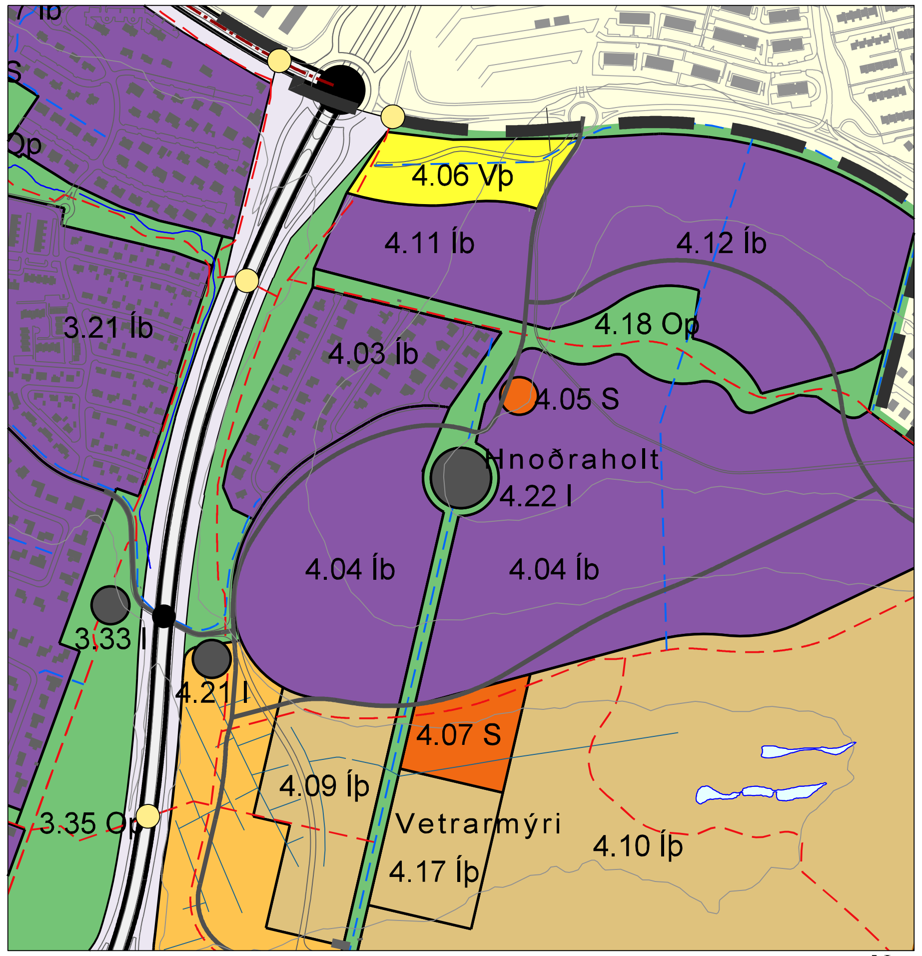
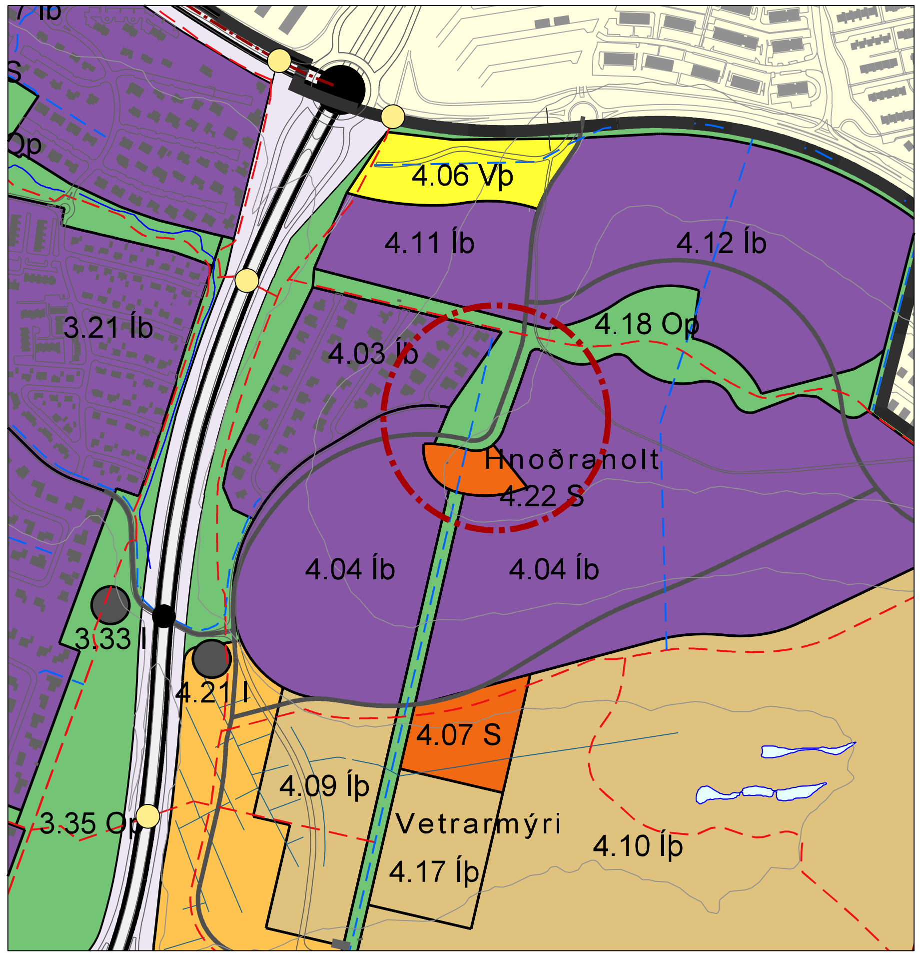


Gildandi skipulag

N



Breytt skipulag

Mkv.: 1:10.000

Bæjarstjórn Garðabæjar samþykkir eftirfarandi breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030.

Ekki er lengur þörf fyrir nýjan hitaveitutanka á Hnoðraholti eins og gert er ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi. Áform eru um að nýta svæðið sem ætlað var fyrir tankana undir leikskóla. Svæði 4.22 I (hitaveitutankur) verður stofnanasvæði 4.22 S (leikskóli). Punktur 4.05 S sem sýndi óvissa legu leikskóla í aðliggjandi íbúðarhverfi fellur út. Íbúðarsvæði 4.04 Íb og opið svæði 4.18 Op eru löguð að breyttu svæði 4.22.

ATH tengistíg.

Breytingar á greinargerð aðalskipulags

Ekki eru gerðar breytingar á almennum texta greinargerðar.

Breytingar eru gerðar á ákvæðum um landnotkunarreiti í köflum **3,3 Íbúðarbyggð**, **3,6 Samfélags-þjónusta**, **3.8 Iðnaðarsvæði, veitumannvirki** og **3.15 Opin svæði**, sem endurskoðuð voru og uppfærð með ítarlegum ákvæðum í **Rammahluta Vífilsstaðalands** (kafli 4.5.2.1, tafla 3), sem staðfest var sem breyting á aðalskipulagi Garðabæjar 9.11.2023. Breytingar eru skáletraðar.

Gildandi skipulag

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing*	Skipulagsákvæði
4.04 Íb	29,5	Hnoðraholt – suður	Óbyggt svæði	Íbúðarbyggð, áhersla á fjölbreytt form íbúða, einbýli, sérbýli s.s. rað- og keðjuhús og fjölbýli. Miðað við u.þ.b. 27 íbúðir/ha eða allt að 800 íbúðir. Gert er ráð fyrir einbýli efst á holtinu, blöndu af rað- og keðjuhúsum og fjölbýli eftir því sem land hallar til suðurs. Hámarkshæð bygginga er 5 hæðir, fimmta hæð inndregin. Heimilt er að hafa bílastæði undir fjölbýlishúsum. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.
4.05 S	-	Hnoðraholt	Leikskóli. Óbyggt.	Staðsetning, lóðarstærð og byggingarmagn ákvarðað í deiliskipulagi íbúðarsvæðis 4.04.
4.18 Op	6,14	Hnoðra-holtsás – háholt Vífils-staðaás	Opið svæði milli íbúðarsvæðanna Hnoðraholt norður og Hnoðraholt suður og liggur yfir háhæð Hnoðraholts að bæjarmörkum Kópavogs. Stígur og sjónás í trjágöngum frá Vífilsstaðaspítala.	Opið svæði sem tengis grænum geirum sem liggja til norðurs/suðurs og austurs/vesturs. Minjar s.s. skotbyrgi og Hnoðri skulu tengjast hönnun almenningsrúma, götugagna, leiksvæða o.þ.h. Breiðstígur í trjágöngum út frá aðalinngangi Vífilsstaðaspítala upp í Hnoðraholt. Útfærist sem tröppustígur með römpum í suðurhlíð Hnoðraholts. Flóðvarnargarður austan við stíginn þar sem hann þverar lægsta hluta Vetrarmýrar. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.
4.22 I	0,5	Hnoðraholt	Óbyggt svæði.	1-3 hitaveitutankar. Hitaveitutankar skulu að mestu leyti grafnir niður í jörðu og aðlagaðir að umhverfinu. Aðgengi almennings að svæðinu skal óheftur. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.

Breytt skipulag

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing*	Skipulagsákvæði
4.04 Íb	*28,8*	Hnoðraholt – suður	Óbyggt svæði	Íbúðarbyggð, áhersla á fjölbreytt form íbúða, einbýli, sérbýli s.s. rað- og keðjuhús og fjölbýli. Miðað við u.þ.b. 27 íbúðir/ha eða allt að 800 íbúðir. Gert er ráð fyrir einbýli efst á holtinu, blöndu af rað- og keðjuhúsum og fjölbýli eftir því sem land hallar til suðurs. Hámarkshæð bygginga er 5 hæðir, fimmta hæð inndregin. Heimilt er að hafa bílastæði undir fjölbýlishúsum. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.
~~*4.05 S*~~	-	~~*Hnoðraholt*~~	~~*Leikskóli. Óbyggt.*~~	*Fellt út.*
4.18 Op	*6,25*	Hnoðra-holtsás – háholt Vífils-staðaás	Opið svæði milli íbúðarsvæðanna Hnoðraholt norður og Hnoðraholt suður og liggur yfir háhæð Hnoðraholts að bæjarmörkum Kópavogs. Stígur og sjónás í trjágöngum frá Vífilsstaðaspítala.	Opið svæði sem tengis grænum geirum sem liggja til norðurs/suðurs og austurs/vesturs. Minjar s.s. skotbyrgi og Hnoðri skulu tengjast hönnun almenningsrúma, götugagna, leiksvæða o.þ.h. Breiðstígur í trjágöngum út frá aðalinngangi Vífilsstaðaspítala upp í Hnoðraholt. Útfærist sem tröppustígur með römpum í suðurhlíð Hnoðraholts. Flóðvarnargarður austan við stíginn þar sem hann þverar lægsta hluta Vetrarmýrar. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.
4.22 S	*0,5*	Hnoðraholt	Óbyggt svæði.	*Leikskóli.Byggingarmagn og önnur ákvæði skilgreind í deiliskipulagi.*

* *Lýsing: Nauðsynlegar/gagnlegar upplýsingar um staðhætti eða skipulagslega stöðu við gerð skipulags eða breytingar og fela ekki í sér skipulagsákvæði*

Breyting á aðalskipulagsuppdrætti

- 4.05 S er fellt út.
- 4.22 I verður 4.22 S. Afmörkun breytt.
- Afmörkun 4.05 Íb og 4.18 Op er breytt til samræmis.
- Lega aðalgötu um hverfið (aðrir vegir til skýringar) er löguð að breyttum landnotkunarreitum.
- ATH tengistíg

Umhverfismatsskýrsla

a) Yfirlit

Sjá inngang.

b) Líkleg umhverfisáhrif

Breytingin á ekki við meginatriði aðalskipulagsins og hefur hvorki áhrif á friðlýst svæði né menningarminjar. Breytingin felst í endurskoðun marka og tilhögun landnotkunarreita á þegar skipulögðu svæði og hefur því einungis áhrif á þá bæjarmynd, sem byggð verður upp á svæðinu.

c) Raunhæfir valkostir

Breytingin tekur mið af deiliskipulagstillögu, sem þróast hefur m.a. vegna breytinga á veitukerfi. Kostagreining/útfærsla er unnin á deiliskipulagsstigi.

Liðir d), e) og f) sbr. 14. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 eiga ekki við.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar þann _______________

____
bæjarstjórinn í Garðabæ

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun í samræmi við 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

þann _______________

ÓFULLGERT

_______________________ _______________________

Gildistaka breytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda _______________

Skýringar

- ÞÉTTBÝLI
- ÍBÚÐARBYGGÐ
- VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
- MIÐSVÆÐI
- SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA
- ATHAFNASVÆÐI
- AFÞREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI
- IÐNAÐARSVÆÐI
- HAFNARSVÆÐI
- LANDBÚNAÐARSVÆÐI
- ÍÞRÓTTASVÆÐI
- KIRKJUGARÐUR
- OPIN SVÆÐI
- ÓBYGGÐ SVÆÐI
- AFMÖRKUN ÞRÓUNARSVÆÐA
- ÁR OG VÖTN
- STOFNBRAUTIR OG HELGUNARSVÆÐI
- TENGIBRAUTIR
- AÐRIR VEGIR TIL SKÝRINGAR
- STOFNSTÍGAR
- TENGISTÍAGAR
- ÚTIVISTARSTÍGAR
- REIÐLEIÐIR
- MISLÆG GATNAMÓT
- UNDIRGÖNG - GANGANDI VEGFARENDUR
- UNDIRGÖNG - GANGANDI VEGFARENDUR, ÖKUTÆKI
- BIÐSTÖÐ BORGARLÍNU
- BORGARLÍNA
- FRIÐLÝSTAR MINJAR ÁSAMT HELGUNARSVÆÐI
- FRIÐLÝST SVÆÐI (MEÐ MÖRKUM)
- HVERFISVERND VEGNA NÁTTÚRUMINJA
- MINJAVERND
- VATNSVERNDARSVÆÐI I, BRUNNSVÆÐI
- VATNSVERNDARSVÆÐI II, GRANNSVÆÐI VATNSBÓLA
- ÖRYGGISSVÆÐI VEGNA GRUNNVATNS
- GRÆNI TREFILLINN
- HÁSPENNULÍNA MEÐ HELGUNARSVÆÐI
- HÁSPENNUSTRENGUR MEÐ HELGUNARSVÆÐI
- MÖRK ÞÉTTBÝLIS/VAXTARMÖRK
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS (SVEITARFÉLAGSMÖRK)

AÐALSKIPULAG GARÐABÆJAR 2016-2030

TEIKNA
TEIKNISTOFA ARKITEKTA

KAUPANGI V/MÝRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 461 5508 NETFANG: arni@teikna.is
VEGMÚLA 2 108 REYKJAVÍK SÍMI 552 8740 VEFFANG: www.teikna.is

BREYTING 09
Hnoðraholt

Tækni- og umhverfissvið

Verk: 16-345 | Dags: 26.3.3025 | Mkv: 1:10.000 | Blaðstærð: A3