



11.12.2019

Rammahluti aðalskipulags Vífilsstaðalands

Íbúakynning á forkynningarstigi



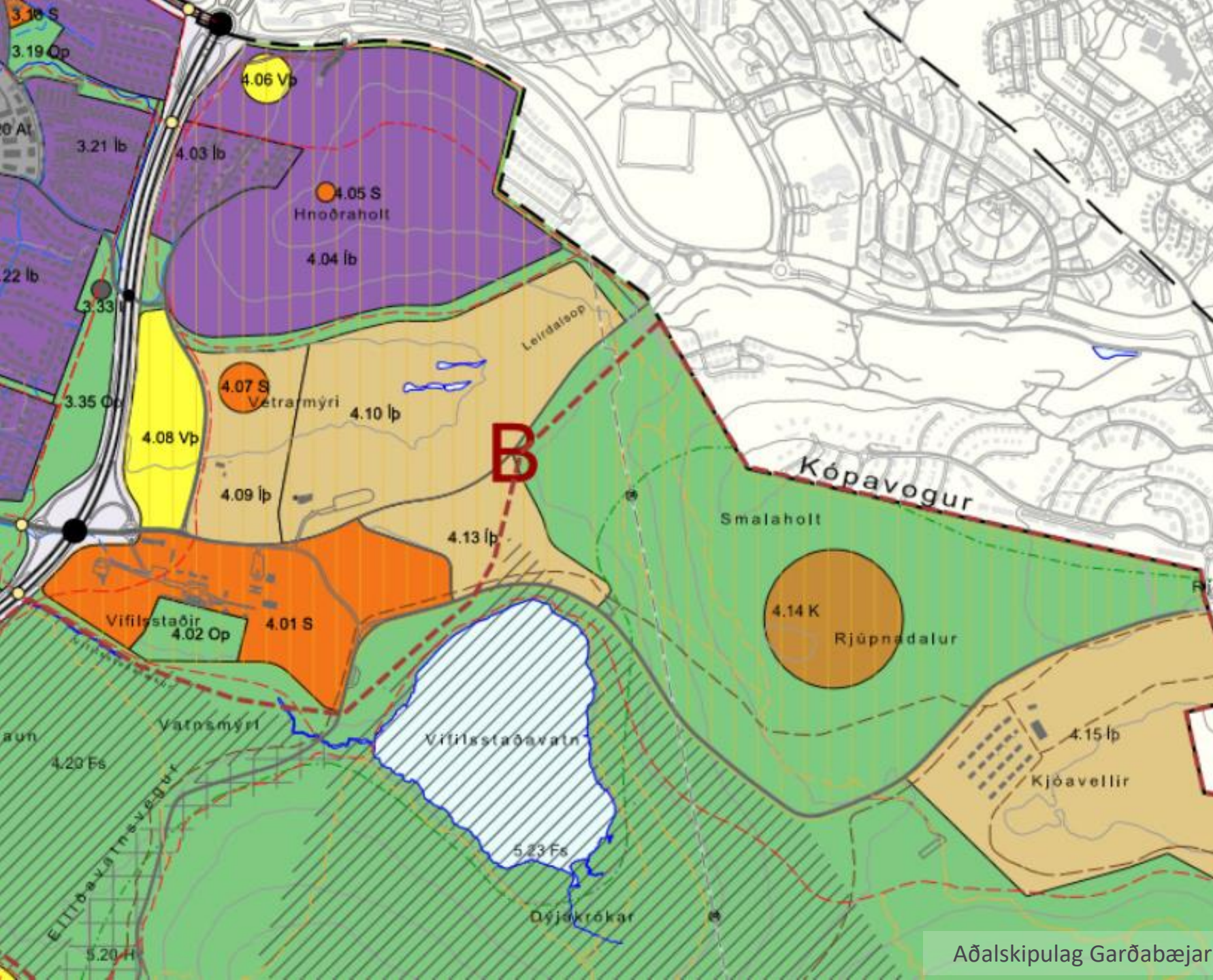
Aðalskipulag Garðabæjar

Aðalskipulag Garðabæjar

ÞRÓUNARSVÆÐI B

- Samgöngumiðað þróunarsvæði
- Miðsvæði
- Íbúðabyggð
- Verslun og þjónusta
- Samfélagsþjónusta
- Kirkjugarður
- Íþróttasvæði
- Golfvöllur
- Náttúra og útivist

Nánari útfærslu á svæðinu vísað í
rammahluta aðalskipulags

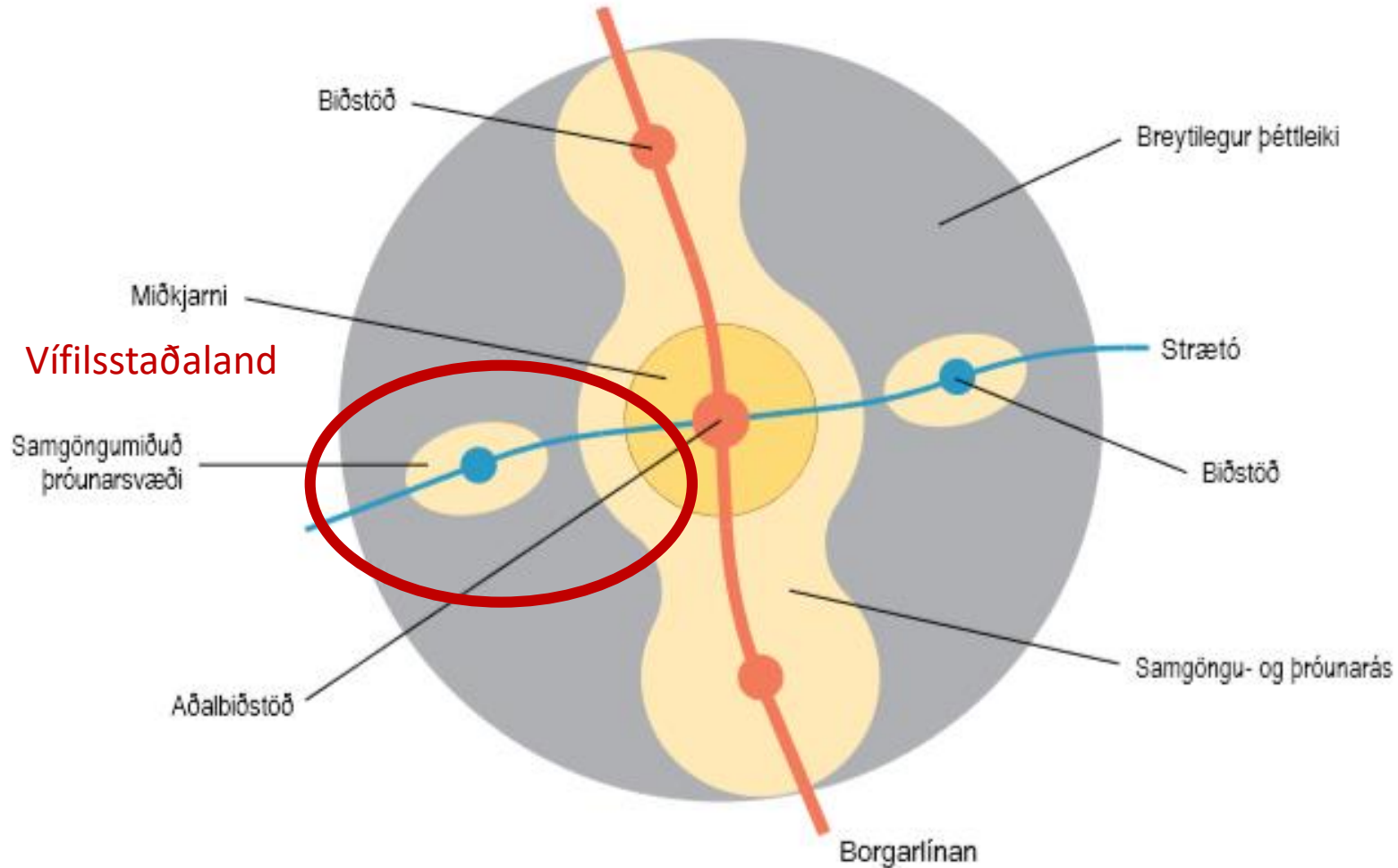




Forsendur

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

SAMGÖNGUMIÐAÐ ÞRÓUNARSVÆÐI



- Tengjast samgöngu- og þróunarsvæði með vistvænum samgöngum með háu þjónustustigi
- Meginþunga vaxtar beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði
- Hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% - 66%

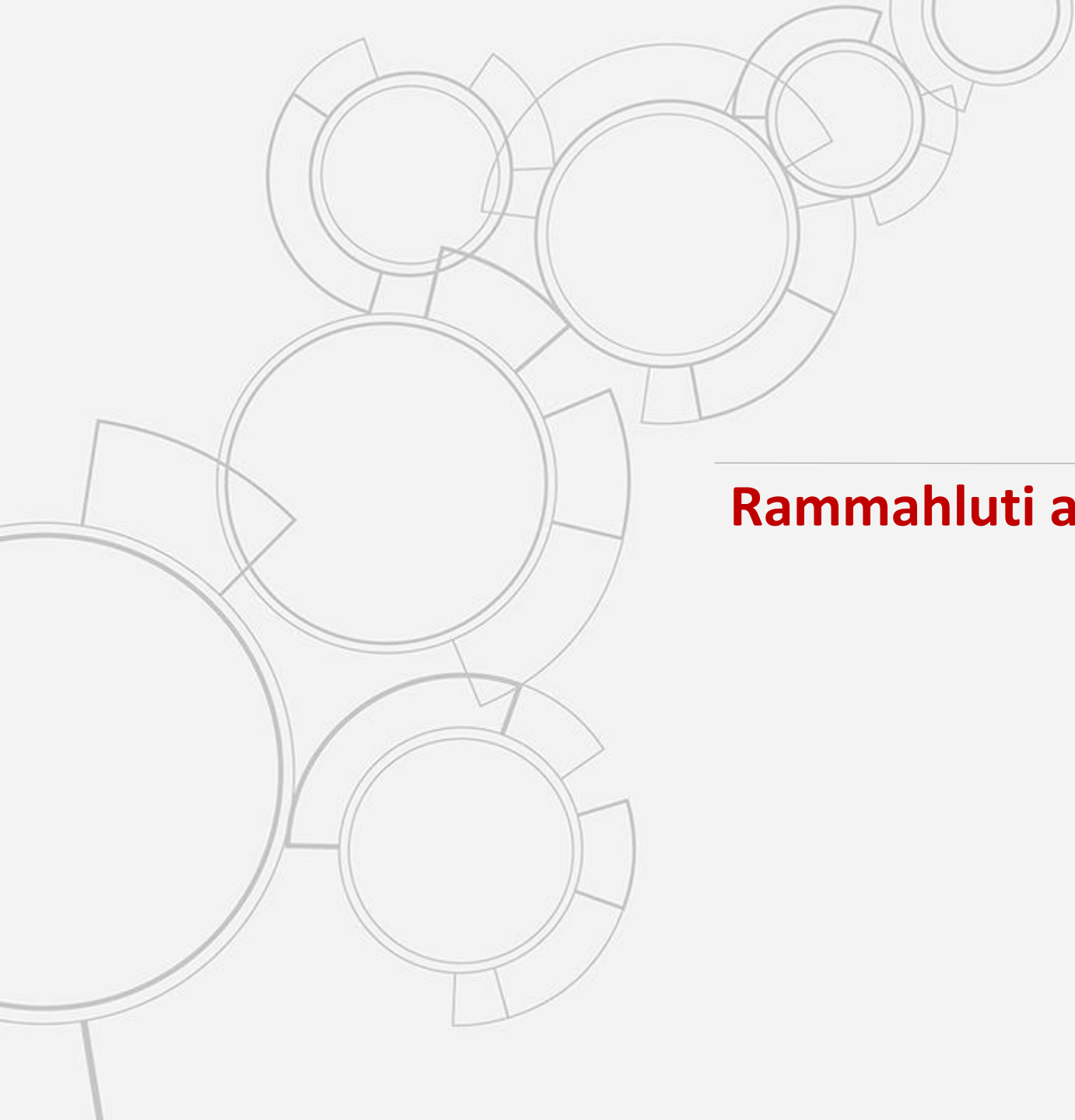


Aðalskipulag Garðabæjar

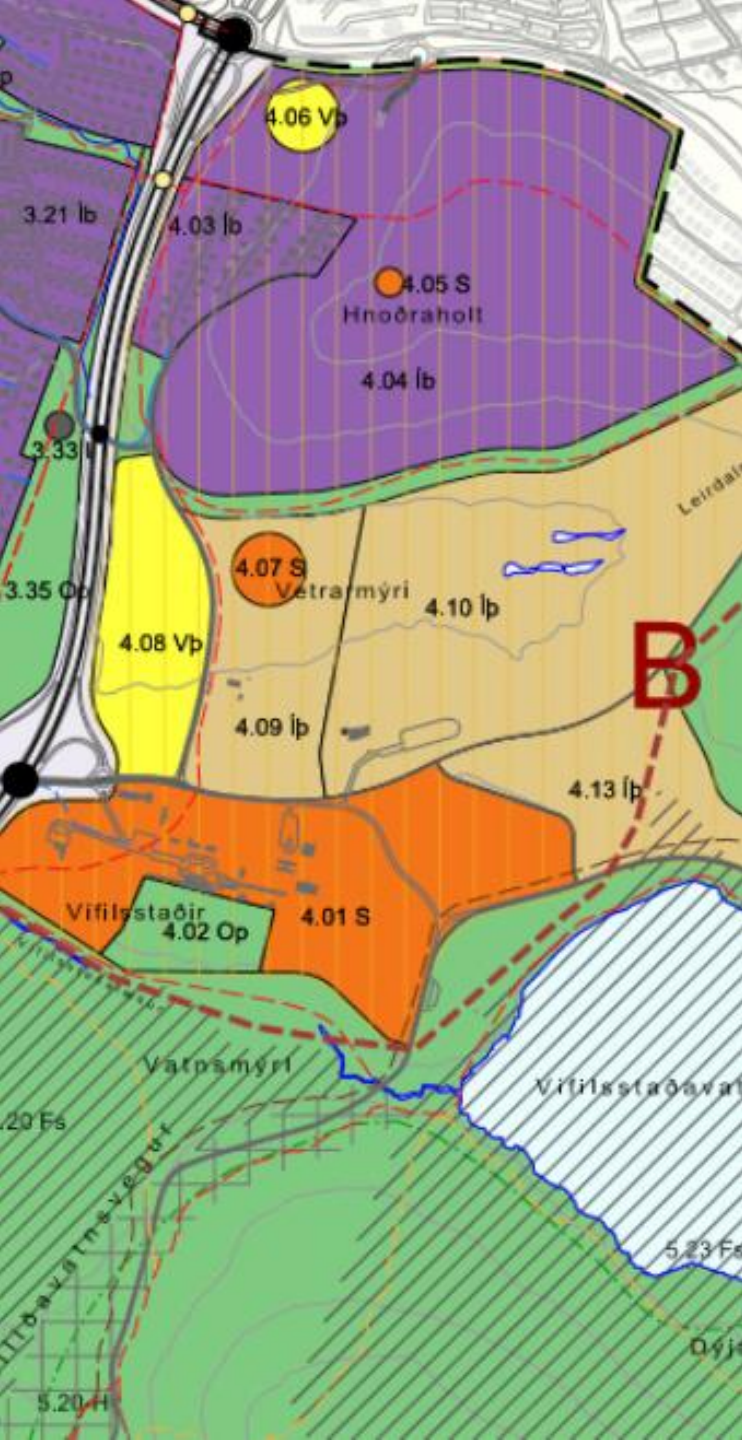
VETRARMÝRI VÍFILSSTAÐIR

SAMGÖNGUMIÐAÐUR KJARNI

- Gera þarf ráð fyrir tengingu svæðisins við Borgarlínu með öflugum almenningssamgöngum
- Uppbygging samfelldrar byggðar og þjónustukjarna innan vaxtarmarka svæðisskipulagsins
- Byggð sem styður við stefnumið svæðisskipulags um þéttingu byggðar með samgöngumiðuðum þróunarsvæðum



Rammahluti aðalskipulags



Skipulagsferlið

SAMRÁÐ

- Skipulagslýsing kynnt á íbúafundi sumarið 2018
- Núverandi íbúar í Hnoðraholti
- Golfklúbb Kópavogs og Garðabæjar (GKG)
- Golfvallarhönnuð
- Skógræktarfélag Garðabæjar
- Vegagerðin
- Kópavogsbæ
- Haldnir vinnufundir með golfvallarhönnuð, GKG og Skógrækt haustið 2019



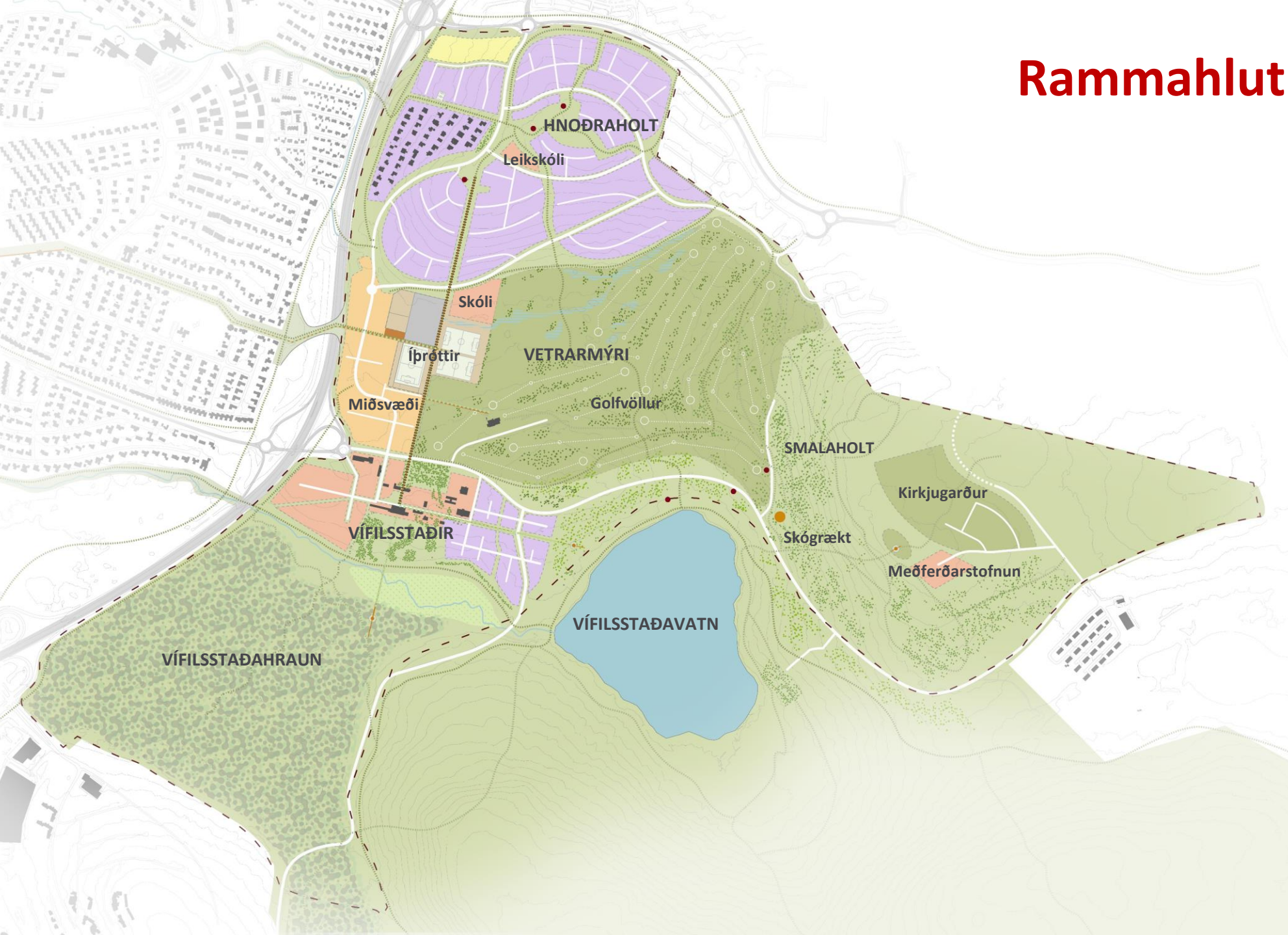
Rammahluti - landnotkun

SAMANBURÐUR

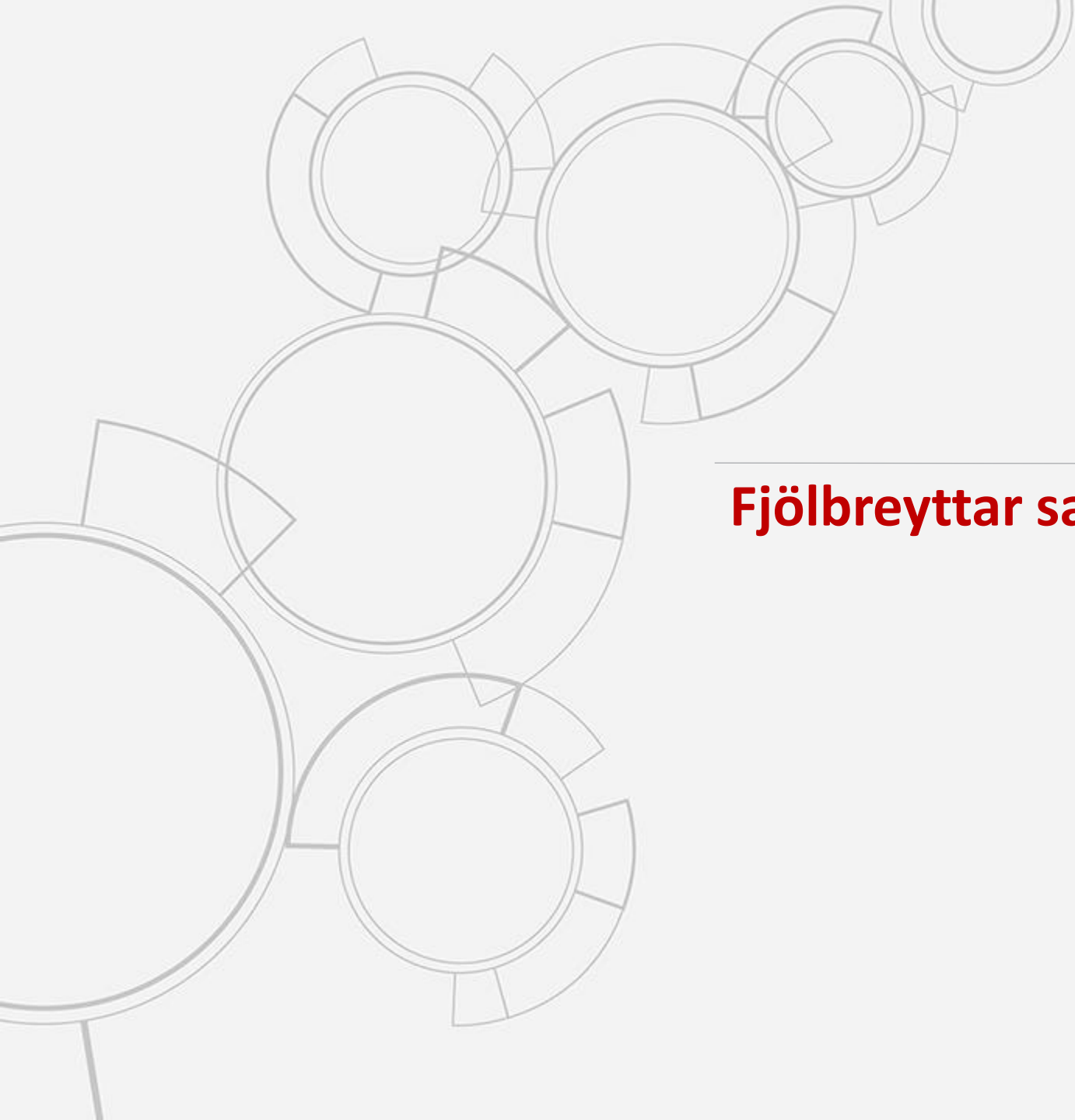
- Með uppbygging við Reykjanesbraut hliðrast önnur starfsemi á svæðinu til
- Skilvirkar og öruggar samgöngur
- Elliðavatnsvegur fjær Vífilsstaðavatni
- Skógrækt í Smalaholti

Rammahluti aðalskipulags

YFIRLITSMYND



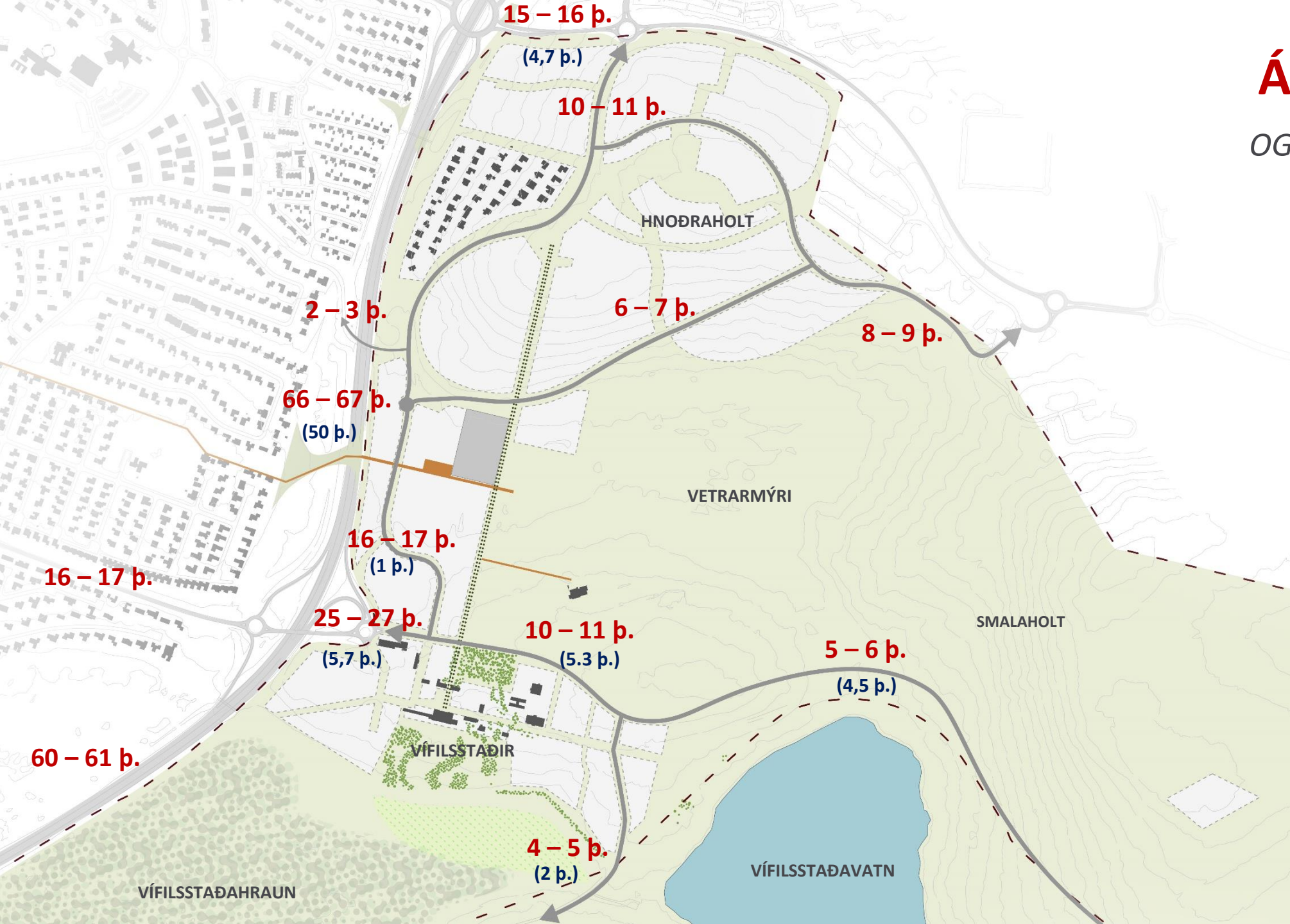
- Íb - íbúðabyggð
- Vþ - verslun og þjónusta
- S - samfélagsþjónusta
- M - miðsvæði
- Íþ - íþróttir
- - - - - Skipulagsmörk
- Aðalstígar
- Aðrir stígar
- Skógrækt aðstöðuhús
- Minjar
- Kennileiti



Fjölbreyttar samgöngur

Áætluð umferð

OG UMFERÐATALNINGAR



- Umferð sem skapast á svæðinu í heild 50-60 þ. ökutæki.
- Rauðar tölur – umferð sem skapast þegar uppbyggingu er lokið og lögð ofan á núverandi umferð

Áætluð samanlögð umferð

Talin umferð 2017 & 2019

Gatnakefi

TEGUNDIR GATNA OG TENGINGAR



- Tengibrautir
- Safngötur
- Aðrar götur – húsagötur
- Lagt til að sleppa tengingu gegnum Vetrarmýri upp í Leirdalsop
- Auka vægi útivistar og náttúru

- - Skipulagssvæði
- Tengibrautir
- Safngötur
- Aðrar götur - húsagötur
- Göngþveranir í plani

Almenningssamgöngur

INNAN OG UTAN HVERFIS

- Góðar almenningssamgöngur til samræmis við svæðisskipulag
- Hraðleið eftir Reykjanesbraut
- Hverfisvagnar um Vetrarmýri og Hnoðraholt
- Skiptitenging við gönguás í Vetrarmýri

- - Skipulagssvæðið
- Leið almenningssamgangna
- Stoppi stöðvar
- Upptökusvæði hverfisvagna – 5 mín ganga
- Upptökusvæði hraðvagna – 10 mín ganga
- Tenging milli kerfa



Göngu- og hjólastígar

TENGINGAR INNAN OG UTAN SVÆÐIS

TEGUNDIR STÍGA:

- Samgöngustígar
- Stofnstígar
- Stígar meðfram götum
- Aðrir stígar

Stíganet tengir svæðið við byggð vestan Reykjanesbrautar og útivistarsvæði við m.a. Vífilsstaðavatn og Heiðmörk

- - Skipulagssvæðið
- Samgöngustígar
- Aðrir stígar
- - - Stígar meðfram götum
- Trjástígar
- Stígur að Garðatorgi
- Gönguþveranir í plani
- Undirgöng
- Göngubrýr



Útivistar- og reiðstígar

TENGJAST NÁLÆGUM SVÆÐUM

- Útivistarstígar
- Reiðstígar – suður f. Elliðavatnsveg
- Tengja stígakerfi bæjarins, íþrótt- og útivistarsvæði við nálæga náttúru s.s.
 - Heiðmörk
 - Skógrækt kirkjugarð



- Skipulagssvæðið
- Útivistarstígar
- Reiðleiðir
- Samgöngustígar
- Aðalstígar
- Trjástígar
- Gönguþveranir í plani
- Undirgöng
- Göngubrýr



Trjástígur

GRÆNN ÁS TENGIR ÓLÍKA STARFSEMI SAMAN

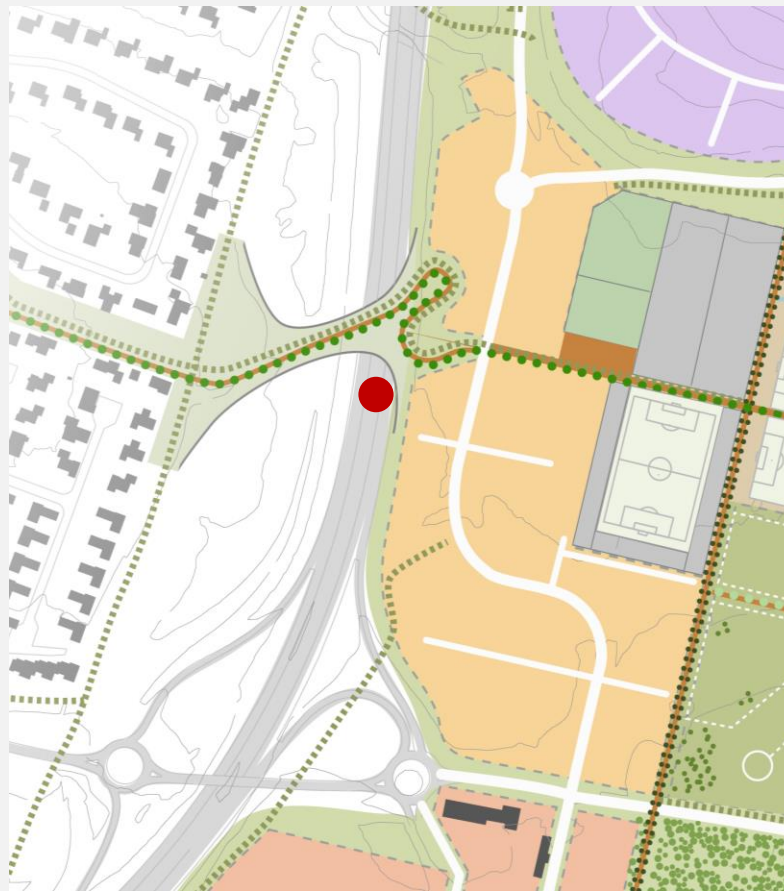
- Grænn ás frá Vífilsstöðum upp á útsýnisstað á Hnoðraholti
- Tröppustígur upp Hnoðraholt
- Aðgengi fyrir alla
- Byggð og íþróttasvæði leggjast að grænum ás
- Ásinn heldur óbeint áfram sunnan Vífilsstaða yfir Vatnsmýrina með göngu- og fuglaskoðunarbrú



Jarðbrú

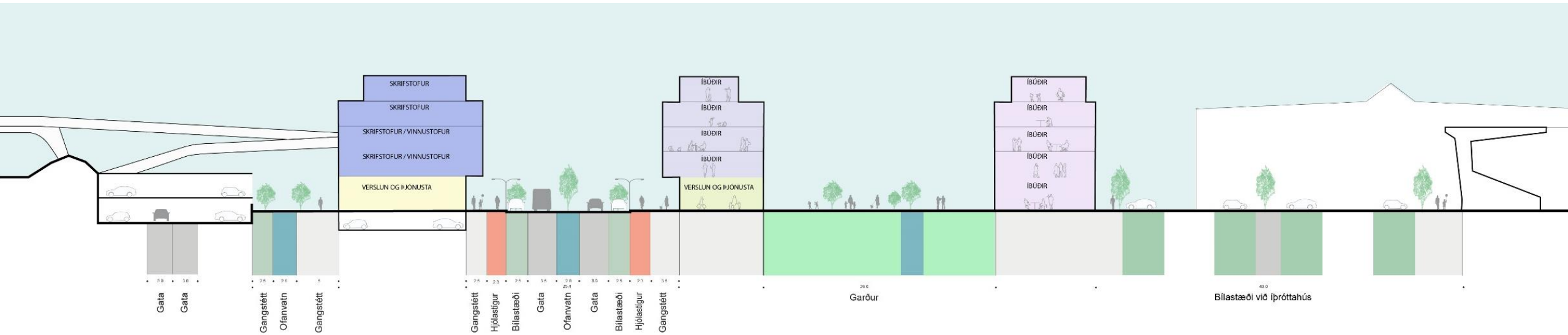
ÞVERUN REYKJANESBRAUTAR

- Göngu og hjólabrú yfir Reykjanesbraut
- Tengir svæðið við núverandi byggð vestan Reykjanesbrautar
- Eykur öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, sérstaklega barna
- Stoppistöð hraðvagna á Reykjanesbraut



Vetrarbraut

MIÐSVÆÐI



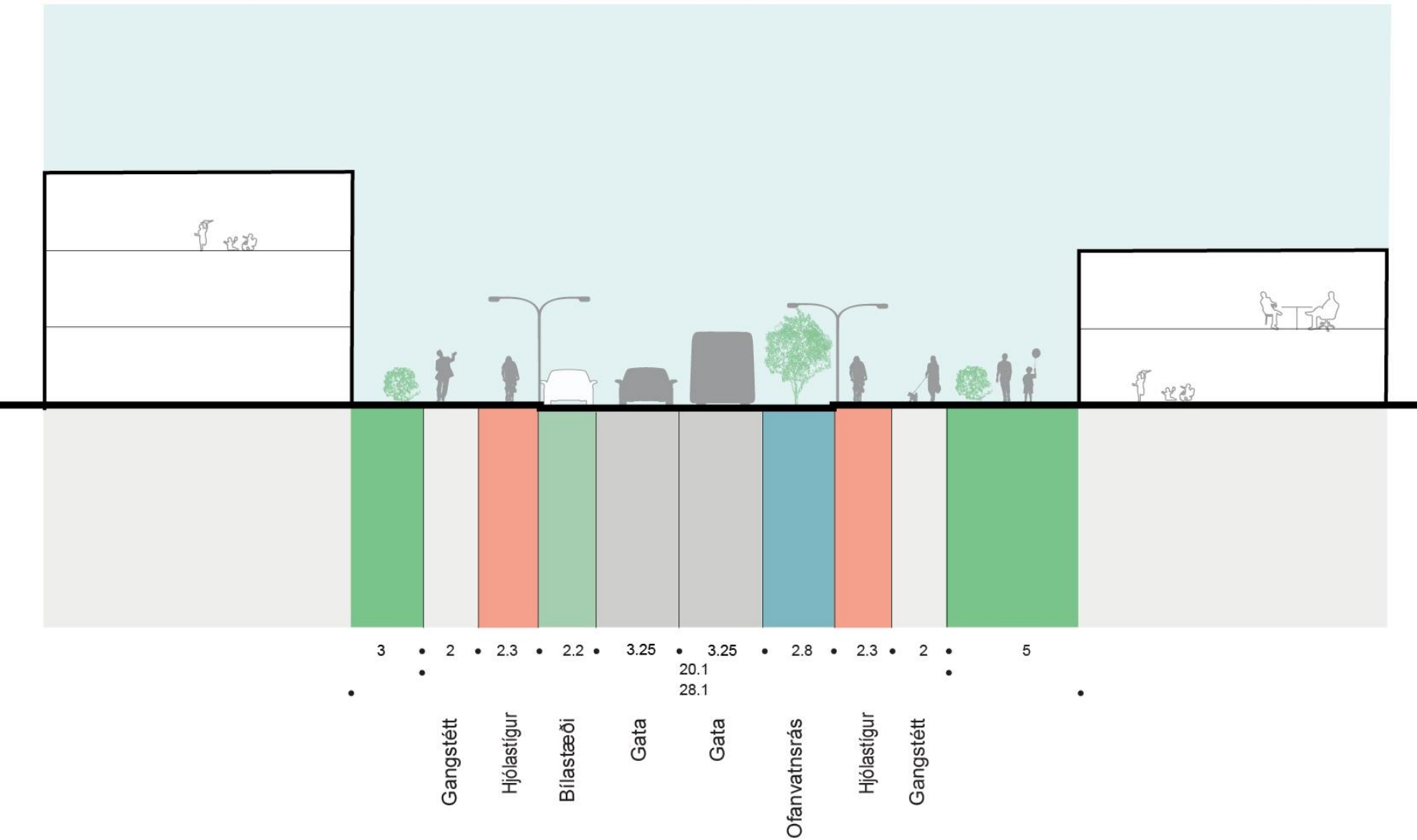
- Lifandi götummynd
- Aðdráttarafli miðsvæðis
- Starfsemi á jarðhæðum
- Inndregnar efri hæðir
- Almenningsamgöngur



Vetrarbraut

UPP HNOÐRAHOLT

- Lifandi gata
- Tengir Hnoðraholt við miðsvæði og skóla
- Hjólastígar meðfram götu
- Ofanvatnrásir
- Göngustígar beggja vegna
- Götulýsing





Vífilsstaðavatn

TENGINGAR - UNDIRGÖNG

- Samhliða aukinni þéttingu byggðar eykst mikilvægi á góðu aðgengi að útivistarsvæðum
- Bætt aðgengi að útivistarsvæði við Vífilsstaðavatn
- Landslag og gróður flæði í samfellu undir umferðarmannvirki
- Bætir tengingar og öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda





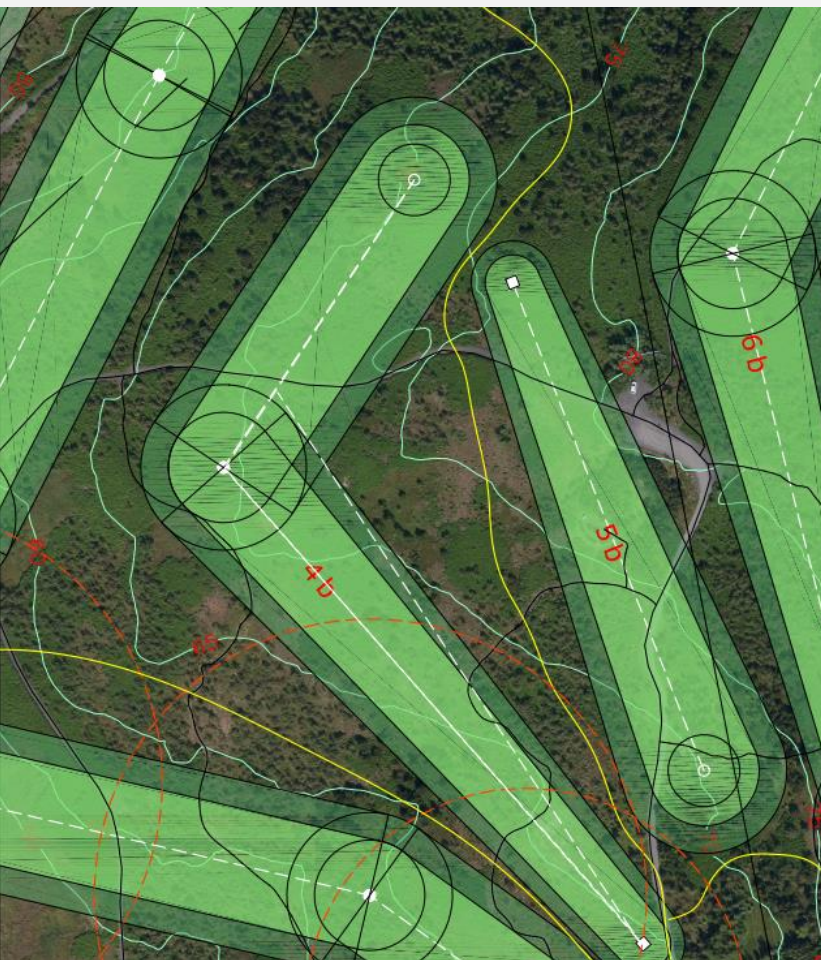
Útivist, náttúra og minjar

Golfvöllur og skógrækt

SAMSPIL ÚTIVISTAR OG NÁTTÚRU

- Hluti golfvallar færist upp í Smalaholt
- Aukið svæði fyrir trjárækt norðan Vífilsstaðavatns
- Aukin trjárækt milli golfbrauta í Vetrarmýri
- Stígar fyrir almenning á golfvallarsvæði
- Nánari útfærsla í deiliskipulagi





Öryggismörk brauta



Hönnun

Golfvöllur og skógrækt

SAMSPIL GRÓÐURS OG GOLFBRAUTA

- Nánari útfærsla golfbrauta unnin í deiliskipulagi
- Göngustígar milli golfbrauta
- Unnið með núverandi gróður eins og unnt er
- Möguleiki á að færa plöntur ef unnt er






Friðland og friðaðar byggingar

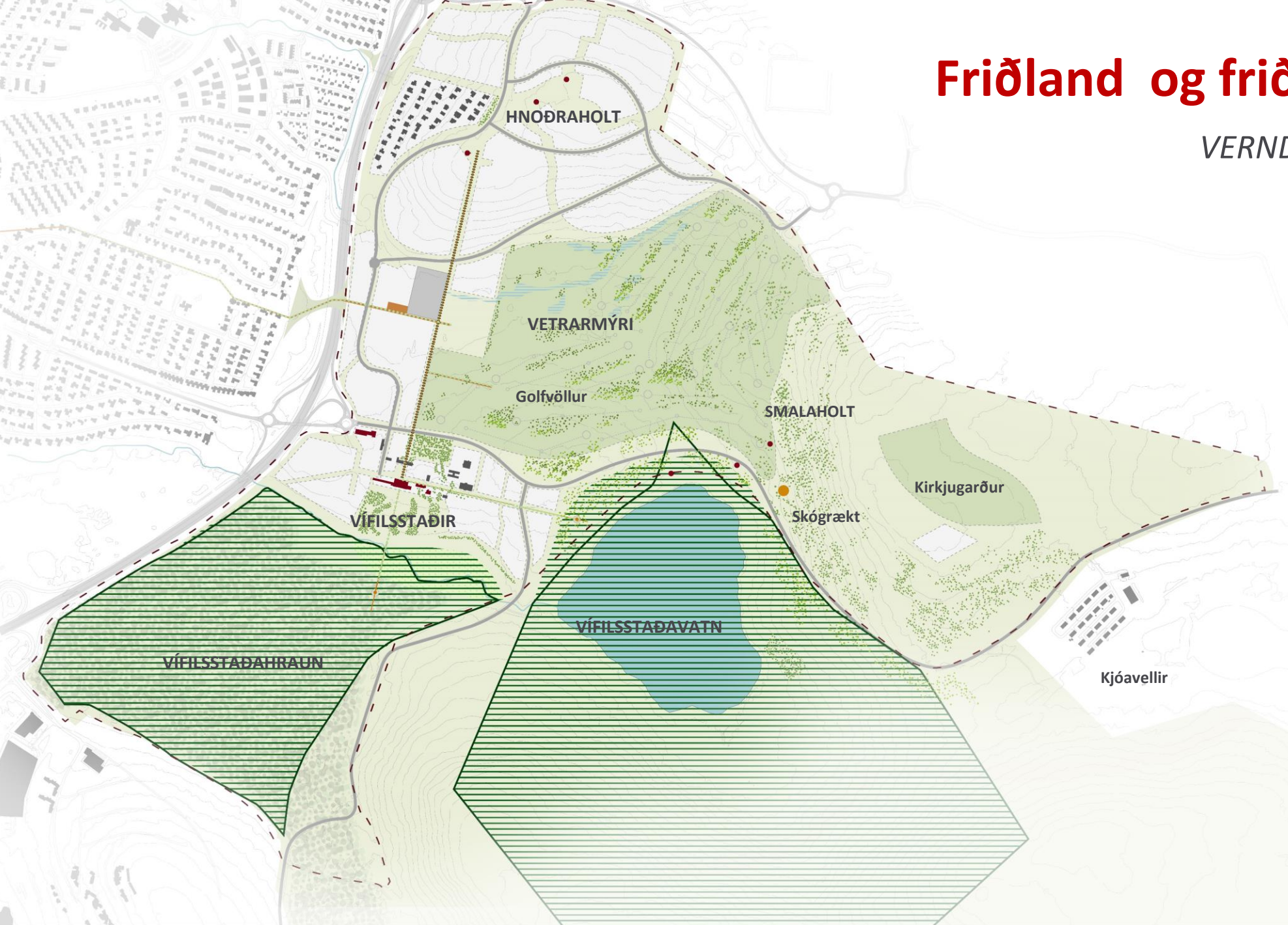
VERNDUN NÁTTÚRU OG MINJA

- Mörk friðlands endurskoðuð
- Elliðavatnsvegur færður út fyrir friðland og norður fyrir minjar
- Vatnsmýri verði hluti af friðlandi
- Ungmennafélagsreitur og garður við Vífilsstaði

Aldursfriðuð hús eða nálægt því m.a:

- Vífilsstaðaspítali - 1910
- Læknabústaður - 1916
- Fjós og hlaða - 1920
- Bókasafn, líkhús, þjónustuhús - 1925

-  Tillaga að mörkum friðlands
-  Núverandi mörk friðlands
-  Aldurs friðuð hús eða hús nálægt að vera aldurs friðuð
-  Skipulagsmörk
-  Minjar





Vatnsmýri

NÝ MÖRK FRÍÐLANDS

- Vatnsmýri verði hluti af friðlandi
- Friðland stækkað að göngustíg sunnan Vífilsstaða
- Með undirgöngum undir „Flóttamannaveg“ fær náttúran og gönguleið að flæða óhindrað að Vífilsstaðavatni



Vífilsstaðavatn

ÚTIVIST OG MINJAR

- Færsla Elliðavatnsvegar skapar m.a:
 - Aukna rýmd til útivistar við vatnið
 - Aukna kyrrð við vatnið
 - Minjar verða hluti af dvalarsvæði
 - Rústir á lágum hól
 - Hjáleiga frá Vífilsstöðum





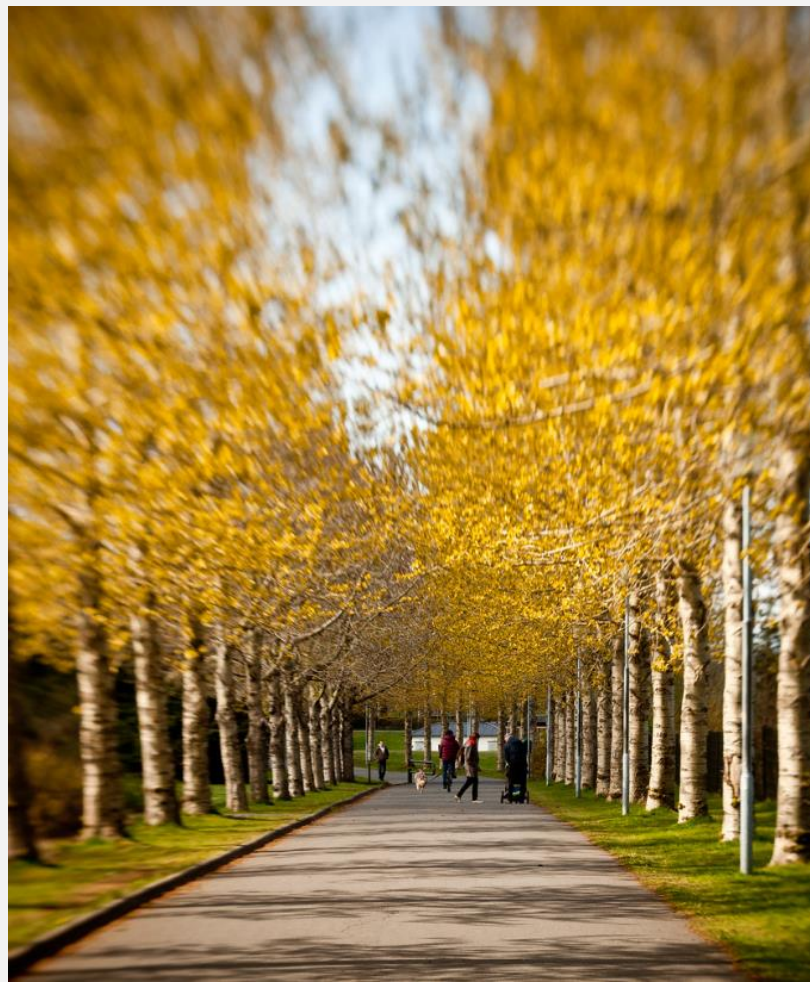
Skipulagsskilmálar



Almennir skilmálar

EIGA VIÐ UM ALLT SVÆÐIÐ

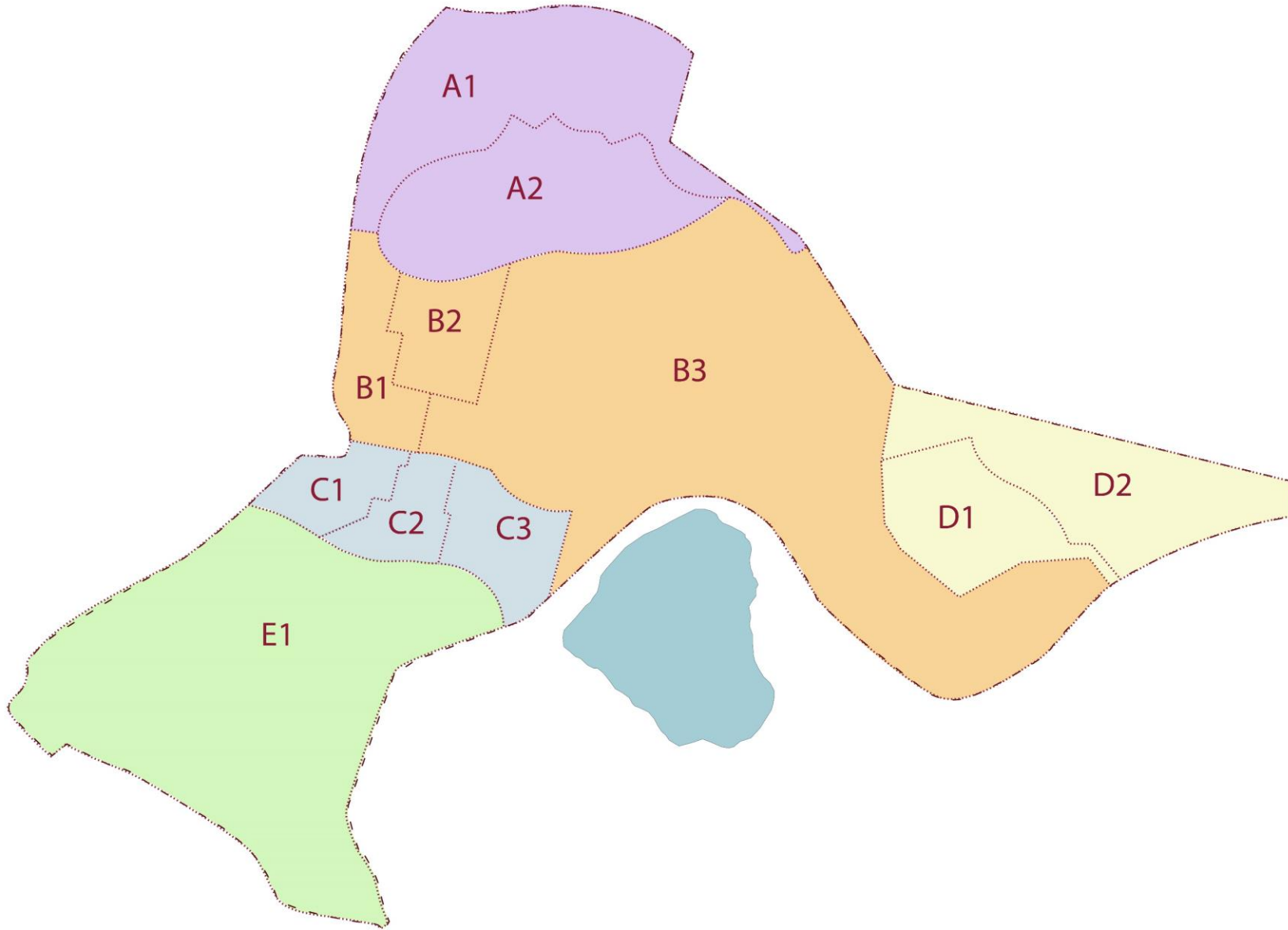
- Samgöngur
- Opin svæði
 - Græni stígurinn
 - Leiksvæði o.fl.
- Veitur
 - Ofanvatn – flóðavarnir
 - Rafmagn
 - Vatn

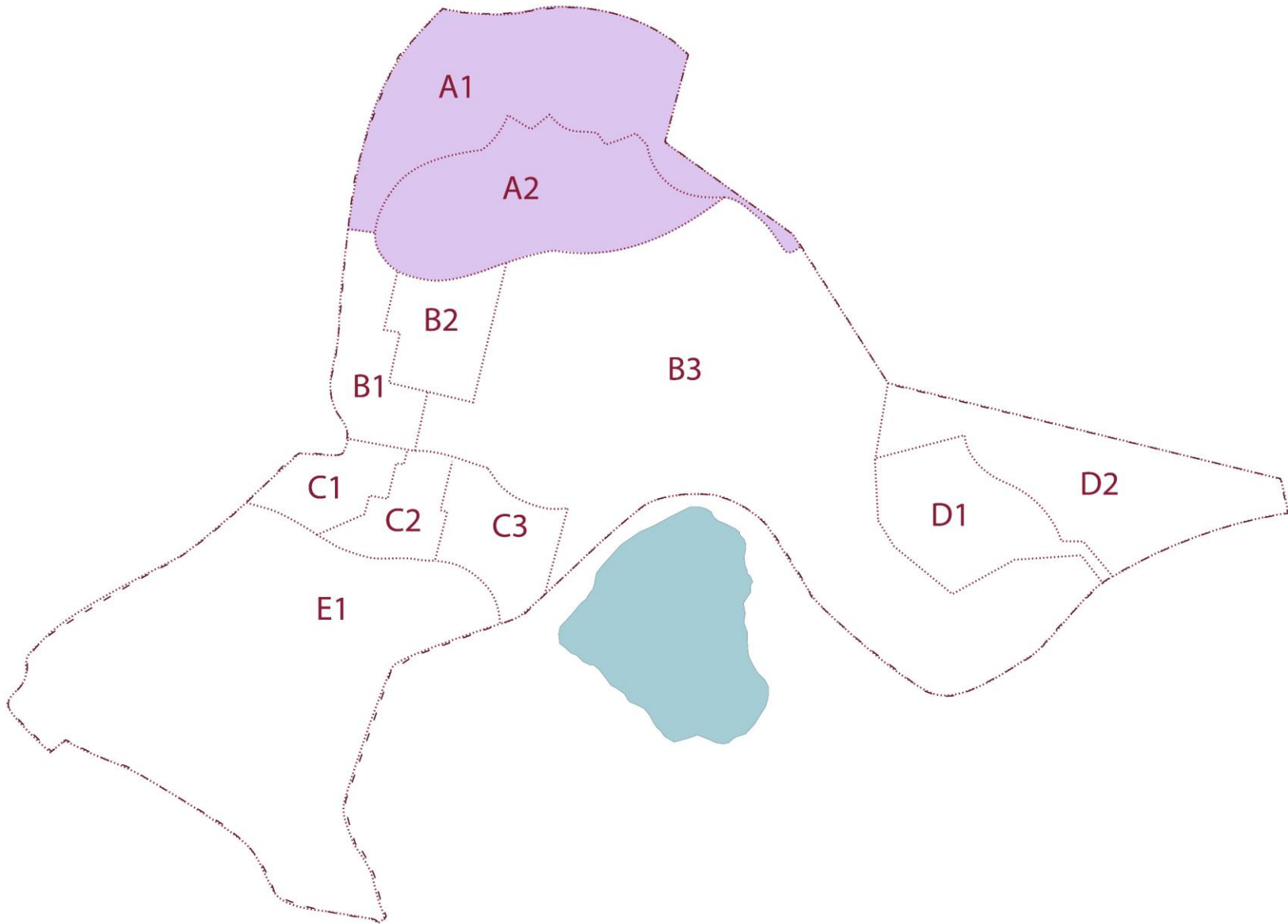


5 Skipulagshlutar

11 skipulagseiningar

- A1 – Hnoðraholt norður – íbúðir
- A2 – Hnoðraholt suður – íbúðir
- B1 – Vetrarmýri – miðsvæði
- B2 – Vetrarmýri – íþróttasvæði og skóli
- B3 – Vetrarmýri & Smalaholt – golfvöllur & útivist/skógrækt
- C1 – Vífilsstaðir vestur – stofnanir
- C2 – Vífilsstaðir miðja – Vífilsstaðaspítali
- C3 – Vífilsstaðir austur – íbúðabyggð
- D1 – Rjúpnadalur – kirkjugarður/meðferðarstofnun
- D2 – Rjúpnahlíð – opið svæði
- E1 – Vífilsstaðahraun - Vatnsmýri





Hnoðraholt

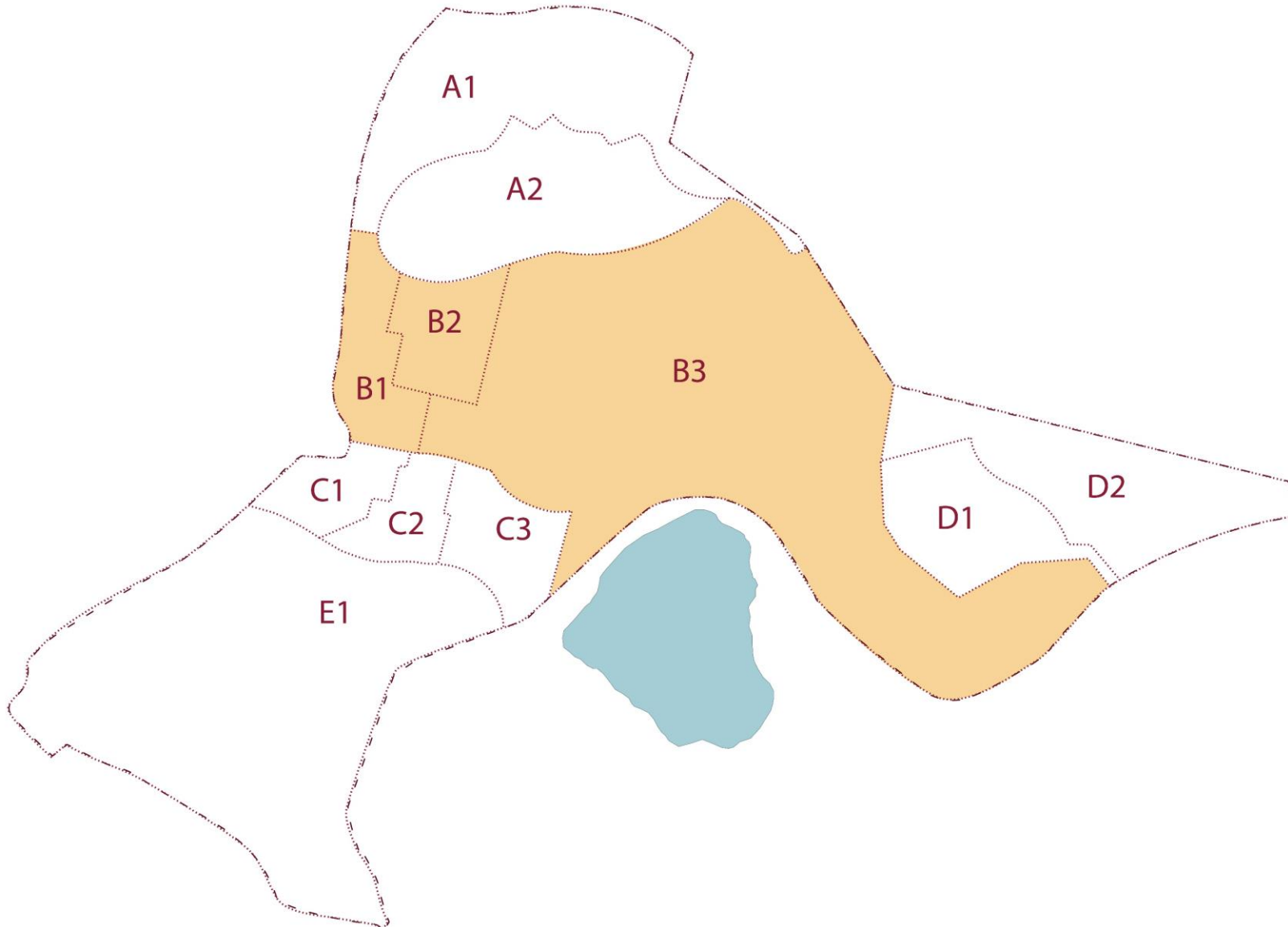
ÁHERSLUR

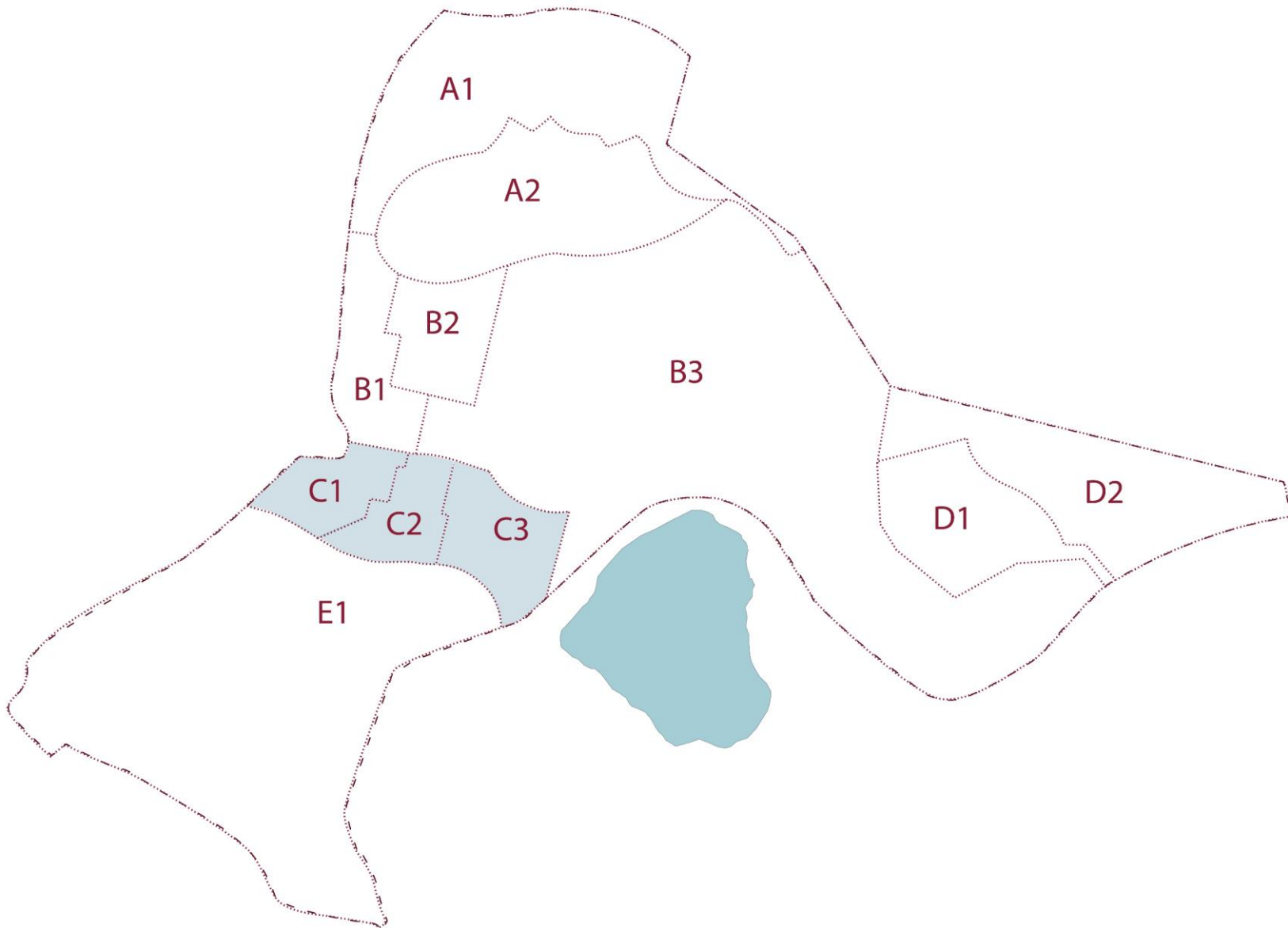
- Fjölbreytt lágreist byggð
- Fella núverandi byggð inn í heildina
- Halda í náttúrulegt yfirbragð með því að flétta inn grænum svæðum og geirum
- Áhersla á góðar tengingar við Vetrarmýri og nærliggjandi svæði

Vetrarmýri

ÁHERSLUR

- Blönduð byggð með áherslu á íþróttasvæði og þjónustu sem fellur undir miðsvæði
- Öflug miðstöð almennings-samgangna vel tengt Borgarlínu
- Fjölbreytt íþróttastarf
- Hágæða golfvöllur í samspili við útivist og skógrækt
- Skilvirkar og öruggar göngu- og hjólatengingar m.a. við:
 - Vífilsstaði og Hnoðraholt
 - byggð vestan Reykjanesbrautar
 - nærliggjandi útivistarsvæði
- Nánari útfærsla í deiliskipulagi

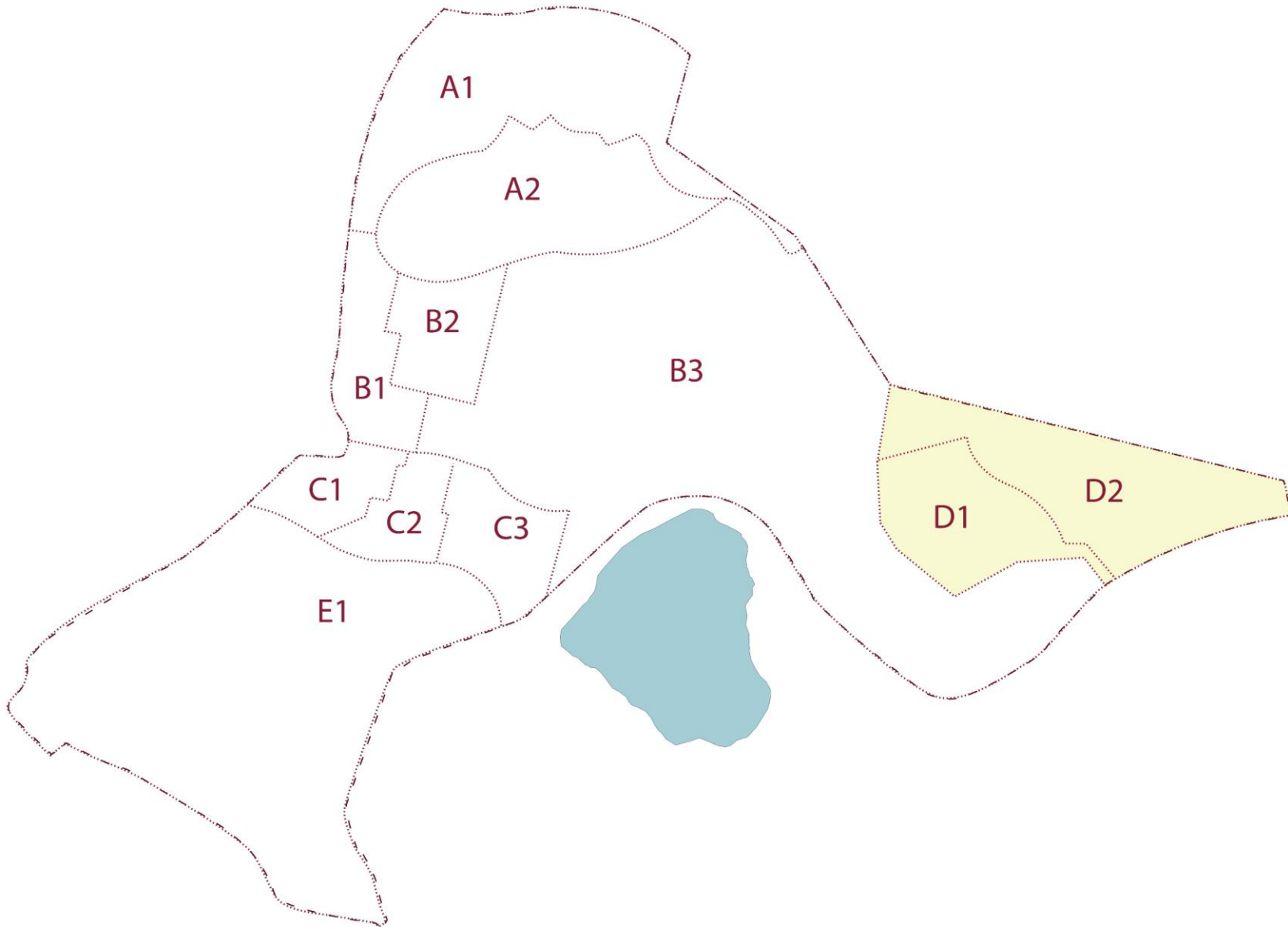




Vífilsstaðir

ÁHERSLUR

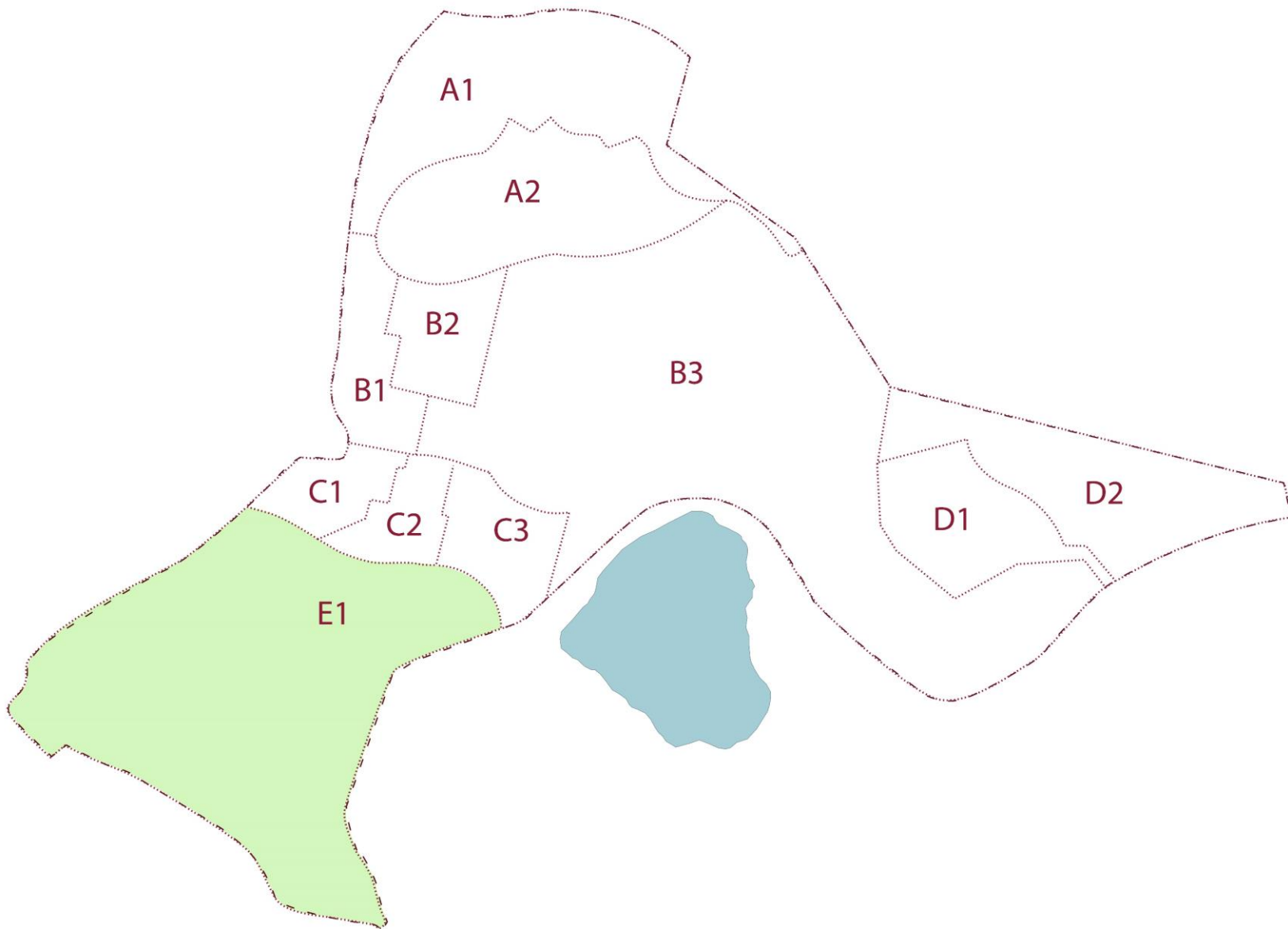
- Ný byggð falli að byggðamynstri og ýti undir sérstöðu Vífilsstaða
- Fjölbreytt lágreist byggð á austari hluta með góðri tengingu við Vífilsstaðavatn
- Skapa aðlaðandi aðstæður á vestur hluta svæðisins fyrir frekari uppbyggingu samfélagsþjónustu s.s. í tengslum við heilbrigðisþjónustu
- Nánari útfærsla í deiliskipulagi



Rjúpnadalur/hlíð

ÁHERSLUR

- Samtvinna kirkjugarð við nálæga útivist og skógrækt
- Skjólsæl svæði með gott útsýni
- Lóð fyrir meðferðarheimili í góðri tengingu við náttúru
- Opið svæði til frekari útivistar
- Nánari útfærslur í deiliskipulagi



Vífilsstaðahraun - Vatnsmýri

ÁHERSLUR

- Friðlýst svæði
- Nái einnig yfir alla Vatnsmýri
- Tengingar við Vífilsstaðavatn
- Stígar

Reitur		Íbúðir	Íb/ha	Íb/ha skv. ask	Stofn/Atvinna m ²
A1	Hnoðraholt – norður*	400 – 450	17 - 19	20	20.000
A2	Hnoðraholt - suður	700 – 750	22 - 24	20	1.000
B1	Vetrarmýri - miðsvæði	550 – 750	80 - 120	-	35.000 – 45.000
B2	Vetrarmýri - íþróttir og skóli	-	-	-	25.000
B3	Vetrarmýri & Smalaholt – golfvöllur & útivist	-	-	-	2.000
C1	Vífilsstaðir - vestur	50	-	-	40.000
C2	Vífilsstaðir - miðja	50	4,5 – 5,6	10**	10.000
C3	Vífilsstaðir - austur	200 - 400	26 - 40	10**	10.000
D1	Kirkjugarður - meðferðarheimili	-	-	-	3.000
D2	Opið svæði	-	-	-	-
E1	Vífilsstaðahraun & Vatnsmýri	-	-	-	-
Samtals u.þ.b:		2.000 – 2.500			140.000 – 160.000

Byggingarmagn

Allt svæðið:

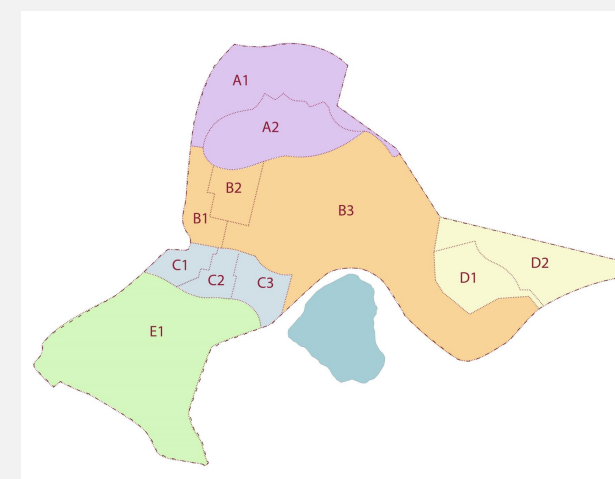
- 2.000 – 2.500 íbúðir
- Samkvæmt ASK 1.200 – 1.500 íbúðir (Vetrarmýri og Vífilsstaðir)

Hnoðraholt:

- 1.150 -1.250 íbúðir
- 400 – 450 íbúðir í fyrsta áfanga (norður)

Vetrarmýri:

- 550 – 700 íbúðir (~60%)
- 30.000 – 40.000 m² atvinna



*Án núverandi íbúða ** Vífilsstaðir/Vetrarmýri



Umhverfisskýrsla og vottun

Umhverfisskýrsla

UMHVERFISÞÆTTIR

- Samfélag
 - Íbúapróun
 - Þjónusta
 - Efnahagur
 - Almenningsrými/útvistarsvæði
- Heilsa og öryggi
 - Lýðheilsa
 - Hljóðvist
- Auðlindir
 - Landnotkun
 - Landslag og ásýnd
- Náttúrufar og dýralíf
 - Gróður - Fuglalíf
- Vatnabúskapur og vatnsgæði
- Loftlagsmál
 - Losun gróðurhúsalofttegunda
 - Binding kolefnis
- Minjar





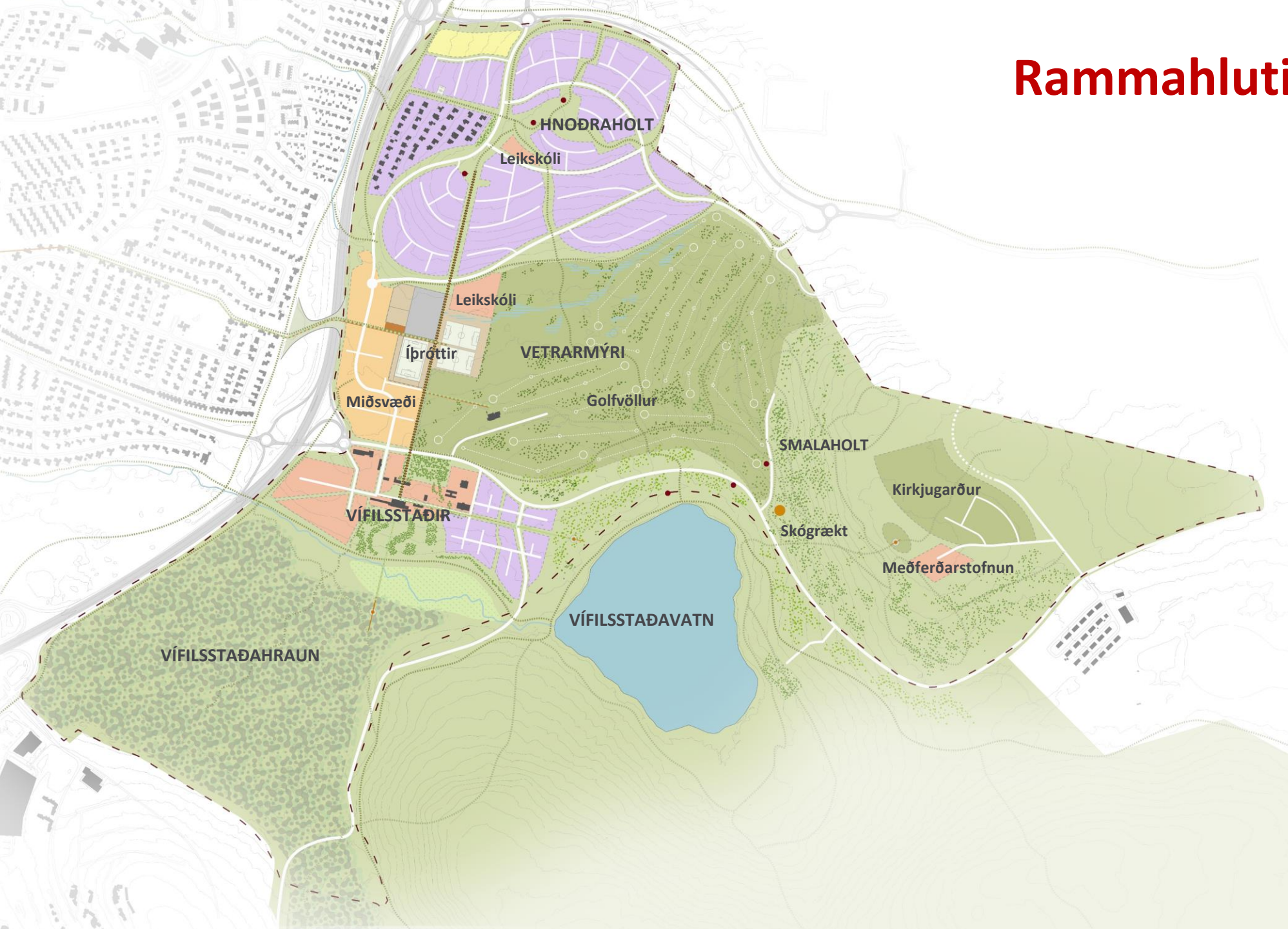
BREEAM

VOTTUN - SKIPULAGS

- Sama kerfi og í Urriðaholti
- 1. stigs vottun – náð/ekki náð
- Fullnaðarvottun – einkunn
 - Outstanding
 - Excellent
 - Very good
 - Good
 - Pass
 - Unclassified
- Rammahluti og/eða deiliskipulagsáfangar

Rammahluti aðalskipulags

YFIRLITSMYND



- Íb - íbúðabyggð
- Vþ - verslun og þjónusta
- S - samfélagsþjónusta
- M - miðsvæði
- Íþ - íþróttir
- - - Skipulagsmörk
- Aðalstígar
- Aðrir stígar
- Skógrækt aðstöðuhús
- Minjar
- Kennileiti