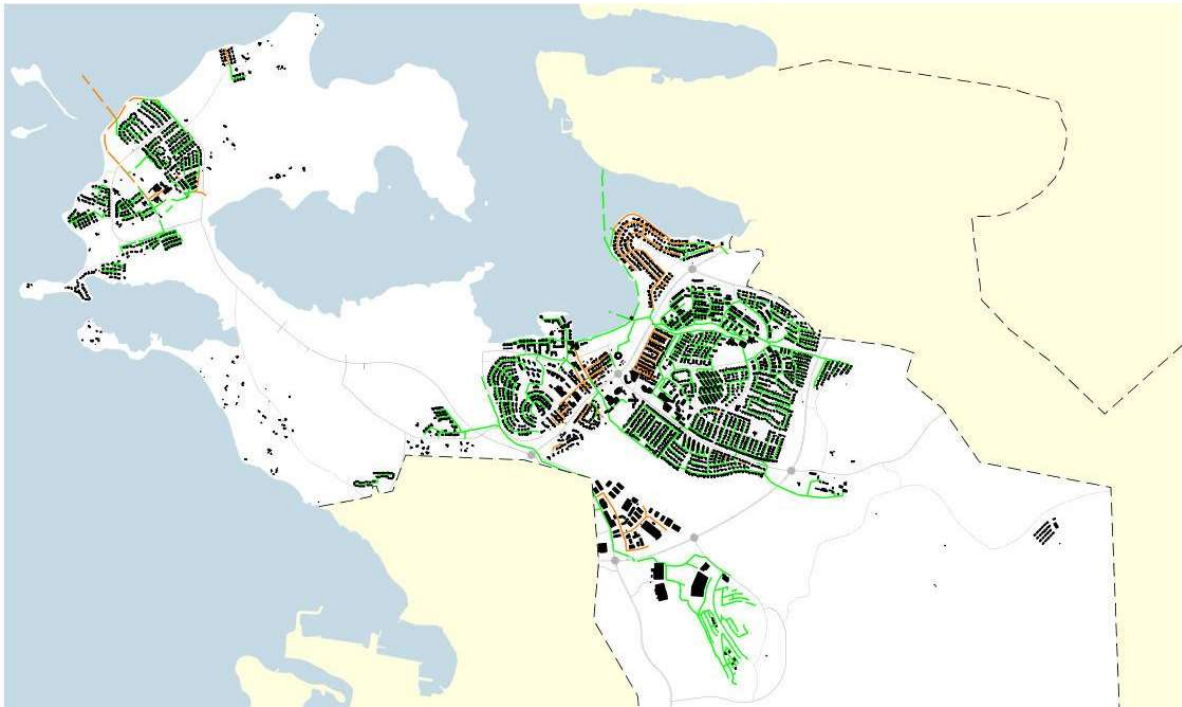
Hafin er vinna við að leggja af rotþrær á Álftanesi. Stefnt er að því að allt skólp fari í grófhreinsun við Hrauhóla og að útrásin þar verði lengd.

Með sameiginlegu fráveitukerfi Garðabæjar, Kópavogs, Reykjavíkur og Seltjarnarnesbæjar hafa Skerfajörður og innvogar hans verið hreinsaðir af öllu skólpi en því er nú dælt frá dælustöð við Mýrargötu í Reykjavík, út fyrir Akurey.

Garðaholtsfráveita mun taka við skólpi frá Garðaholti og nálægum svæðum. Urriðaholt tengist fráveitu Hafnarfjarðar eins og er en mun tengjast Garðaholtsfráveitu þegar hún verður komin. Sama á við um framtíðar íbúðasvæði á Setbergsholti og Svínholti.

Stefna Garðabæjar er að vistvænum ofanvatnslausnum verði beitt í auknu 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 Urriðakotsvatn skili sér áfram þangað, bæði nógu hreint

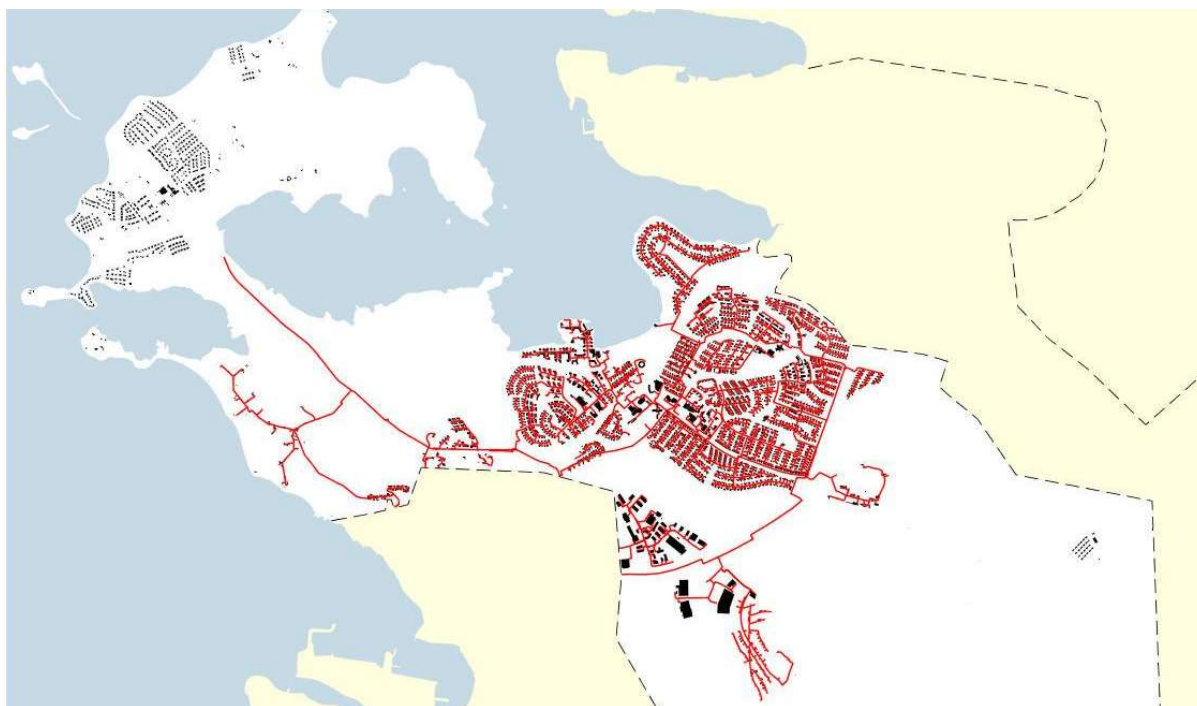
til þess að vatnsgæðin teljist óbreytt og einnig að það skili sér á eðlilegum hraða niður í vatnið. Þó svo að ekki sé áætlað að uppbygging í Setbergsholti og Svínholti eigi sér stað á skipulagstímabilinu þá skal ofanvatni veitt þaðan á sama hátt niður í Urriðavatn og gert er í Urriðaholti. Vegna landfræðilegra aðstæðna á Arnarneshæð eru tækifæri þar til þess að viðhafa vistvænar ofanvatnslausnir.



20. Mynd Skýringarmynd, núverandi fráveita, Grænar línur tákna skólp og regnvatn og appelsínugular blandað kerfi regn og skólps.

4.4.3 HITAVEITA

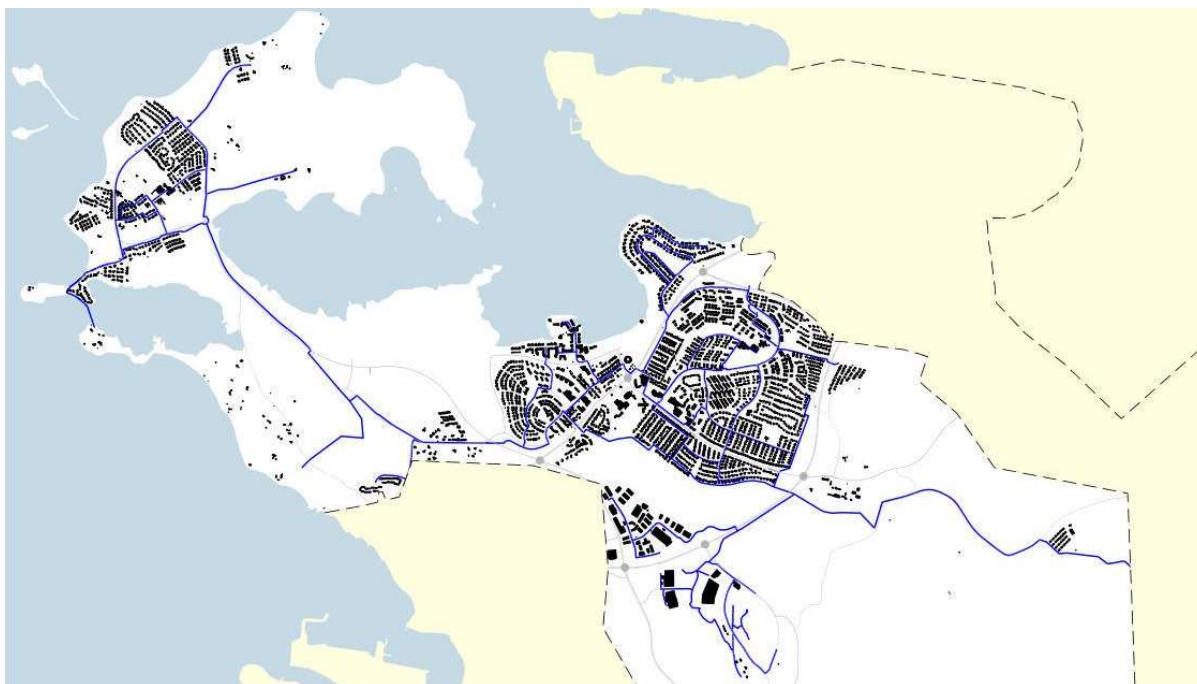
Samningur er í gildi við OR um afhendingu heits vatns til húshitunar. Stofnæð frá Reykjavík liggur nú um Kópavog, meðfram Reykjanesbraut, að Vífilsstaðavegi og meðfram honum til vesturs og áfram vestan Flatahverfis til Hafnarfjarðar. Önnur stofnæð liggur úr Jaðarseli í Reykjavík, meðfram Arnarnesvegi og yfir Hnoðraholt, þverar Reykjanesbraut og liggur samsíða hinni fyrir austan Búðahverfis að tengihúsi við Vífilsstaðaveg, 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. Hugsanlegt er að reist verði dælustöð við nýju stofnæðina milli Vífilsstaðavegar og Hafnarfjarðar.



21. Mynd Skýringarmynd, hitaveita (ATH: Álfanesluta vantar)

4.4.4 VATNSVEITA

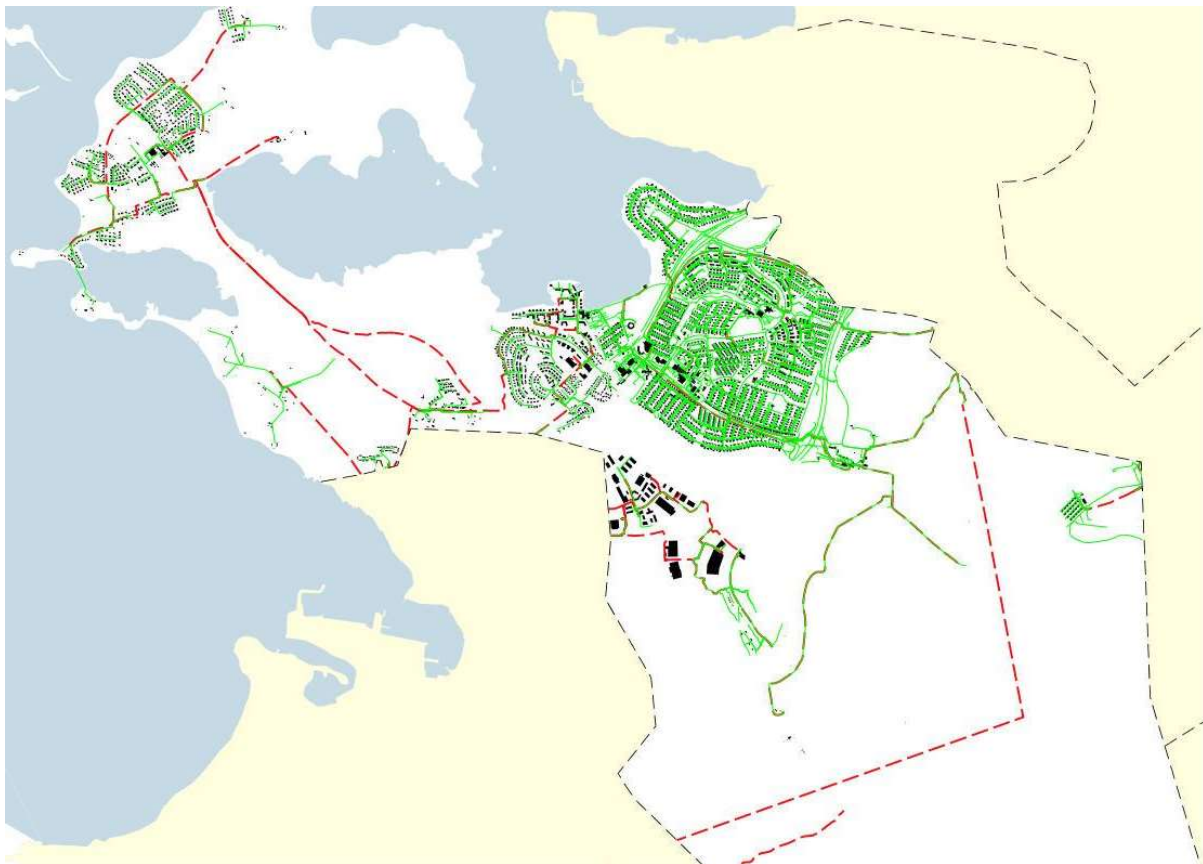
Allar stofnlagnir, heimæðar, dreifikerfi og tilheyrandi búnaður og mannvirki tilheyra vatnsveitu Garðabæjar. Garðabær kaupir vatn af Kópavogsbæ og kemur vatnið úr borholum í landi Vatnsendakrika í Heiðmörk. Svæðið umhverfis vatnsbólið er afgirt og lokað fyrir umferð. Sjá nánar um vatnsvernd í kafla 5.4. Einnig kaupir Garðabær vatn frá Vatnsveitu Hafnarfjarðar vegna iðnaðarhverfisins í Molduhrauni. Veitur ohf. kaupa vatn til notkunar á Álfanesi en dreifikerfi vatnsveitu þar er í eigu Veitna. Afhendingarstaðurinn er við Presthól á Garðaholti. Garðabær hefur gert samning við Vatnsveitu Hafnarfjarðar um kaup á allt að 70 l/sek af vatni auk gagnkvæmrar aðstoðar í viðlagatilfellum.



4.4.5 RAFORKA

Flutningslínur raforku (132 kV og 220 kV) eru á vegum Landsnets. Núverandi flutningslínur innan sveitarfélagsins eru Hnoðraholtslína og Hamraneslínur 1 og 2. Þessar línur liggja ofan byggða, m.a. um Heiðmörk. Ein flutningslína, Búrfellslína 3B, liggur syðst í sveitarfélaginu á leið sinni frá Suðurlandi til Hafnarfjarðar, sunnan Húsfells, en samhliða henni er gert ráð fyrir tveimur nýjum háspennulínum. Þær eru hluti af styrkingu meginflutningskerfisins á Suðvesturlandi. Gert er ráð fyrir að Hamraneslínur 1 og 2 verði fjarlægðar þegar að línur ofan Húsfells geta tekið við hlutverki þeirra.

Veitur ohf. dreifa raforku í Garðabæ norðan Hraunsholtslækjar og hafa annast sölu á því svæði. Veitur annast einnig uppsetningu og rekstur götulýsingar í eigu Garðabæjar á sínu veitusvæði. Dreifikerfi og lágspennukerfi verður lagt í ný hverfi samfara gatnagerð og nauðsynlegri endurnýjun verður sinnt í eldri hverfum. Á næstu árum er fyrirhugað að leggja jarðstrengi í stað háspennulínu sem nú liggur frá Herjólfstrað í Hafnarfirði, um Garðaholt að Álftanesi og er ráðgert að þeir verði lagðir meðfram fyrirhugðum stofn-og tengibrautum.



23. Mynd Skýringarmynd, rafveita- lágspenna (græn) og hápenna (rauð)

4.4.6 SORP

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

Garðabær er aðili að Sorpu b.s. 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. Engin urðunarstaður né endurvinnslustöð er innan Garðabæjar. Endurvinnslustöðvar eru á Breiðhelli í Hafnarfirði og Dalvegi í Kópavogi. **Gera ráð fyrir endurvinnslustöð í Garðabæ á gildistíma aðalskipulagsins.** 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 í grenndargámagerðum staðsettir á þrem stöðum þ.e. á Álftanesi við Norðurnesveg við gatnamót Norðurtúns og Suðurnesveg á mótum Höfðabrautar. Einnig eru grenndargámar á ~~Garðatorgi~~ við Ásgarð, eru þeir þjónustaðir samkvæmt útboði Sorpu bs. yfir höfuðborgarsvæðið. Gera þarf ráð fyrir fjölgun grenndargámagerða með stækkun/fjölgun íbúðahverfa s.s. á Urriðaholti.

Einnig hófst tilraun 2016 með tvær færanlegar flokkunareiningar.

Íslenska gámafélagið sér um sorphirðu í Garðabæ skv. samningi þar um. Samkvæmt sorphirðu dagatali eru Garðabæ skipt upp í eftirfarandi flokka:

- Garðabær I = Akrar, Hæðir, Holt, Gil, Búðir, Lundir, Byggðir, Móar
- Garðabær II = Arnarnes, Flatir, Mýrar, Tún, Garðatorg, Grundir.
- Garðabær III = Sjáland, Ásar, Fitjar, Hraunhólar, **Prýði**, dreifbýli og Álftanes.

Söfnun pappírsúrgangs hófst árið 2013 í Garðabæ með því að tunna/kar var sett við hvert heimili.

Garðabær setti á laggirnar árið 2014 „Plastpokalaus Garðabær“ og dreifði taupokum inn á öll heimili í sveitarfélaginu. Er þetta liður sveitarfélagsins til að fræða og hvetja almenning til þess að huga að umhverfinu.

5 VERNDARÁKVÆÐI OG TAKMÖRKUN Á LANDNOTKUN

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** (kafli 5.2) sem eru svæði á náttúruinjasrá sem að mati Umhverfisstofnunar er æskilegt að friðlýsa. Hverfisverndarsvæði (kafli 5.3) eru svæði sem Garðabær hefur samþykkt að vernda vegna **náttúru/söguminja**, landslags eða gróðurs. Afmörkun náttúruinjasrá er því ekki sýnd á skipulagsupphætti.

FRIDLÝST SVÆÐI.

- 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, Vífilsstaðahraun og Maríuhellar, fólkvangur.
- F. Vífilsstaðavatn og nágrenni friðland.
- G. Búrfell, Búrfellsgjá og eystri hluta Selgjár, náttúruvætti.
- H. Reykjanes- og Bláfjallafólkvangur eru að hluta í landi Garðabæjar.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.55-Fs	17,6	Kasthúsatjörn og aðliggjandi fjara	Friðland og fólkvangur. Aðliggjandi fjara við Kasthúsatjörn var friðlýst sem fólkvangur árið 2002.	Markmið með friðlýsingunni fjörunnar sem fólkvangs er að tryggja landsvæði til útivistar og almenningsnota. Fjaran 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. Þar eru skráðar fornminjar s.s. Skjónaleiði. Fjaran og aðliggjandi sjávarsvæði eru sérstaklega áhugaverð til náttúruskoðunar svo sem fugla- og fjöruskoðunar. Aðgengi að svæðinu er gott og því ákjósanlegt til útikennslu. Margæs, æðarfugl, rauðbrystingur, 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) var alfaraleið úr á Álftanes um aldir.	Markmiðið 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 Vífilsstöðum 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 menningarminjar, 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	Mariuhellar	Fólkvangur 2014	Sjá ákvæði um Garðahraun og Svínahraun.

5.23 Fs	188	Vífilsstaðavatn og nágrenni	Friðland. Vífilsstaðavatn og nágrenni var friðlýst sem friðland árið 2007. Friðlýsingin tekur til Vífilsstaðvatns og hlíðanna að sunnar og austanverður upp frá vatninu upp á brún, að meðtöldu Grunnvatns-skarði. Vestur – og norður–mörk fylgja ofanbyggðavegi og Elliðavatnsvegi. Hornsílín í vatninu eru mjög sérstök þar sem þau skortir kviðgadda. Töluvert af andfuglum og flórgoðum verpa við vatnið og mófuglar um-hverfis 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 grunn–vatns-streymi til þess og viðhalda náttúrulegu gróðurfari svæðisins. Enn fremur er það markmið friðlýsingarinnar að treysta útivistar-, rannsókn- og fræðslu–gildi 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 lágar hraundyngjur og gossprungur. Móbergs-fjöll og stappar 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 hverí norðan Trölladyngju.	Fólkvangur
Tillaga að næstu friðlýsing um		- Skerjafjarðar hluti Álfanes. - Urriðavatnsh raun með hrauntröð og vestri hluta Selgjár.		

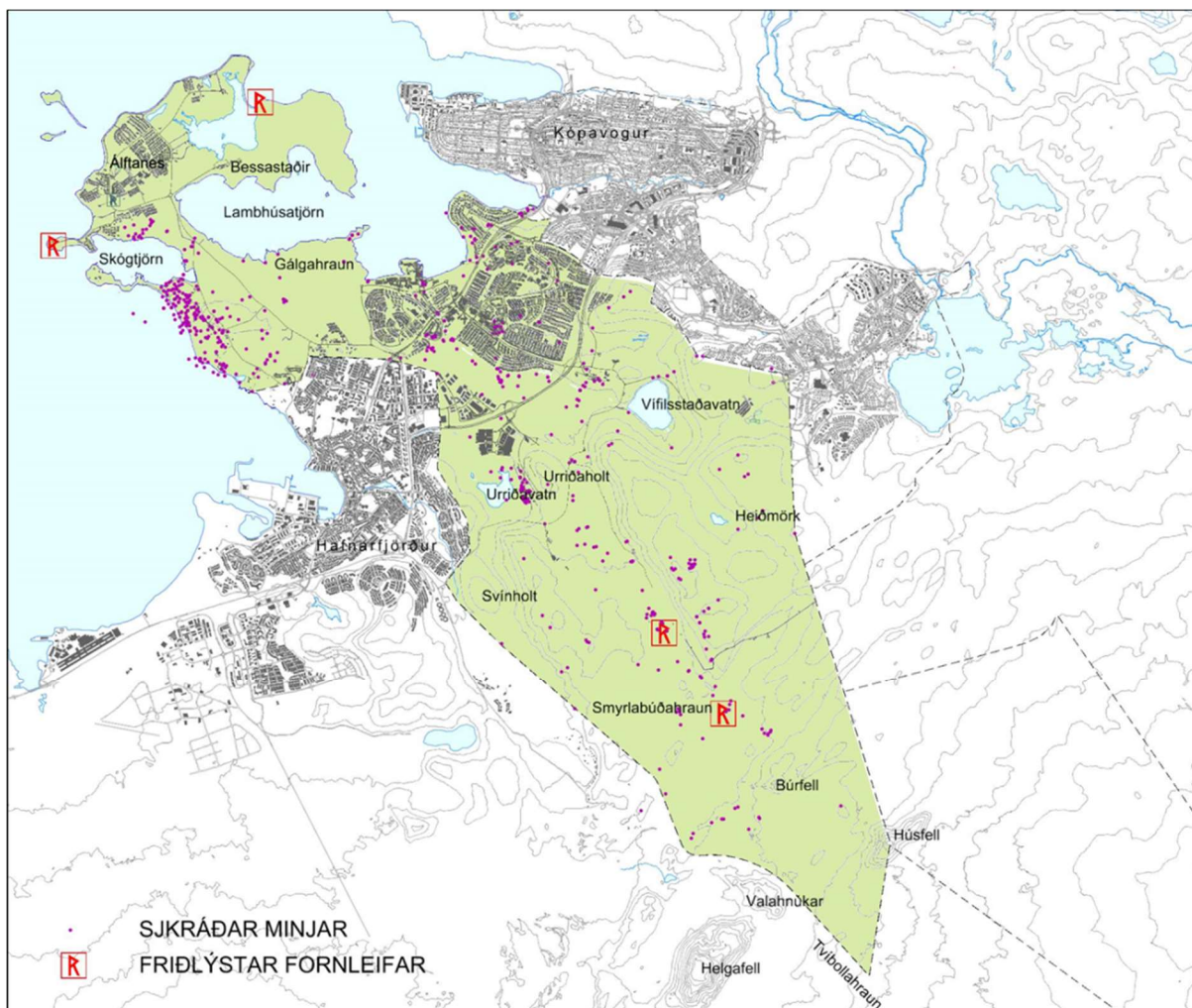
5.2 ÖNNUR NÁTTÚRUVERND (ÖN)

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)

Náttúruvernd í Garðabæ er umfangsmikil með friðlýstum svæðum, svæðum á náttúruminjaskrá og hverfisvernd vegna náttúrufars. Öll svæði sem hafa fengið formlega vernd með friðlýsingu eru sýnd á aðalskipulagsupprætti. Svæði sem eru tilgreind í náttúruminjaskrá eru ekki sýnd á skipulagsupprætti en eru skilgreind sem hverfisverndarsvæði .

5.3 MINJAVERNÐ (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)



24. Mynd Skráðir minjastaðir

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

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. **Unnið er við að ljúka heildarskráningu fornleifa sem verður hluti af grunngögnum aðalskipulagsins. ATH þurfum þau gögn sem fyrst!**

FRIDLYSTAR 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.

FRIDLYST HÚS:

- Bessastaðir (Bessastaðakirkja, Bessastaðastofa, bókasafn, bakhús, bílskúr, starfsmannahús og móttökusalur).
- Bakkaflöt 1
- Brekkuskógar 10
- Brekkuskógar 8
- Mávanes 4

Á Álftanesi eru nokkrar byggingar sem taldar eru hafa menningarsögulegt gildi og falla undir aldursákvæði laga um menningaminjar. Þau eru:

- Íbúðarhúsið á Breiðabólssstöðum er elsta húsið í sveitarfélaginu, byggt árið 1884.
- Gamli barnaskólinn á Bjarnastöðum, ~~sem nú hýsir bæjarskrifstofur Álftaness~~, var byggður árið 1914.
- Gamla húsið í Sviðsholti. Elsti hluti þess er frá 1911

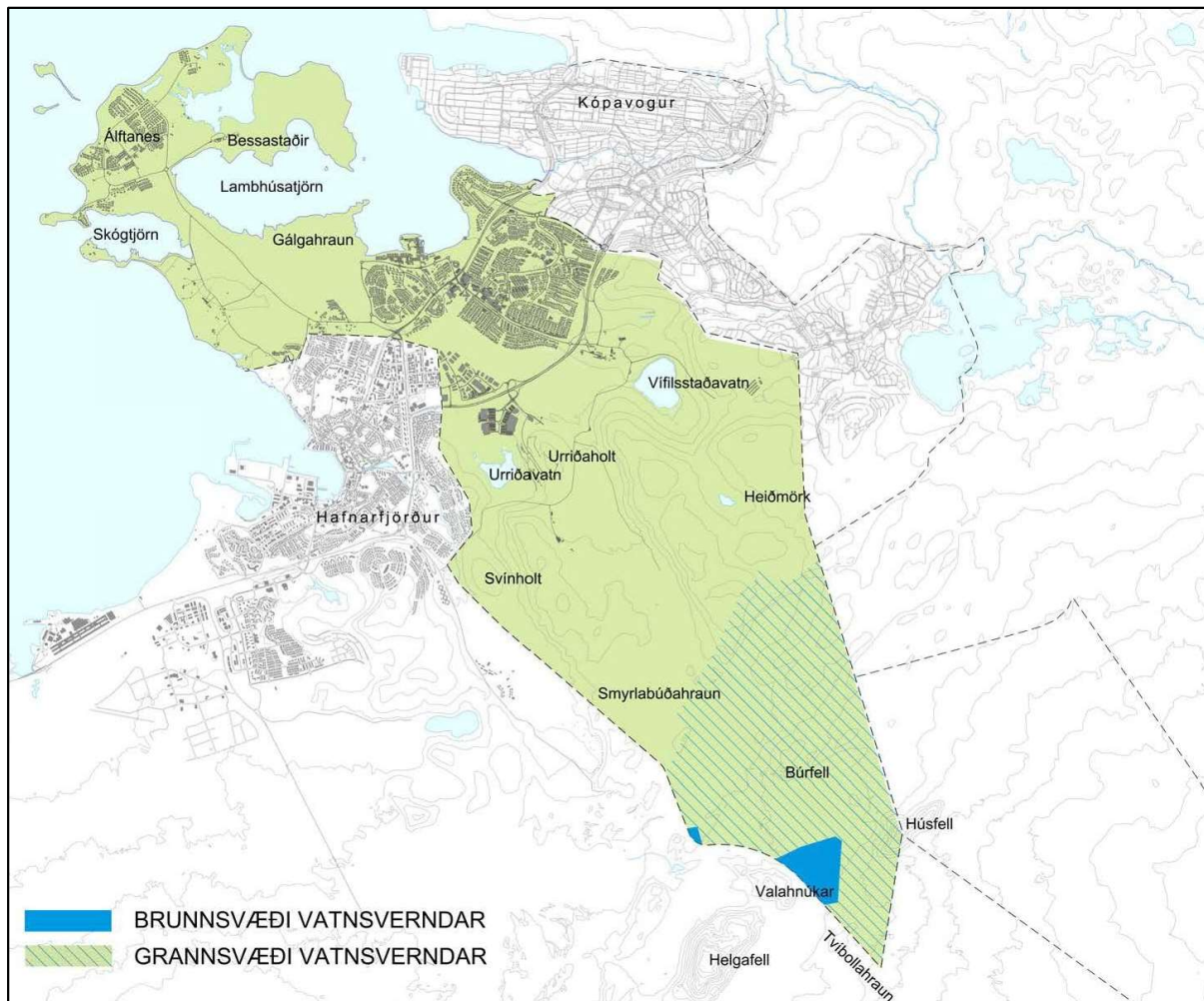
Á deiliskipulagsstigi verða fornminjar merktar í nákvæmum mælikvarða en allar helstu framkvæmdir eru deiliskipulagsskyldar, s.s. svæði fyrir heilsársbyggð, frístundabyggð, athafna- og iðnaðarstarfsemi o.fl. Á einstökum svæðum þar sem sérstakar aðstæður krefjast fari fram nákvæm skráning og kortlagning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

Samkvæmt 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 teljast öll hús og mannvirki sem verða orðin 100 ára eða eldri friðuð frá og með 1. janúar 2013. Í viðauka 7.1 eru listuð þau hús sem verða orðin 100 ára innan aðalskipulagstímabilsins, þ.e. fyrir árslok 2024.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
1.27 Mv	0,6	Sviðsholt	Bæjarhóllinn í Sviðsholti. 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. Þurrabúð austast í Skógtjarnarlandi.	Minjastaður. Mikið varðveislugildi þar sem bæjarrústin er talin sem ein af elstu minjum á Álftanesi.
4.01 Mv		Vífilsstaðaspítali 1910	Hannaður af Rögvaldi Guðmundssyni, fyrsti íslendingurinn sem nam byggingarlist.	Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Miðað er við að leitað sé álits stofnunarinnar áður en ráðist er í allar

5.4 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)



25. Mynd Vatnsverndarsvæði

Vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu er skilgreind á uppdrætti Orkuveitu Reykjavíkur frá 2011 og í Fylgirit II, Vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu, sem er hluti af forsendum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2015-2040. Um mitt ár 2015 (19.6.2015) tók gildi samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla á innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnarfjarðarkaupstaðar.

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

Vatnsverndarsvæðum er skipt í 3 flokka.

FLOKKUR I. BRUNNSVÆÐI

Brunnsvæði ná til vatnsbóla og næsta nágrennis þeirra. Verndarákvæði brunnsvæða eru þessi:

- Svæðin skulu vera algjörlega friðað fyrir óviðkomandi umferð og framkvæmdum öðrum en þeim, sem nauðsynlegar eru vegna vatnsveitunnar.

- Heilbrigðisnefnd getur krafist þess að svæðið skuli girt mannheldri girðingu, sem sé minnst 5 m frá vatnsbóli.

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

FLOKKUR II. GRANNSVÆÐI

Utan við brunnsvæði taka við grannsvæði vatnsbóla sem eru aðrennslissvæði grunnvatns. Verndarákvæði grannsvæða eru þessi:

- Landnotkun á grannsvæðum (utan við brunnsvæði) Öll geymsla og notkun mengandi efna er óheimil á grannsvæðum nema vegna vatnsveitna og skal vera háð leyfi heilbrigðisnefnda. Hér er átt við hættumerkt efni, spilliefni m.a. olíu, bensín og skyld efni, sölt, eiturefni til útrýmingar skordýra og gróðri auk efna sem sérstaklega er getið um í reglugerð um neysluvatn.
- Framkvæmdir og nýbyggingar eru ekki heimilar á grannsvæði. Undanskilin er veglagning sem skal vera háð leyfi heilbrigðisnefndar og vera undir ströngu eftirliti.
- Áburðarnotkun og notkun á hálkuhamlandi efnum skal vera undir ströngu eftirliti.
- Afla þarf leyfis heilbrigðisnefnda fyrir fráveitu og rotþrær.
- Óheimilt er að flytja úrgang inn á svæðið til geymslu eða förgunar.
- Óheimilt er að hefja nýja starfsemi innan grannsvæðis sem og að auka búfjárhald.
- Ræktun og uppgræðsla er háð leyfi heilbrigðisnefndar.

Á grannsvæðum er óheimilt að nota eða hafa birgðir af efnum, sem geta mengað grunnvatn. Hér er m.a. átt við olíu, bensín, og skyld efni, salt, eiturefni til útrýmingar skordýrum eða gróðri og önnur efni sem geta mengað grunnvatn, auk efna sem sérstaklega eru tilgreind í reglugerð um neysluvatn.

Ekki skal leyfa nýjar byggingar, sumarbústaði eða þess háttar á svæðinu.

Vegalagning, áburðarnotkun og önnur starfsemi skal vera undir ströngu eftirliti.

Grannsvæði vatnsverndar í Garðabæ er sýnt á landnotkunaruppdrætti.

FLOKKUR III. FJARSVÆÐI

Fjarsvæði er á vatnasviði vatnsbóla en liggur utan þess lands sem telst til I. og II flokks verndarsvæða. Fjarsvæði vatnsbóla Garðabæjar eru utan sveitarfélagsmarka.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
5.31 Vb	ath	ath	Vatnsverndarsvæði, brunnsvæði	Svæðin skulu vera algjörlega friðæðuð fyrir óviðkomandi umferð og framkvæmdum öðrum en þeim, sem nauðsynlegar eru vegna vatnsveitunnar.
5.32 Vb	ath	ath	Vatnsverndarsvæði, brunnsvæði	Svæðin skulu vera algjörlega friðæðuð fyrir óviðkomandi umferð og framkvæmdum öðrum en þeim, sem nauðsynlegar eru vegna vatnsveitunnar.
5.33 Vg	ath	ath	Vatnsverndarsvæði, grannsvæði	Ekki skal leyfa nýjar byggingar, á svæðinu. Veglagning, áburðarnotkun og önnur starfsemi skal vera undir ströngu eftirliti.

5.5 ~~VATNSVERND Á STRANDSVÆÐUM VIÐ ÁR, VÖTN OG SJÓ (VS) ???? ANNÐ HEITI~~

Í sveitarfélaginu er fjöldi friðlýstra fornleifa. Fornleifarnar eru listaðar upp hér á eftir og auðkenndar á skipulagsuppdraetti, eins og nákvæmni uppdráttar leyfir. Auk þeirra er fjöldi annarra fornminja á svæðinu sem ekki eru merktar eða metnar á þessu skipulagsstigi, en vakin er athygli þeim helstu og þau vernduð í flokki hverfisverndar sbr. kafla 3.3.7. Í þjóðminjalögum segir að til fornleifa teljist „hvers kyns leifar forna mannvirkja og annarra staðbundinna minja, sem menn hafa gert eða mannaverk eru á“. Að jafnaði skal telja minjar 100 ára og eldri til fornleifa en heimilt er þó að friðlýsa yngri minjar, t.d. eru kirkjur reistar fyrir 1918 friðlýstar skv. lögum um menningarminjar. **Fjöldi minja á Álftanesi og á vífilsstöðum s.s. vatnaveita Vífilsstaða með söfnunartanki uppi í hlíðinni og dæluhúsi við Vífilsstaðalæk.**

5.6 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. Urriða(kots)vatn, Dýjamýri, Hrauntangi og Urriðavatnslækur
5. Grunnuvötn
6. Urriðavatnshraun

Tillaga um nýja hverfisverndarsvæði

Garðabær stefnir að friðlýsingu eftirfarandi svæða í samráði við Umhverfisstofnun.

7. Við Breiðaskurð???? Á ekki að byggja þar golfvöll með landfyllingu???
8. Smyrlabúðarhraun
9. Gráhelluhraun
10. Gálgahraun þar sem áður var áætlað vegstæði fyrir Vífilstaðaveg
11. Garðahraun sunnan **nýja** Álftanesvegar
12. Búrfell og Búrfellsgjá og eystri hluta Selgjár, það svæði sem áður var friðlýst.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
---------	-------	--------------	--------------------------	-----------------

1.51-Hv		Strandlengja, Bessastaðatjörn	Hverfisverndarsvæði. Strandlengja Álfтанess ásamt Bessastaðatjörn.	- 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. - Vernda fuglasvæði þar sem fargestir sækja vor og haust í þúsundatali margæsir og rauðbrystingar. - 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 liggi 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.
1.53-Hv		Kasthúsatjörn og	Hverfisverndarsvæði yfir þann hluta sem eftir á að friðlýsa, þ.e. votlendið austan tjarnar.	Stefna skal að friðlýsingu þess hluta Kasthúsatjarnar sem eftir á að friðlýsa. Ákvæði þau sömu og 1.51
1.54-Hv		Hrakhólmar og strandlengja	Hverfisverndarsvæði yfir Hrakhólma og strandlengju niður að Helguvík.	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. Hluti svæðisins er hundaútivistarsvæði.	Vernda skal náttúrlegt umhverfi tjarnarinnar. Engar byggingar eru leyfilegar innan hverfisverndarsvæðis nema fyrir liggi 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
1.87-Hv		Gálagahraun 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 Álftanesvegjar	1.85 Ób - þar eru Kjarvalsgrjótur.	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	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. Þar vex barrviður sem var gróðursettur frá 1950-1952.
5.22 Hv	33	Urriða(kots)vatn, Dýjamýri, Hrauntangi og Urriðavatnslækur	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, bryggjur, 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 umgengnisreglur, til dæmis takmörkun umferðar á varptíma og fleira. Hugað

				verður að færslu Urriðavatslækjar Stórákrókslækjar í náttúrulegan farveg. Fjarlæga þarf aspir og barrvið á hrauntanganum.
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 affpreyingar og ferðamannasvæði, sem er útilífsmiðstöð skáta sbr. reitur 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. Líklegt að trjágróður sái sér frá nærliggjandi skógrækt í Gráhelluhrauni.
5.28 Hv	2,4	Smyrlabúðarhraun	ATH 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	Hverfisvernd	Búrfell, Búrfellsgjá eystri og hluti Selgjár. Svæði sem áður var friðlýst skv. náttúruverndarlögum.	Svæðið fari í friðlýsingarferli þangað til gilda 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.

5.7 NÁTTÚRUVÁ (NV)

Svæði þar sem hætta 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)

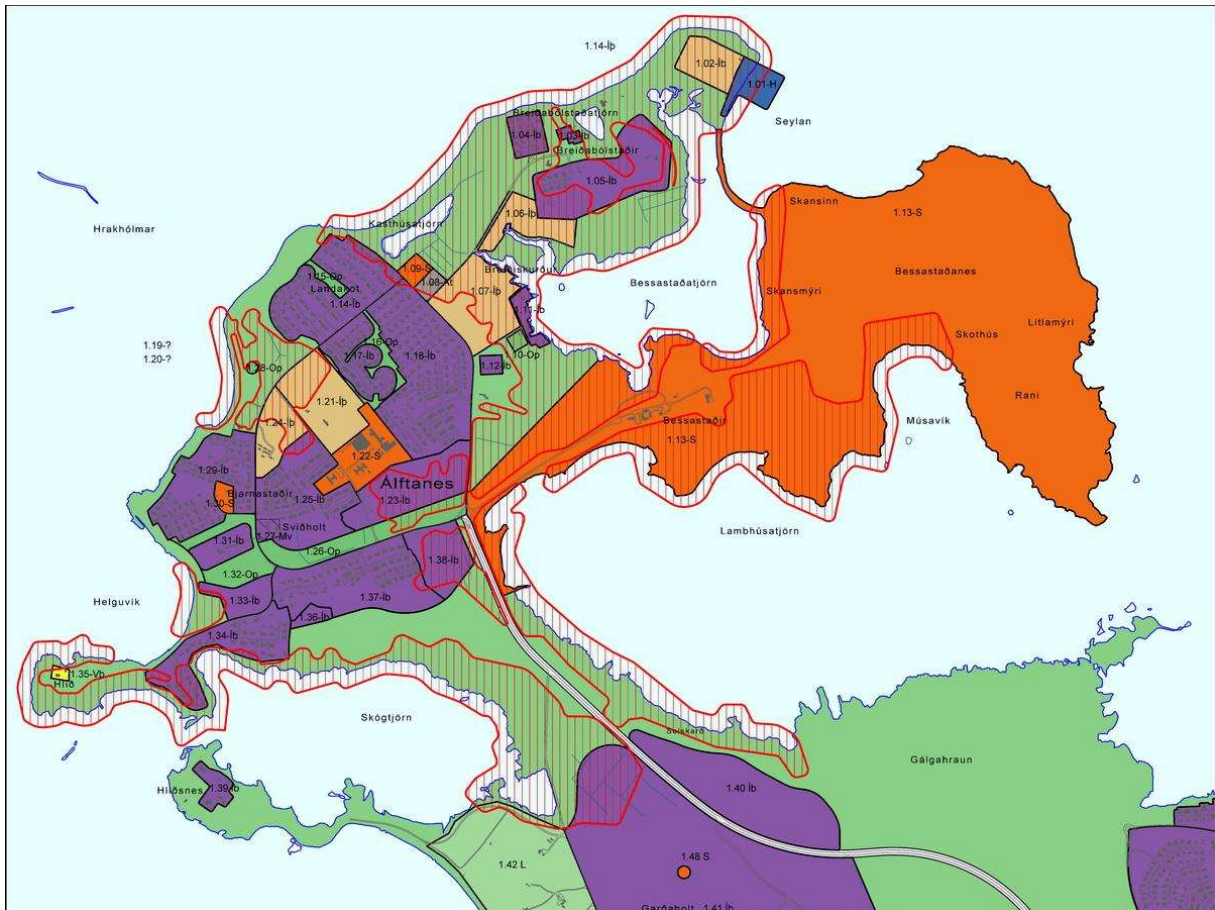
5.7.1 SJÁVARFLÓÐ

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 27. 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 er 4,75 við strönd (50-100m) og 4,4 fjær strönd.



26. Mynd *Sjávarflóð miðað við 5 m hækkun sjávar .
Heimild: Ríkislögreglustjórnin almannavarnardeild:
Áhættumat fyrir höfuðborgarsvæðið 2011.*



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

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 **ÞorginniGarðabæ**. 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.“⁷

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.

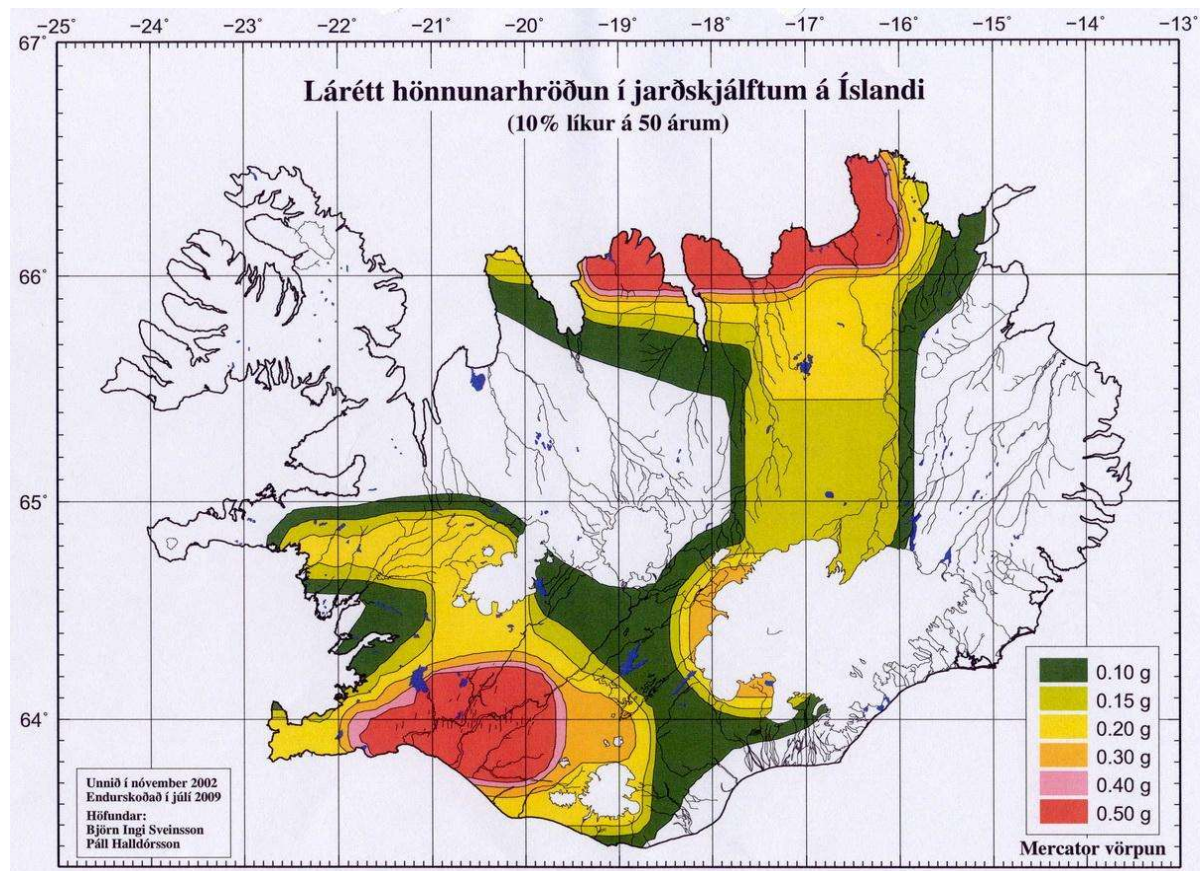
5.7.3 JARÐSKJÁLFTAR

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.

⁷ Ríkislögreglustjórinn almannavarnardeild. Áhættuskoðun almannavarna 2011.

Nokkrar sprungur liggja í gegn um Urriðaholt og er stefna þeirra NA-SV. Tekið er mið af þeim í skipulagi svæðisins. Ofan byggðar í Heiðmörk er Hjallamisgengi.



28. 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.

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.



29. Mynd Ofanflóð, skriðuhætta amkvæmt áhættuskoðun Almannafræðis 2011

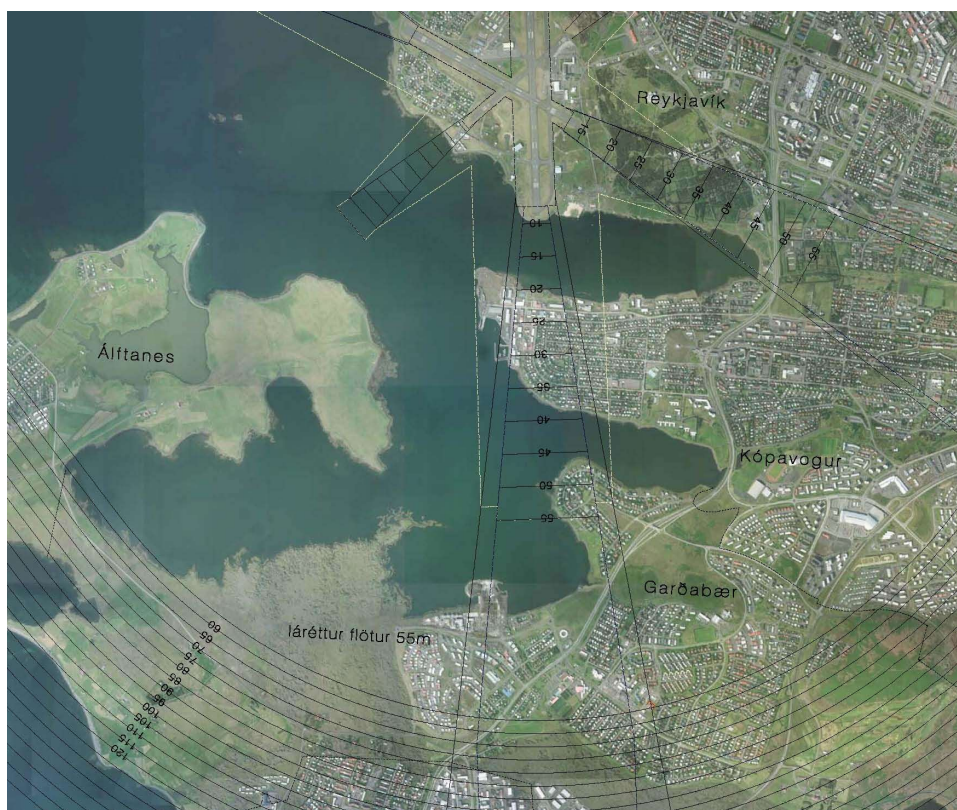


30. Mynd Urðunarstaðir með hugsanlegu miltisbrandssmiti

5.9 HINDRANAFLETIR FLUGVALLA (HF)

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

Hindranafletur Reykjavíkurflugvallar nær að hluta yfir land Garðabæjar og mega engar byggingar eða mannvirki, t.d. byggingakranar fara upp yfir hann nema með samþykki flugmálastjórnar, samkvæmt reglugerð um flugvelli 347/2004. Hindranafleturinn er sýndur á meðfylgjandi skýringarmynd. Viðmiðunarháð hans er lægst um 46 m yfir Arnarnesi og yfir miðju Álfanesi er hún um 60 m. Það samsvarar um 16-20 hæða byggingum.



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 tákn eru í samræmi við skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og er skipulagsuppdrátturinn því ólíkur eldri uppdráttum.

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.

Aðalskipulagsuppdrátturinn sýnir megindrætti landnotkunar 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 afmörkum 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 aðalskipulagsuppdraetti. Uppdrátturinn er af þessum sökum ekki eins grænn og eldri uppdraettir.

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.

Listi yfir breytingar frá ASÁ-05 og ASGB-04 er í 6. kafla.

6.2 LANDNOTKUN

6.2.1 VESTURSVÆÐI

1.01 H Smábátahöfn á Breiðabólstaðeyri. 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 felld 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 norður inn á núverandi hesthúsasvæði 1.24 Íþ sem minnkar að sama skapi. Sviðholt er felld 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, felld 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

- 2.03 S Sjálandsskóli. Íbúðarsvæði felld 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.
- 2.12 St Strandsvæði á Arnarnesi.
- 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 Vp Verslunar- og þjónustulóð á Flötum. Skilgreining einfölduð (var blönduð landnotkun).

3.12 Íp 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 Vp Arnarnesháls. Breytt úr blandaðri byggð í verslunar- og þjónustusvæði.

Skilgreint er þróunarsvæði sem nær til reita 4.01 – 4.14. 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 Vífilsstaðir. Svæðið stækkað þar sem vatnsvernd hefur fallið út á Skyggnisholti. Gert ráð fyrir blandaðri byggð með stofnunum og íbúðum.

4.08 Vp Vetrarmýri. Breytt úr blandaðri landnotkun í verslunar- og þjónustusvæði með blandaðri bygg íbúða, atvinnustarfsemi og stofnana.

4.07 S og 4.09 Íp Vetrarmýri. Íþróttasvæði og skólasvæði á vestasta hluta núverandi golfvallar.

4.10 Íp Golfvöllur GKG. Völlurinn skertur í vestri en gefinn kostur á stækkun í átt að Vífilsstaðavatni á svæði 4.13 Íp (nýtt svæði).

4.14 K Svæði fyrir nýjan kirkjugarð ~~á Smalaholti~~ í Rjúpnadal. Svæðið er sýnt á táknrænan hátt en lega verður ákveðin í rammaskipulagi svæðisins.

6.2.3 SUÐURSVÆÐI

5.03 Vp Kaupþún. Landnotkunarreitir 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 Vp 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 breyttar 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 Norðurnesvegar milli Álftanesvegar 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 í göngum í gegnum Setbergsholt að Reykjanesbraut og mætir Álftanesvegi á mislægum gatnamótum.
- Eldri Ofanbyggðavegur er skilgreindur sem „aðrir vegir“
- Fallið frá veltengingu Vífilsstaðavegar við Álftanesveg austan Hraunsholts og Sjálands.
- Borgarlína, almenningsamgöngukerfi í eigin rými, er merkt á Hafnarfjarðarvegi og Arnarnesvegi. Lega er sýnd á táknrænan hátt í miðlínu (útfærsla á síðari stigum).
- Stígakerfi er endurskoðað, sjá kafla 4.2.

6.4 VERNDARÁKVÆÐI OG TAKMÖRKUN Á LANDNOTKUN Í VINNSLU.

- Tillaga um nýja hverfisverndarsvæði

Garðabær stefnir að friðlýsingu eftirfarandi svæða í samráði við Umhverfisstofnun.

7. Við Breiðaskurð ??? mál sem ég kannast ekki við, gæti komið frá fyrra skipulagi Álft

8. Urriðavatnshraun með hrauntröð og vestri hluti Selgjár

9. Skerjafjarðarhluti Álftaness

9. Smyrlabúðarhraun

9. Gráhelluhraun

10. Gálghakraun þar sem áður var áætlað vegstæði fyrir Vífilstaðaveg

11. Garðakraun sunnan Álftanesvegar

12. Friðlýsing á Búrfelli, Búrfellsgjá og eystri hluta Selgjár hefur verið felld út af umhverfissráðherra. Það svæði er nú skilgreint sem hverfisverndarsvæði.

- Tillaga um breytingu vegna Sjávarflóða?

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. Forkynning október 2016.*

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 umhverfisskýrslu⁸. Umhverfismatið byggir á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis í Garðabæ.

Umhverfismatinu er fyrst og fremst ætlað að:

- Nýttast 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 **talsvert jákvæð** áhrif á umhverfisþættina náttúrufer og dýralíf, vatn, sjó og strandlengju, náttúru- og menningarminjar og náttúrvá og öryggi. Áhrif á hljóðvist og loftgæði og náttúruvá og öryggi er í heildina metin **engin eða lítil**. Áhrif á landslag og ásynd er í heildina metin **háð útfærslu** nýrrar byggðar. Í stefnunni eru vel skilgreind vaxtamörk þéttbýlis og staðið vörð 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 miðsvæði og á Hnoðraholti til að nýta land betur og tryggja betri þjónustu við íbúa. Áréttað skal mikilvægi þess að við ákvarðanir um framkvæmdaröð verði tekið tillit til nýtingar lands og grunnkerfa og fjarlægða milli íbúðabyggðar og atvinnu og þjónustu. Í stefnunni er lögð áhersla á að byggð verði í hóflegri hæð þar sem lágreist 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 sambýlis íbúa og náttúru í góðri sátt. Áhrif á samfélag eru því á heildina metin **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 að raska óröskuðum svæðum og dregið úr vægi samgöngumannvirkja til að draga úr umferð á viðkvæmum svæðum með það að markmiði að tryggja gæði þeirra og vernd. Stefnan leggur áherslu á að við hönnun

⁸ Skipulagsstofnun – leiðbeiningar

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 geti 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 og að því að auka gildi svæðanna með því að halda áfram vinnu við frekari verndun svæða og/eða friðlýsingu svæða og í leiðinni að bæta aðgengi að svæðum. Engin breyting er á landnotkun frá gildandi aðalskipulagi. 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

Fyllt í eftir framvindu

8.1 SAMRÁÐ VIÐ GERÐ SKIPULAGSINS

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/Siglingastofnun
- 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

25. og 26. nóvember og 1. desember 2015 voru haldnir almennir kynningarfundir um skipulagskosti og helstu viðfangsefni skipulagsvinnunnar. Fyrri fundurinn var haldinn í Álftanesskóla en sá síðari í Flataskóla.

8.1.4 FORKYNNING HAUSTIÐ 2016

Fyllt í eftir framvindu

8.2 AFGREIÐSLA SKIPULAGSNEFNDAR OG BÆJARSTJÓRNAR

Fyllt í eftir framvindu

8.3 AUGLÝSING

Fyllt í eftir framvindu

8.4 AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA

Fyllt í eftir framvindu

8.5 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Fyllt í eftir framvindu

9 STAÐFESTING OG GILDISTAKA

Undirritað við samþykkt og staðfestingu skipulagsins.

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 deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

10 UPPDRÆTTIR

10.1 AÐALSKIPULAGSUPPDRÁTTUR, SMÆKKAÐUR