



Vetrarmýri

Ný bæjarmiðja austurhluta Garðabæjar

ágúst 2025



Einstakt byggingarland í nálægð við náttúruperlur

Annar áfangi í sölu á Vetrarmýri í Garðabæ



Skipulagssvæðið er í heild um 20 hektarar, að fullu í eigu Garðabæjar, og markast af Hnoðraholti til norðurs, Reykjanesbraut til vesturs, Vífilsstaðavegi til suðurs og golfvelli GKG til austurs

Við gerð deiliskipulagsins var horft til góðra tenginga við stofnbrautina Reykjanesbraut, almenningssamgöngur og göngu- og hjólastíga, nálægðar við skóla, íþróttamannvirki, golfvelli, útivistarperlur höfuðborgarsvæðisins o.fl.

Gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, verslunar og þjónustu og fjölnota íþróttasvæðis

Áætluð heildarstærð byggðar í Vetrarmýri er um 80.000 m² af fjölbýli og um 45.000 m² af atvinnuhúsnæði með 785 íbúðum að hámarki

Vetrarmýri er hluti af stærra skipulagssvæði sem er skilgreint sem þróunarsvæði B Vífilsstaðaland í rammahluta Aðalskipulags Garðabæjar 2016–2030



Svæðinu er skipt upp í 3 áfanga, þar sem fyrsti áfangi var boðinn út og seldur árið 2022

Framkvæmdir eru nú komnar vel á veg á þeim reitum sem seldir voru í fyrsta áfanga og nú komið að sölu á næsta áfanga

Annar áfangi af þrem

Fyrsta áfanga lauk árið 2022

Fasi II samanstendur af reitum sem eru staðsettir í hjarta Vetrarmýrinnar, í nálægð við íþróttamiðstöðina



Áfangi I

- Sölu í fyrsta áfanga lokið með farsælli niðurstöðu í maí 2022
- Seldur var byggingarréttur fyrir samtals um 459 íbúðir og 25 þúsund atvinnufermetra¹
- Góð þátttaka var í kaupferlinu þar sem alls 13 aðilar skiluðu inn tilboðum

Áfangi II

- Skipulag í 2 áfanga samanstendur af íbúðarhúsnæði með atvinnuhúsnæði á neðstu hæð.
- Um er að ræða tvo reiti með samtals 177 íbúðum, 2.846 fermetra atvinnuhúsnæði og lóðarstærð 9.449 m²

Áfangi III

- Útboð á þriðja áfanga fer fram árið 2026

¹Miðað við gildandi deiliskipulag



Samgöngumiðað skipulag

Áherslur í deiliskipulagi

- Deiliskipulagið miðar að blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, bílastæða- og íþróttamannvirkja
- Áherslur deiliskipulagsins eru:
 - Að byggðarkjarninn verði hóflegur í hæð, uppbrotinn og líflegur
 - Að svæðið feli í sér góðar tengingar við stofnbrautir og stofnstíga
 - Að stór hluti svæðisins sé í göngufæri frá biðstöðvum almenningssamgangna
 - Að íbúðir hafi gott og öruggt aðgengi að samfélagsþjónustu
 - Að vistvænum lausnum sé beitt, meðal annars með meðhöndlun yfirborðsvatns og sorphirðu
 - Að öryggi vegfarenda verði tryggt, meðal annars með fjölbreyttu stígakerfi og hjólastígum
- Stefnt er að því að hverfið verði vottað samkvæmt alþjóðlega vottunarkerfinu Breeam Communities. Með slíkri vottun er tryggt að umhverfisáhrif skipulags sem og neikvæð umhverfisáhrif byggðarinnar sé í lágmarki

Markmið deiliskipulags er að tryggja öfluga miðstöð almenningssamgangna sem þjóni breiðum hópi íbúa ásamt góðu samspili skóla, leikskóla og íþróttamannvirkja





Annar áfangi uppbyggingar í Vetrarmýri

Í öðrum áfanga er boðinn út byggingaréttur á tveimur reitum miðsvæðis

Skipting á reitum

Reitur 6 

Reitur 7 



Innan hvors reits eru tvær lóðir sem ætlaðar eru fyrir fjölbýlishús á 4-5 hæðum auk kjallara. Á jarðhæð er gert ráð fyrir atvinnurými með verslun og þjónustu. Á byggingum sem snúa að Vetrarbraut skal jarðhæð vera inndregin

Reitur 6	Stærð lóðar m ²	Kjallari m ²	Atvinnu m ²	Íbúðir m ²	Heild m ²	Nh	Íbúðafjöldi
Vetrarbraut 16-18	2.163	3.982	679	4.273	8.934	4,1	43
Vetrarbraut 20-22	2.087	3.872	617	4.213	8.702	4,2	42
Samtals	4.250	7.854	1.296	8.486	17.636		85

Reitur 7	Stærð lóðar m ²	Kjallari m ²	Atvinnu m ²	Íbúðir m ²	Heild m ²	Nh	Íbúðafjöldi
Vetrarbraut 15	2.233	1.500	691	2.650	4.841	2,2	27
Vetrarbraut 24-28	2.966	2.680	859	6.476	10.015	3,4	65
Samtals	5.199	4.180	1.550	9.126	16.356		92

Reitur 6: Vetrarbraut 16-18

Fjölbýlishús

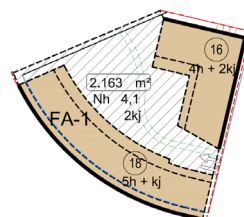
Byggingarreitir



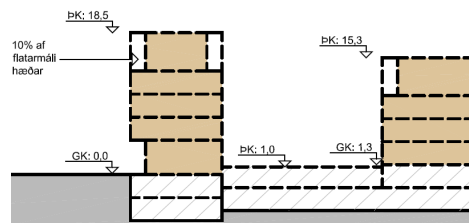
Myndir



Vetrarbraut 16-18 Skýringarmynd



Byggingarreitur



Sneiðing

Reiturinn

- Vetrarbraut 16-18 eru íbúðarhús á 4-5 hæðum auk kjallara á 2 hæðum
- Á byggingum sem snúa að Vetrarbraut skal jarðhæð vera inndregin
- Gert ráð fyrir 1,5 bílastæði á hverja íbúð sem er 90m² eða stærri en 1 bílastæði á minni íbúðir

Stærðir



- 43 íbúðir



- 4.273 m² íbúðir, 679 m² atvinnuhúsnæði
- 3.982 m² kjallari, 8.934 m² heild
- 2.163 m² lóð



- 4,1 Nýtingarlutfall

Reitur 6: Vetrarbraut 20-22

Fjölbýlishús

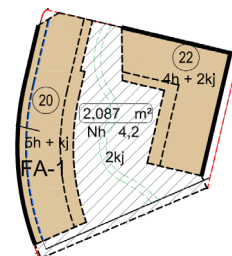
Byggingarreitir



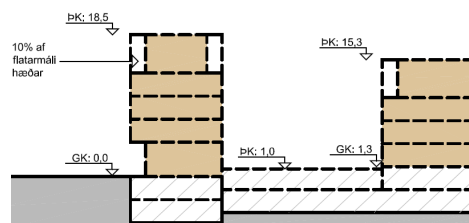
Myndir



Vetrarbraut 20-22 Skýringarmynd



Byggingarreitur



Sneiðing

Reiturinn

- Vetrarbraut 20-22 eru íbúðarhús á 4-5 hæðum auk kjallara á 2 hæðum
- Á byggingum sem snúa að Vetrarbraut skal jarðhæð vera inndregin
- Gert ráð fyrir 1,5 bílastæði á hverja íbúð sem er 90 m² eða stærri en 1 bílastæði á minni íbúðir

Stærðir



- 42 íbúðir



- 4.213 m² íbúðir, 617 m² atvinnuhúsnaði
- 3.872 m² kjallari, 8.702 m² heild
- 2.087 m² lóð



- 4,2 Nýtingarhlutfall

Reitur 7: Vetrarbraut 15

Fjölbýlishús

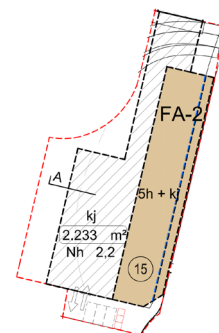
Byggingarreitir



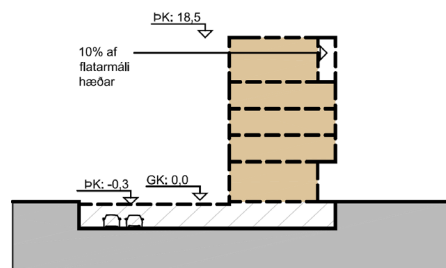
Myndir



Vetrarbraut 15 Skýringarmynd



Byggingarreitur



Sneiðing

Reiturinn

- Vetrarbraut 15 er íbúðarhús á 5 hæðum auk kjallara
- Á byggingum sem snúa að Vetrarbraut skal jarðhæð vera inndregin
- Gert ráð fyrir 1,5 bílastæði á hverja íbúð sem er 90 m² eða stærri en 1 bílastæði á minni íbúðir
- Möguleg innanhústenging við Vetrarbraut 17 í kjallara eða brú á 2.h.

Stærðir



- 27 íbúðir



- 2.650 m² íbúðir, 691 m² atvinnuhúsnæði
- 1.500 m² kjallari, 4.841 m² heild
- 2.233 m² lóð



- 2,2 Nýtingarhlutfall



Reitur 7: Vetrarbraut 24-28

Fjölbýlishús

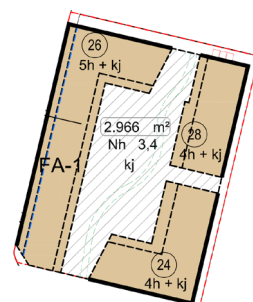
Byggingarreitir



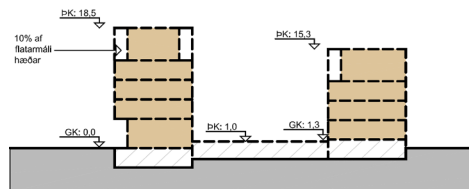
Myndir



Vetrarbraut 24-28 Skýringarmynd



Byggingarreitur



Sneiðing

Reiturinn

- Vetrarbraut 24-28 eru íbúðarhús á 4-5 hæðum auk kjallara
- Á byggingum sem snúa að Vetrarbraut skal jarðhæð vera inndregin
- Gert ráð fyrir 1,5 bílastæði á hverja íbúð sem er 90 m² eða stærri en 1 bílastæði á minni íbúðir

Stærðir



- 65 íbúðir



- 6.476 m² íbúðir, 859 m² atvinnuhúsnæði
- 2.680 m² kjallari, 10.015 m² heild
- 2.966 m² lóð



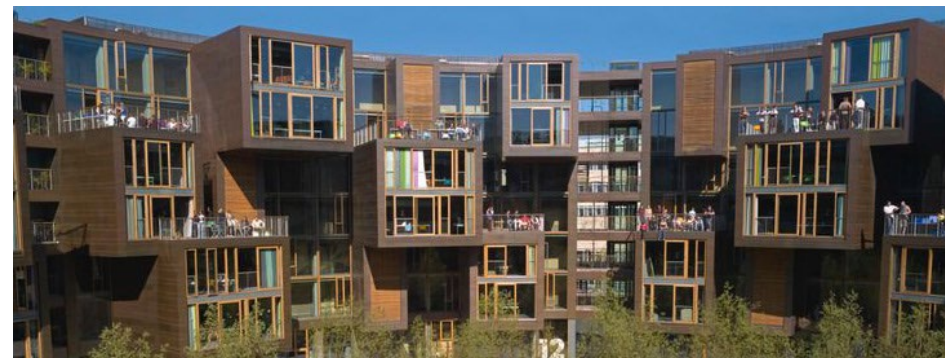
- 3,4 Nýtingarhlutfall

Helstu skilmálar deiliskipulags

Helstu skilmálar taka til allra lóða

- Kvöð um lóðrétt uppbyggingar og að útlit byggingar skuli brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða
- Ekki er heimilt að hafa óupphitaða svalaganga
- Gert ráð fyrir 1,5 bílastæði á hverja íbúð sem er 90 m² eða stærri en 1 bílastæði á minni íbúðir og að lágmarki einu bílastæði á hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði
 - Leitast skal eftir að bílastæði fyrir íbúa verði komið fyrir í bílakjallara eða bílahúsi
- Þakform er frjálst, en a.m.k 30% þakflatar skal hafa þakhalla sem er minnst 15° en mest 30° og skulu þök sem eru undir 15° halla og ekki nýtt sem þaksvalir eða verönd, og girt sem slík, vera þakin með grænu yfirborði
- Sorpgeymslur skulu vera staðsettar í djúpgámum
- Almenningsumferð þarf að hafa aðgang að íþróttahúsinu í gegnum Vetrarbraut á meðan byggingaframkvæmdir standa yfir
- Almennt er kvöð á lóðum um að opin gönguleið liggi um þær
- Lágmark 20% lóðar með íbúðir skal vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði sem ýmist geta verið á jörðu eða sem þakgarðar á húsbyggingum eða bílageymslum

Sjá nánar í
deiliskipulagsskilmálum



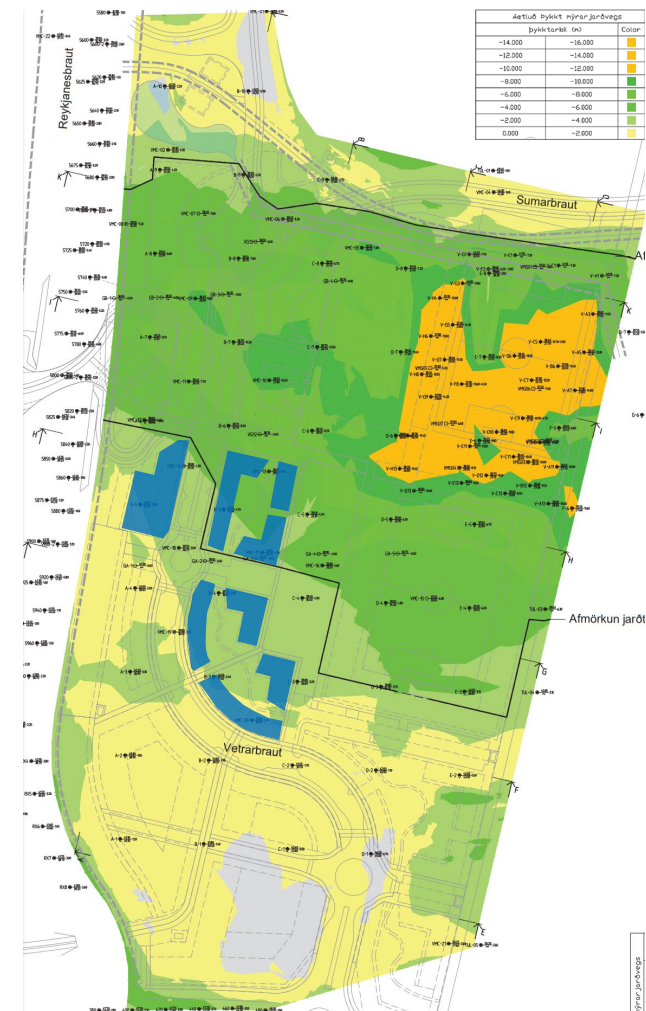


Jarðvegsskýrsla

EFLA hefur unnið skýrslu¹ um jarðveg á svæðinu

- Vetrarmýri er flóamýri og undir henni er móbergsbergsgrunnur
- Í skýrslunni er svæðinu skipt upp í þrjá hluta. Á miðhluta svæðisins má búast við mjög þykkum mýrarjarðvegi þar sem hús, veitur og gatnakerfi þarf að grunda með sérstökum hætti.
- Á hinum tveim hlutum svæðisins má búast við viðráðanlegri aðstæðum til grundunar mannvirkja þar sem gera má ráð fyrir hefðbundnum íslenskum grundunaraðferðum
- Syðst við Vífilsstaðaveg er fremur grunnt á fastan botn, jafnvel aðeins um 1 m
- Eftir því sem lengra er farið til norðurs lækkar landið niður að Vetrarmýrinni og mesta dýpi í klöpp er á norðanverðu svæðinu sem afmarkað er af svörtum línunum á mynd hér til hliðar
 - Búast má við þykkum mýrarjarðvegi og liggur fyrir að hús, veitur og gatnakerfi þarf að grunda með sérstökum hætti
 - Úrlausnarefni að tengja saman berandi mannvirki við svæði utan við sem verða á floti auk þess sem gæta þarf að samspili grundunar mannvirkja á lóðum framkvæmdaraðila og svo veitukerfa og gatna á vegum opinberra aðila þannig að þau kerfi vinni saman
- Við norðurenda þess svæðis sem deiliskipulagið tekur yfir, rís bergrunnurinn afgerandi upp á móti Hnoðraholti
- Norðan við hringtorgið þar sem göturnar skiptast í átt að Hnoðraholti og að Leirdalsopi má gera ráð fyrir frekar grunnum aðstæðum

Lóðarhagar skulu skoðaðir gaumgæfilega þörf á viðbótarrannsóknum á þeim reitum sem þeir hafa yfir að ráða



Svartar línur á myndinni afmarka dýpsta hluta mýrarinnar og á því svæði þarf að grunda með sérstökum hætti

¹Jarðtækniskýrsla Vetrarmýri



Gatnagerðargjöld

Samkvæmt verðskrá Garðabæjar

Gatnagerðargjöld fjölbýlis- og atvinnuhúsnæðis¹



25.533 kr./fm.
fjölbýlishúsnæði



29.181 kr./fm.
atvinnuhúsnæði

Gatnagerðargjöld vegna
lóðanna hafa ekki verið greidd
og gjaldfalla við útgáfu á
byggingarleyfi

- Miðað við BVT í janúar 2025, 974,5 stig
- Af sameiginlegum bifreiðageymslum í fjölbýlishúsi fyrir þrjár eða fleiri bifreiðar skal greiða 25% af venjulegu gatnagerðargjaldi
- Allar fjárhæðir eru vísitölutengdar miðað við byggingarvísitölu í janúar 2025, auk þess bætast við hefðbundin byggingargjöld samkvæmt verðskrá Garðabæjar á hverjum tíma
- Gatnagerðargjöld skulu greidd að fullu við útgáfu á byggingarleyfi



¹Gatnagerðargjöld í Garðabæ



Söluferlið

Tilboðum skal skilað fyrir kl 13:00 þann 24. september 2025

- Til sölu er byggingaréttur á tveimur aðskildum uppbyggingarreitum í Vetrarmýri
 - Skila skal skriflegu tilboði á formi sem fylgir kynningu þessari og finna má á vef Garðabæjar
 - Kauptilboðum skal skila í lokuðu umslagi í móttöku Íslandsbanka (9. hæð), Hagasmára 3, 201 Kópavogi innan auglýsts skilafrests, sem er kl. 13:00 þann 24. september 2025
 - Tilboð verða opnuð sama dag á skrifstofu Íslandsbanka kl. 13:30 að viðstöddum þeim tilboðsgjöfum sem þess óska
 - Seljendur áskila sér rétt á öllum stigum söluferlisins til að taka hvaða tilboði sem er, hafna þeim öllum, breyta söluferlinu eða falla frá því alfarið
- Öllum samskiptum skal beint til neðangreindra tengiliða
 - Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hefur umsjón með söluferlinu í umboði seljenda
 - Öllum fyrirspurnum, gagnabeiðnum og samskiptum öðrum skal beint til neðangreindra tengiliða eða með því að senda póst á netfangið vetrarmyri@islandsbanki.is

Innan 4 virkra daga frá tilkynningu um að tilboðsgjafi hafi verið hæstbjóðandi skal hann skila til Fyrirtækjaráðgjafar Íslandsbanka gögnum varðandi fjárhagsstöðu sína, fjármögnun lóðar og byggingaframkvæmda

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka

	Friðrik Þór Snæbjörnsson	Anton Felix Jónsson	Sigurður Gunnar Sigurðsson
Hagasmára 3, 201 Kópavogi	fridriks@islandsbanki.is	antonfj@islandsbanki.is	sigurdusig@islandsbanki.is
Sími: 440 4000	Sími: 862 2325	Sími: 844 4570	844 2505





Fyrirvari

Fjárfestakynning þessi (hér eftir „kynningin“) hefur verið útbúin af Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., (hér eftir „Íslandsbanki“) og Garðabæ, (hér eftir „félagið“), í tengslum við fyrirhugaða sölu á eignum félagsins. Íslandsbanki er ráðgjafi félagsins og hefur umsjón með söluferlinu.

Kynning þessi er byggð á opinberum upplýsingum, upplýsingum frá viðkomandi félagi og utanaðkomandi aðilum þar sem það á við. Íslandsbanki hf. hefur ekki staðreynt eða lagt mat á réttmæti þessara upplýsinga með sjálfstæðum könnunum. Íslandsbanki hf. (ásamt öllum félögum innan sömu samstæðu og starfsmönnum félagsins) getur þess vegna ekki ábyrgst að upplýsingar í þessari kynningu séu réttar eða að ályktanir sem dregnar eru af slíkum upplýsingum séu réttar. Slík ábyrgð er þannig hér undanskilin. Viðtakandi kynningar getur ekki reitt sig á upplýsingar í þessari kynningu og ber að framkvæma sjálfstæða könnun á réttmæti upplýsinga og þeirra ályktana sem hér eru dregnar, s.s. með framkvæmd áreiðanleikakönnunar.

Kynning þessi er eingöngu ætluð til upplýsinga en ekki sem hluti eða grunnur ákvarðanatöku þeirra sem fá hana í hendur. Upplýsingar í þessari kynningu geta verið háðar breytingum, uppfærslum, lokaútgáfu eða endurútgáfu, sem geta falið í sér verulegar breytingar frá þeim upplýsingum sem fram koma í kynningu þessari. Íslandsbanki og/eða félagið sig skuldbindur sig ekki til þess að veita frekari upplýsingar um félagið, uppfæra kynninguna né leiðrétta ónákvæmni eða villur sem kunna að koma í ljós.

Félagið og Íslandsbanki áskilja sér rétt til að semja við einn eða fleiri mögulega fjárfesta á hvaða tímapunkti sem er og að ganga frá endanlegu samkomulagi um viðskipti sem lúta að eignum félagsins, án frekari skýringa gagnvart öðrum hugsanlegum kaupendum. Að auki áskilur félagið sér rétt til að hætta viðræðum eða hvers kyns söluferli hvenær sem er, ásamt því að breyta eða leggja niður hvers kyns söluferli. Félagið er ekki bundið við að taka neinu tilboði eða hæsta verði. Kynningu þessa og afhendingu hennar skal á engan hátt skoða sem bindandi tilboð af hálfu félagsins.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka, er hluti af samstæðu Íslandsbanka hf., sem á m.a. í viðskiptum á sviði bankastarfsemi, verðbréfamiðlunar og ráðgjafar. Aðilar innan hvernar starfseiningar starfa sjálfstætt. Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka, aðrar starfseiningar innan samstæðu Íslandsbanka hf., eða aðilar þeim tengdir kunna að hafa hagsmuni eða skyldur sem stangast á við hagsmuni hugsanlegra kaupenda í viðskiptunum

Upplýsingar sem koma fram í þessari kynningu eru almenns eðlis og taka ekki mið af fjárhagsstöðu, fjárfestingaráformum eða sérstökum þörfum viðtakanda. Móttaka hennar skal ekki vera talin fela í sér fjárfestingarráðgjöf af hálfu Íslandsbanka.

Með móttöku kynningar þessarar staðfestir viðtakandi að hann sé bundinn framangreindum fyrirvörum og takmörkunum.