



BREYTING Á AÐALSKIPULAGI GARÐABÆJAR 2016-2030

Rammahluti Vífilsstaðalands – tillaga til auglýsingar

03.04.2020



BATTERÍÐ
ARKITEKTAR



NAFN SVEITARFÉLAGS

Aðalskipulag xxxx-xxxx

Aðalskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn xxxxxx þann _____

Aðalskipulagið var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKIPULAGSFERLI

Lýsing var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagstillagan var kynnt frá: _____ til _____

Aðalskipulagstillagan var auglýst frá: _____ með athugasemdafresti til: _____

Aðalskipulagstillagan var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: _____

Uppfærð tillaga eftir ábendingar Skipulagsstofnunar þann 26. maí 2020 samkvæmt 3 mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Skipulagsgögn:

- Breytingarblað dagsett XX.XX.XXXX
- Greinargerð þessi dagsett XX.XX.XXXX
- Umhverfisskýrsla dagsett XX.XX.XXXX

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	9
1.1	Viðfangsefni og markmið	9
1.2	Vinningstillaga	10
1.3	Samráðsfundir við vinnslu tillögu	10
2	FORSENDUR	12
2.1	Aðalskipulag Garðabæjar	14
2.2	Náttúrufar	17
2.3	Samgöngur	19
2.4	Veitukerfi og ofanvatn	20
2.5	Hindrunarfletir flugvalla	20
2.6	Jarðfræði	21
2.7	Minjar	22
2.8	Verndar- og friðlýstsvæði	24
2.9	BREEAM – vottun skipulags	26
3	TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	29
3.1	Landsskipulagsstefna	29
3.2	Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins	30
3.3	Deiliskipulagsáætlanir innan skipulagssvæðisins	30
3.4	Gildandi skipulagáætlanir aðliggjandi svæða	31
4	RAMMAHLUTI AÐALSKIPULAGS	32
4.1	Almenn stefna í rammahluta Vífilsstaðalands	33
4.2	Stefna um samgöngur	34
4.2.1	Gatnakerfi og akandi umferð	34
4.2.2	Almenningssamgöngur	37
4.2.3	Göngu- og hjólastígar	38
4.2.4	Útivistar- og reiðstígar	39
4.2.5	Göturými	40
4.3	Stefna um þjónustukerfi	45
4.3.1	Veitukerfi	45
4.3.2	Sorp	47
4.4	Stefna um opin svæði og náttúru	48
4.4.1	Almenningsrými	48
4.4.2	Vífilsstaðaás - trjástígur	50
4.4.3	Jarðbrú	52
4.4.4	Friðland og friðaðar byggingar	54
4.4.5	Vífilsstaðavatn	57
4.5	Stefna um landnotkun	59
4.5.1	Byggingarmagn	61
4.5.2	Sérákvæði skipulagssvæða	62
5	SAMANTEKT UMHVERFISMATS	72
6	KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI	75

6.1	Umsagnaraðilar	76
6.2	Athugasemdir	76
VIÐAUKI A	HLJÓÐVIST	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
VIÐAUKI B	ÞVERSNIÐ REYKJANESBRAUTAR	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
VIÐAUKI C	ÚTTEKT Á TRJÁGRÓÐRI Í SMALAHOLTI	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

MYNDASKRÁ

MYND 1	Vinningstillaga í samkeppni um rammaskipulag Vífilsstaðalands.	10
MYND 2	Núverandi staðhættir.	12
MYND 3	Flugmynd af Vífilsstöðum eins og þeir eru í dag.	13
MYND 4	Flugmynd horft í austur yfir golfvöll GKG og Smalaholt í fjarska.	14
MYND 5	Skýringarmynd úr Aðalskipulagi Garðabæjar	15
MYND 6	Skýringarmynd úr svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins	15
MYND 7	Hluti af þéttbýlisupprætti úr aðalskipulagi Garðabæjar.	16
MYND 8	Náttúrufar og verndarsvæði.	18
MYND 9	Skýringarmynd með vinningstillögu sem sýnir núverandi staðhætti.	18
MYND 10	Núverandi umferð á gatnaneti kringum og inn á skipulagssvæðinu, metin út frá talningum.	19
MYND 11	Hindrunarflötur Reykjavíkurflugvallar yfir Garðabæ.	21
MYND 12	Jarðfræðikort af Garðabæ.	22
MYND 13	Minjar eru skráðar víða á svæðinu flestar við Vífilsstaði.	23
MYND 14	Flugmynd horft til vesturs yfir Vífilsstaðahraun, Vatnsmýri og Vífilsstaði.	24
MYND 15	Flugmynd sýnir Vífilsstaðavatn og hluta Elliðavatnsvegar horft til austurs.	25
MYND 16	Yfirborðsvatnasvið Vífilsstaðavatns afmarkað með blárrí brota línu.	26
MYND 17	Unnið er að vottun skipulagssvæðisins samkvæmt BREEAM Communities kerfinu.	27
MYND 18	Gildandi deiliskipulag Hnoðraholt – Vetrarmýri frá 1996.	31
MYND 19	Skýringarmynd sem sýnir áfangaskiptingu og deiliskipulagsreiti.	33
MYND 20	Skýringarmynd sem sýnir uppbyggingu gatnakerfis innan skipulagssvæðisins.	35
MYND 21	Skýringarmynd um leyfilegan hámarkshraða gatna innan skipulagssvæðisins.	36
MYND 22	Skýringarmynd sem sýnir núverandi umferð	37
MYND 23	Skýringarmynd sem sýnir tillögu að stoppistöðvum almenningsamgangna	38
MYND 24	Skýringarmynd stígakerfis innan skipulagssvæðisins	39
MYND 25	Skýringarmynd sem stígakerfi innan skipulagssvæðisins	40
MYND 26	Kennisnið, Vetrarbrautar í Vetrarmýri.	41
MYND 27	Kennisnið, safngata í Hnoðraholti.	41
MYND 28	Kennisnið, þversnið í húsagötu.	42
MYND 29	Kennisnið, þversnið í botnlanga.	42
MYND 30	Kennisnið, húsagata fjölbýlishúsa í vesturhlíð Hnoðrahólts.	43
MYND 31	Kennisnið, safngata í vesturhlíð Hnoðrahólts.	43
MYND 32	Kennisnið Hnoðrahóltsbraut, hljóðmön, ný lega.	44
MYND 33	Kennisnið við 13. braut og Þorrasali.	44
MYND 34	Ofanvatn er hreinsað með blágrænum ofanvatnslausnum	46
MYND 35	Dæmi um fjölbreyttar tegundir af blágrænum ofanvatnslausnum eftir aðstæðum og umfangi.	47
MYND 36	Skýringarmynd sýnir fjölbreytt almenningsrými og útivist.	49
MYND 37	Teikning sýnir hvernig íþróttamannvirki og byggingar mynda skjól	49
MYND 38	Þversnið sýnir tengsl milli starfsemi innan fjölnota íþróttahúss	50
MYND 39	Efri röð til vinstri: ljósmynd tekin frá herminjum	51
MYND 40	Víflsstaðaás. Horft til suðurs í átt að Vífilsstöðum.	52
MYND 41	Til vinstri og efst til hægri: Jarðbrú í Vancouver, Kanada.	53

MYND 42 Jarðbrú yfir Reykjanesbraut. _____	54
MYND 43 Flugmynd, horft til suðurs yfir Vífilsstaði, skrudgarð og Vatnsmýri. _____	55
MYND 44 Flugmynd, horft til norðurs yfir Vífilsstaði, skrudgarð og Hraunsholtslæk. Vetrarmýri í fjarska. _____	55
MYND 45 Skýringarmynd sýnir tillögu að endurskoðun á mörkum friðlands _____	56
MYND 46 Flugmynd sem sýnir þann hluta Vatnsmýri sem lagt er til að falli undir friðland _____	56
MYND 47 Efri röð: flugmynd af Vífilsstaðavatni og nágrenni horft til suð-vesturs _____	57
MYND 48 Stígatenging undir Elliðavatnsveg. _____	58
MYND 49 Flugmynd af Vífilsstaðavatni og nágrenni _____	58
MYND 50 Finnstekkur hjáleiga frá Vífilsstöðum, minjar, rústir á lágum hól. _____	59
MYND 51 Skýringarmynd sem sýnir landnotkun og helstu kennileiti á skipulagssvæðinu. _____	60
MYND 52 Uppskipting svæða eftir einkennum. _____	61
MYND 53 Skipulagssvæði. _____	62
MYND 54 Hnoðraholt norður. _____	63
MYND 55 Miðsvæði í Vetrarmýri er blönduð uppbygging _____	65
MYND 56 Kennisnið sem sýnir dæmi um samsetningu blandaðrar byggðar á miðsvæði í Vetrarmýri. _____	65
MYND 57 Golfvöllur stækkar til austurs upp í hlíðar Smalaholts _____	66
MYND 58 Í deiliskipulagi golfvallarsvæðis skal útfæra golfbrautir _____	67
MYND 59 Úrklippa úr tillögu að breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, rammahluta Vífilsstaðalands. _____	70

TÖFLUSKRÁ

TAFLA 1 Landnotkun og nýting svæðisins skv. gildandi aðalskipulagi. _____	15
TAFLA 2 Byggingarmagn. _____	61
TAFLA 3 Landnotkun, lýsing og ákvæði skipulagsreita fyrir Hnoðraholt. _____	63
TAFLA 4 Landnotkun, lýsing og ákvæði skipulagsreita innan Vetrarmýri. _____	67
TAFLA 5 Landnotkun, lýsing og ákvæði skipulagsreita fyrir Vífilsstaði. _____	68
TAFLA 6 Landnotkun, lýsing og ákvæði skipulagsreita fyrir Smalaholt/Rjúpnadal. _____	69
TAFLA 7 Landnotkun, lýsing og ákvæði skipulagsreita fyrir Vífilsstaðahraun. _____	70
TAFLA 8 Samantekt umhverfismats. _____	72

1 INNGANGUR

Árið 2006 efndi Garðabær til samkeppni um rammaskipulag Hnoðraholts og í nóvember 2007 var samþykkt að láta vinna rammaskipulag fyrir svæðið á grundvelli verðlaunatillögu. Fyrir liggur rammaskipulagsuppdráttur dagsettur í júní 2008 en ekki var unnið að gerð deiliskipulags fyrir svæðið í kjölfarið. Vorið 2017 festi Garðabær kaup á þeim hluta Vífilsstaðalands sem var í ríkiseigu. Í kjölfarið samþykkti bæjarstjórn þann 4. maí sama ár að efna til nýrrar samkeppni um rammaskipulag Vífilsstaðalands og Hnoðraholts, þar sem horft væri á svæðið sem eina heild þar sem lega þess og hagsmunir fléttast saman.

Við undirbúning samkeppninnar og gerð keppnislýsingar hafði dómnefnd samráð við íbúa í sveitarfélaginu og helstu hagsmunafélög, m.a. á íbúafundi í Flataskóla 13. júní 2017. Dómnefnd lauk stöfum í lok desember og var þá tilkynnt að sameiginleg tillaga Batterísins Arkitekta, landslagsarkitektastofunnar Landslags og verkfræðistofunnar EFLU hefði hlotið 1. verðlaun og hafa þessir aðilar verið ráðnir til að vinna breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar með gerð rammahluta Vífilsstaðalands byggt á verðlaunatillögu.

Tilgangur með gerð rammahluta aðalskipulags er að leggja meginlínu í skipulagi umrædds svæðis með það að markmiði að ákvarða nánar um landnotkun, svo sem meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði og/eða áfanga deiliskipulagsáætlana. Breyting þessi er nánari útfærsla á gildandi aðalskipulagi svæðisins. Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem þróunarsvæði og frekari útfærslu þess vísað í rammahluta. Breyting þessi er unnin samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010, málsmæðferð er samkvæmt 36. gr. laganna. Í greinargerð þessari verður framvegis notast við heitið rammahluti Vífilsstaðalands þegar fjallað er um þróunarsvæðið sem þessi breyting á aðalskipulagi nær til.

1.1 Viðfangsefni og markmið

Í rammahluta aðalskipulags eru skilgreindar forsendur og sett fram stefna til grundvallar deiliskipulagsgerðar m.a. um landnotkun, þéttleika byggðar, gatna- og stígakerfi og samspil byggðra og óbyggðra svæða. Þá verður gerð grein fyrir samspili skipulagssvæðisins og *Græna Trefilsins* (Heiðmerkur) sunnan og austan við skipulagssvæðið, sem er stefna sett í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Markmið bæjarstjórnar með gerð rammahluta Vífilsstaðalands er að móta raunhæfan ramma um uppbyggingu svæðisins þar sem áhersla er lögð á að svæðið verði í góðum tengslum við aðliggjandi byggð, útivistarsvæði, verndarsvæði og helstu samgönguæðar.

1.2 Vinningstillaga

Vinningstillagan, *Heilbrigð sál í hraustum líkama*, er innblásin af heilbrigðum sjónarmiðum frumkvöðlanna á Vífilsstöðum þar sem svæðið allt er mikilvægur hlekkur milli þéttbýlis og óbyggðra náttúrusvæða í nærumhverfi þess. Meginmarkmið tillögunnar er að móta heilsteypt skipulag vistlegrar byggðar, fjölbreyttrar íþróttastarfsemi og almennrar útivistar í sátt við náttúru svæðisins. Rík áhersla er lögð á góðar tengingar, með sérstaka áherslu á vistvæna ferðamáta, og móta tveir nýir gönguásar útgangspunkta tillögunnar.



MYND 1 Vinningstillaga í samkeppni um rammaskipulag Vífilsstaðalands.

1.3 Samráðsfundir við vinnslu tillögu

Fjölbreytt samráð hefur verið átt við hagsmunaaðila á svæðinu í gegnum skipulagsferlið. Allt frá samtali við íbúa og aðra hagsmunaaðila við mótun samkeppnislýsingar sumarið 2017 til vinnufunda og samstarfs við mótun tillögu að rammahluta Vífilsstaðalands. Samráðsferlið hefur m.a. náð til eftirfarandi lykilaðila (ekki tæmandi upptalning):

- Núverandi íbúa í Hnoðraholti
- Golfklúbbið GKG

- Golfvallarhönnuð GKG
- Skógræktarfélag Garðabæjar
- Hestamannfélagið Sprett
- Vegagerðina
- Nærliggjandi sveitarfélög, Kópavogsbæ og Hafnarfjarðarbæ
- Umhverfisstofnun

2 FORSENDUR

Skipulagssvæðið er að mestu óbyggt að undanskildu spítalasvæði Vífilsstaða og 5 ha íbúðabyggðar vestast í Hnoðraholti með 44 einbýlishúsum sem byggð voru á 9. áratugnum og standa við göturnar Eskiholt, Hrísholt og Háholt.



MYND 2 Núverandi staðhættir.

Á spítalasvæðinu eru auk Vífilsstaðaspítala og bygginga sem tilheyra honum, grunnskóli og leikskóli Hjallastefnunnar og ungubarnaleikskólinn Sunnuhvoll. Aðalbygging Vífilsstaða, sem er jafnframt elsta byggingin á svæðinu, er Vífilsstaðaspítali frá árinu 1910, teiknaður af Rögnvaldi Ólafssyni arkitekt. Þar var rekið heilsuhæli fyrir berklasjúklinga allt til ársins 1973 og var hælið þá gert að almennum spítala.

Búrekstur var á Vífilsstöðum til ársins 1974. Fjósið og íbúðarhúsin teiknaði Guðjón Samúelsson arkitekt en garðinn sunnan við spítalann hannaði Jón H. Björnsson landslagsarkitekt. Norðan við húsaþyrpinguna er svokallaður UMFÍ-reitur, þar má finna ýmis fágæt tré sem komin eru nokkuð til aldurs. Sunnan húsaþyrpingar er Vatnsmýri og óraskað Vífilsstaðahraun.



MYND 3 Flugmynd af Vífilsstöðum eins og þeir eru í dag.

Golfklúbbur Kópavogs og Garðabæjar (GKG) var stofnaður árið 1994 og hefur verið með aðstöðu í Vetrarmýri. Í Vetrarmýri er 18 holu völlur (Mýrin) en auk þess er 9 holu völlur (Leirdalvöllur) sem teygir sig yfir í Leirdal ofan við Salahverfi í Kópavogi. Sunnan til í Vetrarmýrinni stendur ný og vegleg íþróttamiðstöð klúbbsins og þar vestur af er áhaldahús. Í dag er 40 ha. lóð skilgreind umhverfis golfvöllinn innan bæjarmarka Garðabæjar. Utan lóðarmarka eru nú æfingavellir golfklúbbsins.

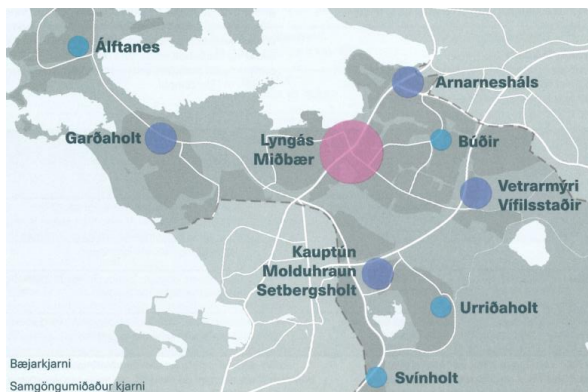


MYND 4 Flugmynd horft í austur yfir golfvöll GKG og Smalaholt í fjarska.

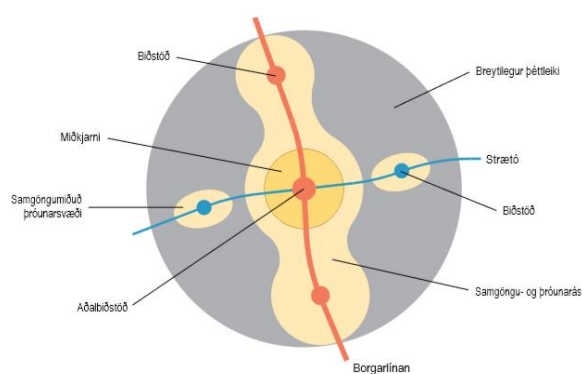
Smalaholt er óbyggt og utan byggðamarka samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Aðliggjandi byggð til norðurs tilheyrir Kópavogi og þar liggja lóðir og götur alveg að sveitafélagsmörkum. Kjóavellir, hesthúsa- og reiðvallasvæði hestamannafélagsins Spretts (sameiginlegt hestamannafélag Garðabæjar og Kópavogs), er við suðausturmörk skipulagssvæðisins. Reiðleiðir þaðan liggja innan skipulagssvæðisins.

2.1 Aðalskipulag Garðabæjar

Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði B í aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 og þar segir að megindrætti svæðisins alls, Hnoðraholt, Vetrarmýri og Vífilsstaði, skuli móta frekar í rammaskipulagi. Um þróunarsvæðið segir m.a. í aðalskipulagi að þar skuli rísa samfelld byggð sem myndar heilt skólahverfi. Gera skuli ráð fyrir stofnunum og verslun og þjónustu næst Reykjanesbraut á miðsvæði. Miðsvæðið liggur vel við stofnbrautum höfuðborgarsvæðisins vegna nálægðar við Reykjanesbraut og mun því þjóna því öllu. Þróunarsvæði B er skilgreint sem samgöngumiðaður kjarni í aðalskipulaginu í samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins. Samgöngumiðuð svæði eru ekki bein tengd við fyrirhugaða Borgarlínu heldur eru svæðin tengd við Borgarlínu með öflugum almenningssamgöngum.



MYND 5 Skýringarmynd úr Aðalskipulagi Garðabæjar sem sýnir þjónustukjarna innan sveitarfélagsins. Vetarmýri – Vífilstaðir eru skilgreint sem samgöngumiðaður kjarni.



MYND 6 Skýringarmynd úr svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins sem sýnir hvernig samgöngumiðað þróunarsvæði líkt og Vífilstaðaland tengjast fyrirhugaðri borgarlínu.

Í aðalskipulagi er sett fram eftirfarandi stefna um landnotkun og nýtingu svæðisins:

TAFLA 1 Landnotkun og nýting svæðisins skv. gildandi aðalskipulagi.

Merking	Stærð (ha)	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
Hnoðraholt				
4.03 Íb	6,1	Hnoðraholt	Sérbýlishúsabyggð, fullbyggt	Sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
4.04 Íb	52,1	Hnoðraholt	Óbyggt. Deiliskipulag þarfnast endurskoðunar	Megindrættir skipulags verða mótaðir í rammaskipulagi sbr. kafla 3.1.3 í samhengi við Vífilstaði og Vetarmýri. Uppbygging skv. deiliskipulagi. Sjá ákvæði í kafla 5.4. um stríðsminjar
4.05 S	-	Hnoðraholt	Leikskóli. Óbyggt	Staðsetning, lóðarstærð og byggingarmagn ákvarðað í deiliskipulagi íbúðarsvæðis 4.04
4.06 VP	-	Hnoðraholt	Óbyggt, óskipulagt	Atvinnusvæði á Hnoðraholti. Megindrættir verða mótaðir í rammaskipulagi sbr. kafla 3.1.3.
Vetarmýri				
4.08 VP	8,8	Vetarmýri	Óbyggt. Deiliskipulag þarfnast endurskoðunar	Verður skipulagt í samhengi við aðliggjandi svæði. Þétt byggð, atvinnustarfsemi, stofnanir og íbúðir. Uppbygging skv. Deiliskipulagi
4.09 Íb	11,9	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 Íb	33,7	Vetarmýri, golfvöllur	Golfvöllur, félagsheimili, aðstöðubyggingar. Deiliskipulag í gildi	Golfvöllur verði endurskipulagður í samhengi við svæði 4.09.
4.13 Íb	10,5	Stækkun golfvallar	Óbyggt, óskipulagt.	Stækkun golfvallar 4.09. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
4.07 S	-	Vetarmýri	Grunnskóli og leikskóli. Óbyggt	Staðsetning, lóðarstærð og byggingarmagn ákvarðað í deiliskipulagi íbúðarsvæðis 4.04.
Vífilstaðir				
4.01 S	24,9	Vífilstaðir	Núv. Vífilstaðaspítali	Blönduð byggð, stofnanir, íbúðir
4.02 Op	3,6	Vífilstaðir	Skrúðgarður hannaður af fyrsta íslenska landslagsarkitektinum Jóni	Gert er ráð fyrir að Vatnsmýri og umhverfi hennar sunnan við Vífilstaði verði þróað áfram sem náttúrugarður og fléttist saman við

2.2 Náttúrufar

Skipulagssvæðið einkennist af tveimur holtum; Hnoðraholti og Smalaholti auk, Vetrarmýri og Vífilsstaðahrauni. Til suðurs hækkar land lítilega aftur við Smalaholt og lækkar á ný niður að Vífilsstaðavatni. Hæsti punktur Hnoðrahólts er í um 93 m.h.y.s. og hallar til suðurs að Vetrarmýri, sem er í um 40 m.h.y.s. Suðurhlíðar Hnoðrahólts eru brattar en efst er nokkuð sléttlend bunga. Til austurs rísa Smalaholt og Rjúpnahæð og hallar landið nokkuð bratt þaðan niður að Vífilsstaðavatni. Innan svæðisins skiptast á holt, mýrar og hraun. Töluvert jarðvegisdýpi er neðst í Vetrarmýri eða allt að 12 m.

Arnarneslækur á upptök sín í lindaruppsprettum í Vetrarmýri, þaðan sem hann rennur undir Reykjanesbraut og áfram til vesturs í Arnarnesvog. Vífilsstaðalækur á upptök sín í Vífilsstaðavatni, rennur gegnum Vatnsmýri og áfram í átt að sjó og heitir þá Hagakotslækur og Hraunholtslækur. Vífilsstaðavatn og Vatnsmýrin eru auðug af fuglalífi og má þar nefna flórgoðann á Vífilsstaðavatni. Í vatninu er stunduð veiði.

Í Vetrarmýri er u.þ.b. 50 ha svæði af framræstu votlendi, þar er grunnvatnsstaða há og lítið súrefni kemst niður í jarðveg, jarðvegur í votlendi er því kolefnisríkur. Við rask á kolefnisríkum jarðvegi verður mikil losun á gróðurhúsalofttegundum. Til þess að bregðast við þeirri losun er mögulegt að fara í mótvægisáðgerðir svo sem endurheimt votlendis og aðgerðir sem miða að því að draga úr losun vegna flutninga og framkvæmd. Sveitarfélagið hefur unnið að endurheimt votlendis inn sveitarfélagsins og mun áfram horfa til þess að endurheimta votlendi innan sveitarfélagsins eða í samstarfi við þjónustuaðila eins og Votlendissjóð og reyna að lágmarka losun vegna flutninga og framkvæmda.

Skógræktarsvæði Skógræktarfélags Garðabæjar er í vestur hlíð Smalahólts norðan Vífilsstaðavatns og er það byggt á grundvelli landgræðsluskógasamninga. Skógræktarsvæðið í Smalaholti, ásamt skógræktinni í Sandahlíð er hluti af *Græna treflinum*. Töluverður trjágróður er einnig á öðrum svæðum og á síðustu árum hefur lúpína breiðst hratt um holtin. Vífilsstaðahraun er mosavaxið og þar er einnig töluverður sjálfsprottinn trjágróður.

Vífilsstaðahraun er hluti af fólkvang og er friðlýst svæði og Vífilsstaðavatn og svæðið suðaustur af því er friðland.



MYND 8 Náttúrufar og verndarsvæði.

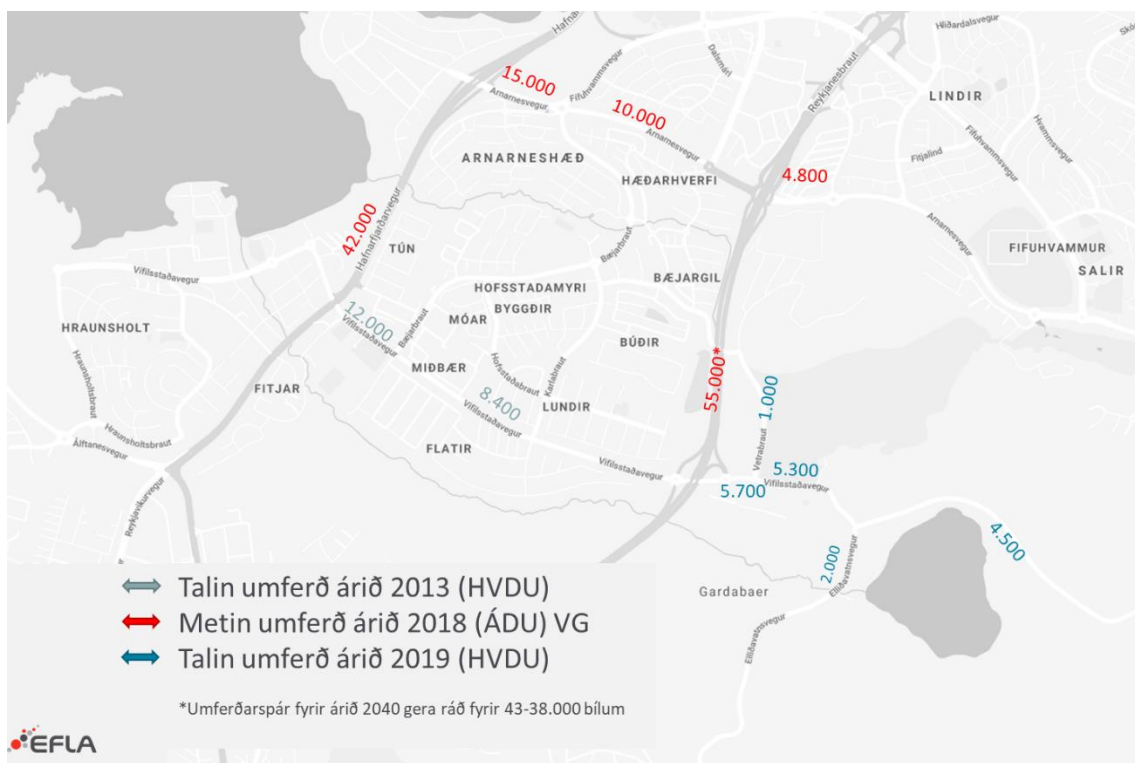


MYND 9 Skýringarmynd með vinningstillögu sem sýnir núverandi staðhætti.

2.3 Samgöngur

Reykjanesbraut er stofnbraut og liggur meðfram vesturmörkum skipulagssvæðisins. Norðan við svæðið liggur önnur stofnbraut, Arnarnesvegur sem hefur austur-vestur legu frá gatnamótum Rjúpnavegar – Fífuhvamsvegar í Kópavogi að Hafnarfjarðarvegi. Elliðavatnsvegur liggur sunnan skipulagssvæðisins og hefur austur-suður legu frá gatnamótum Vatnsendavegar-Austurkórs í Kópavogi að Kaldárselsvegi í Hafnarfirði. Í núverandi mynd uppfyllir Elliðavatnsvegur ekki kröfur í vegstöðlum, m.a. hvað varðar sjónlengdir og beygjuradíusa. Í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 var legu vegarins breytt, m.a. til þess að tengja betur hverfi innan Garðabæjar sem og að tengja þau betur við stofnbrautir. Aðrar tengingar við Vífilisstaðaland eru undirgöng undir Reykjanesbraut norðan við Vetrarmýri. Í aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 var gert ráð fyrir nýrri tengibraut um Leirdalsop, sem tengir Elliðavatnsveg við Arnarnesveg í Kópavogi, nánari útfærslu á þeirri tengibraut var þar vísað í vinnu við þennan rammahluta Vífilisstaðalands.

Mynd 10 sýnir núverandi gatna- og vegakerfi og núverandi umferðarmagn á þeim.



MYND 10 Núverandi umferð á gatnaneti kringum og inn á skipulagssvæðinu, metin út frá talningum.

Fyrirhugaðar tengingar inn á svæðið eru fimm talsins, þar af eru þrjár til staðar í dag:

- 1) mislæg gatnamót Vífilisstaðavegar og Reykjanesbrautar,
- 2) undirgöng undir Reykjanesbraut norðan við Vetrarmýri,
- 3) tenging frá hringtorgi á Arnarnesvegi norðan við Hnoðraholt,
- 4) tenging við Leirdalsop frá Hnoðraholti og
- 5) Elliðavatnsvegur austast á Rjúpnahæð, en hann liggur frá hesthúsasvæðinu á Kjóavöllum og Kórahverfi í Kópavogi, vestur að Vífilisstaðavatni og áfram til suðurs að Urriðaholti.

2.4 Veitukerfi og ofanvatn

Hnoðraholt og Vífilsstaðaland skiptast í nokkur afrennslissvæði ofanvatns. Syðri hluti Vífilsstaðalands streymir að Vífilsstaðalæk og Vífilsstaðavatni, nyrðri hluti Hnoðraholtss streymir að Arnarnesveg og niður í áttina að Reykjanesbraut en syðri hluti Hnoðraholtss og nyrðri hluti Vífilsstaðalands streymir að Vetrarmýri. Aðstæður í Vetrarmýri eru þannig að við vissar aðstæður streymir einnig ofanvatn frá hluta af Kópavogi yfir að Vetrarmýri. Huga þarf að flóðavörnum fyrir fyrirhugaða byggð í Vetrarmýri í deiliskipulagi og tryggja takmarkað rennsli að ræsi undir Reykjanesbraut með því að safna ofanvatni saman í ofanvatnslausnum fyrir ofan flóðvarnir.

Efst á Hnoðraholti má búast við búast við að grunnvatn liggi á töluverðu dýpi, en eftir því sem kemur neðar í hlíðina til suðurs má búast við hækkanði grunnvatnsstöðu þar til komið er niður í Vetrarmýri. Þar liggur grunnvatn rétt undir yfirborði lands. Þó má gjarnan búast við fölsku grunnvatnsborði við skil klappar og lausra jarðlaga ofar á holtunum. Á holtinu í kringum Vífilsstaði má gera ráð fyrir að grunnvatnsyfirborð sé rétt neðan við klapparyfirborð.

Háspennuloftlína (Hnoðraholtslína 1) liggur til norðurs, austan við Vífilsstaðavatn, í gegnum skógræktarsvæðið í Smalaholti. Þaðan liggur hún áfram í jörðu til norðurs. Búast má við að með uppbyggingu svæðisins verði línan með tíð og tíma lögð í jörðu sbr. stefnu bæjarstjórnar Garðabæjar sem sett er fram í kafla 4.4.5 í nýsamþykktu aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030. Samræma þarf slíka framkvæmd með Veitum og Landsnet og skipuleggja lagnakvaðir vegna rafdreifikerfis í samræmi við aflþörf og framtíðar dreifikerfi um svæðið.

2.5 Hindrunarfletir flugvalla

Hindranaflötur Reykjavíkurflugvallar nær að hluta yfir land Garðabæjar og mega engar byggingar eða mannvirki, t.d. byggingakranar fara upp fyrir hann nema með samþykki Samgöngustofu, samanber ákvæði loftferðalaga nr. 60/1998. Hindranaflöturinn er sýndur á mynd 11. Hindrunarfletur flugvallar nær ekki yfir fyrirhugaða byggð í rammahluta Vífilsstaðalands.



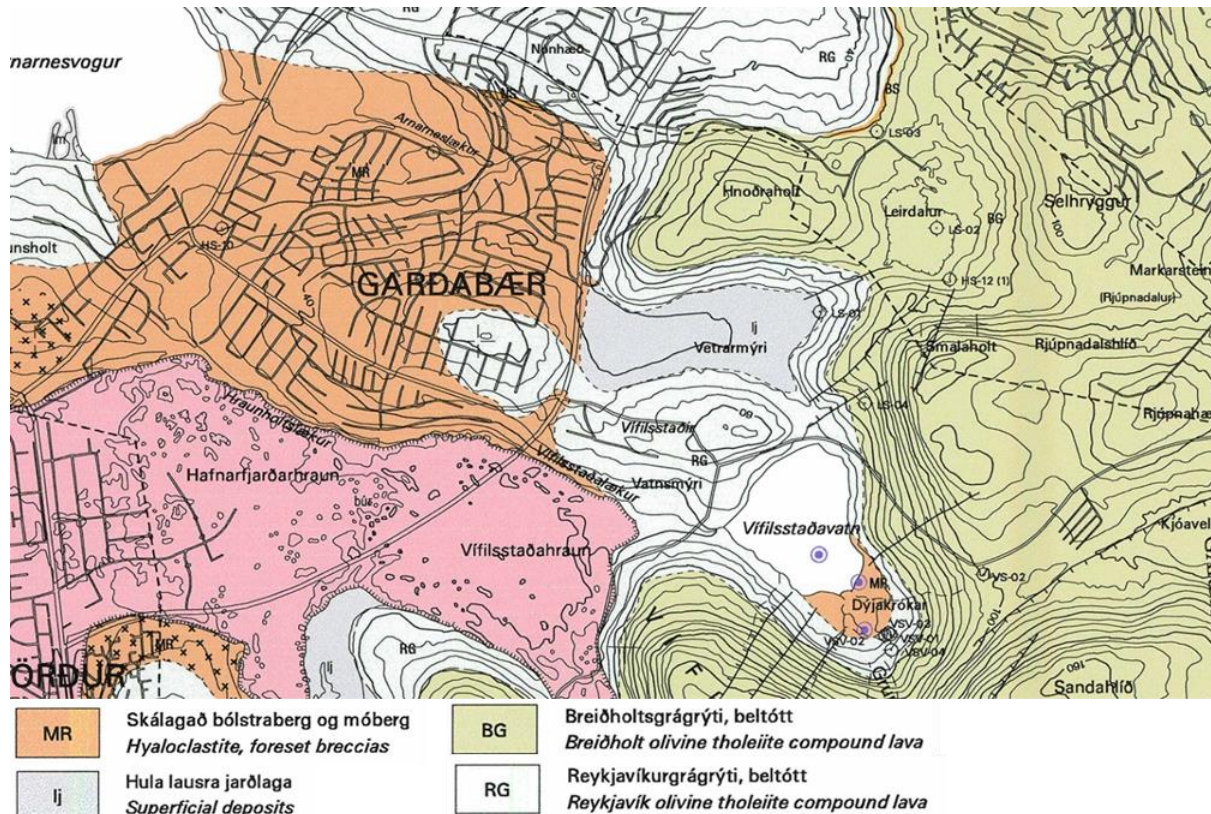
MYND 11 Hindrunarflötur Reykjavíkurlugvallar yfir Garðabæ. Mynd úr aðalskipulagi Garðabæjar.

2.6 Jarðfræði

Tvær megin jarðvegsmyndanir eru að finna á svæðinu, þurrlendisholt og flóamýri. Hnoðraholtið er holt sem rís upp yfir umhverfi sitt. Berggrunnur þess er svokallað Reykjavíkurgrágrýti (*merkt BG og RG á mynd 12*), en það þekur mestan hluta Reykjavíkursvæðisins, frá Mosfellsdal og suður fyrir Hafnarfjörð. Reykjavíkurgrágrýtið er dæmigert dyngjuhraun runnið á hlýskeiðum ísaldar. Grágrýtið er gert úr þunnum hallalitlum hraunlögum, sem liggja hvert ofan á öðru. Algengast er að kargalög á lagmótum séu þunn, séu þau yfir höfuð til staðar. Bergið er að jafnaði ferskt og óholufyllt, nema þar sem jarðhiti hefur leikið um það. Aldur þess er óviss, en sennilega er að minnsta kosti yngsti hluti þess frá upphafi síðasta hlýskeiðs fyrir um 120.000 árum. Jökulruðningur liggur ofan á holtinu og misþykkur lífrænn jarðvegur. Lúpína er ríkjandi gróður en birki, fura og öðrum trjátegundum hefur verið plantað í holtið.

Vetrarmýrin er flóamýri sem liggur í dæld sem afmarkast af Hnoðraholti í norðri, Rjúpnahæð í austri, Vífilstöðum í suðri og hæð í landinu vestan við mýrina. Þar eru lindaruppsprettur og þykk laus lífræn jarðlög hafa safnast saman í dældinni. Þar hefur mýrin hlaðið upp allt að 12 m þykkum jarðlögum, sem er með því allra þykkasta sem þekkist á höfuðborgarsvæðinu Berggrunnur undir mýrinni er skálagað móbergs- og bólstrabrotaberg (*merkt MR á mynd 12*). Móbergsmýndunin er af svipuðum aldri og Reykjavíkurgrágrýtið og hefur líklega myndast þegar hraunlög hafa runnið út í sjó eða vötn. Þessi

myndun er ríkjandi vestan við svæðið og neðarlega í holtum svæðisins. Náttúrulegt afrennsli úr mýrinni er um haft eða þröskuld í norðvestur hluta mýrinnar í Arnarneslæk til sjávar. Umræddur þröskuldur er umtalsvert hærri en botn mýrinnar, sem skýrir mikla þykkt á lífrænum jarðvegi. Svo virðist sem að umtalsvert streymi á grunnvatni sé á lagmótum móbergsmyndunarinnar og grágrýtisins. Reykjanesbrautin hefur að öllum líkindum breytt náttúrulegu afrennsli að einhverju leyti. Berggrunnur undir mýrinni er móberg. Gera verður ráð fyrir mjög krefjandi grundunaraðstæðum við þau mannvirki sem verða reist í Vetrarmýri.



MYND 12 Jarðfræðikort af Garðabæ. (Helgi Torfason o.fl., 1998).

2.7 Minjar

Samhliða vinnu við rammahluta Vífilsstaðalands var unnin fornleifaskráning vegna rammahluta af Antikva ehf. Innan skipulagssvæðisins eru nokkrar þekktar minjar, aðallega búsetuminjar og flestar þeirra í kringum Vífilsstaði. Þar má m.a. nefna vörður, útihús, túngarða, kálgarða og traðir. Austan við íbúðarbyggðina í Hnoðraholti eru herminjar frá hernámstíð Breta í síðari heimstyrjöldinni. Vestarlega í Smalaholti, rétt neðan við íbúðarbyggð Kópavogs við bæjarmörkin, er sérkennileg rista/lágmynd í stein. Innan svæðisins eru merkar söguminjar s.s. Berklastígur og byggingar við Vífilsstaði.



MYND 13 Minjar eru skráðar víða á svæðinu flestar við Vífilstaði. Skýringarmyndin er leiðbeinandi og vísað er í fornleifaskráningu með rammahluta Vífilstaðalands fyrir frekari upplýsingar um minjar.

Elsta hús Vífilstaðaspítala var byggt árið 1910 (höf. Rögnvaldur Ólafsson, arkitekt) og er það því friðað skv. 100 ára reglu laga um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29. Nokkur hús til viðbótar hafa ekki náð 100 ára aldri en eru byggð 1925 eða fyrr og falla því undir 30. gr. sömu laga, en í því felst að leita skal álits Minjastofnunar Íslands ef til stendur að breyta þeim, flytja eða rífa. Þessi hús eru:

Íbúðarhús (yfirlæknisbústaður) byggður 1919, höf. Guðjón Samúelsson.

- Fjós og hlaða, byggð 1920, höf. Guðjón Samúelsson
- Súgþurrrkun byggð 1920
- Bókasafn, líkhús, þjónustuhús byggt 1925
- Íbúðarhús (starfsmannabústaður) byggt 1925, höf. Guðjón Samúelsson og Einar Erlendsson
- Íbúðarhús byggð 1925.

Skv. minnispunktum Péturs H. Ármannssonar frá 1. okt. 2014, hefur Minjastofnun Íslands hafið undirbúning að tillögu að friðlýsingu Vífilstaðaspítala og fleiri bygginga á staðnum. Í minnispunktunum koma fram eftirfarandi rök fyrir friðlýsingunni:

Vífilstaðir er tímamótabygging í margþættum skilningi. Bygging þess var tæknilegt afrek á sínum tíma auk þess sem staðurinn skipar veigamikinn sess í sögu íslenska heilbrigðiskerfisins. Auk spítalans eru fleiri merkar byggingar á Vífilsstöðum sem eðlilegt væri að friða um leið og aðalbygginguna. Má þar nefna læknisbústað eftir Guðjón Samúelsson frá árinu 1919, fjós og hlöðu eftir sama höfund frá 1924 og starfsmannabústað frá 1925, sem Guðjón Samúelsson og Einar Erlendsson teiknuðu. Saman mynda

Þessar byggingar sterka listræna og skipulagslega heild sem hefur tengingu við ósnortna náttúru á jaðri Heiðmerkursvæðisins. Staðarmynd Vífilsstaða er tilkomumikil og ber að huga vel að umhverfisgildi staðarins og samspiли við náttúruna við mótun tillagna um friðun. (Pétur H. Ármannsson, 2014)

Vífilsstaðaspítali er ekki friðlýst bygging en nýtur svokallaðrar aldursfriðunar og verndar skv. 29. og 30. grein laga um minjavernd nr. 80/2012.

2.8 Verndar- og friðlýstsvæði

Innan skipulagssvæðisins er að finna friðlýst svæði og í jaðri og næsta nágrenni þess eru verndarsvæði. Taka þarf tillit til þeirra við skipulagsvinnu og snýst tillagan um að styðja við þau svæði og samræma byggð að þeim. Hér er fjallað stuttlega um þau svæði sem eru friðlýst og/eða vernduð.

2.8.1.1 Vífilsstaðahraun

Vífilsstaðahraun er friðlýst svæði innan skipulagssvæðisins og tengist friðlýstu svæði til norðvesturs, Garðahrauni. Um friðlýsingu Garðahrauns og Vífilsstaðahrauns segir m.a. í aðalskipulagi Garðabæjar:

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.

Hraunið er talið vera um 8.000 ára gamalt og er það bæði aðgengilegt og hentar og hentar vel til útivistar, fræðslu og rannsókna fyrir áhugamenn jafnt sem vísindamenn.



MYND 14 Flugmynd horft til vesturs yfir Vífilsstaðahraun, Vatnsmýri og Vífilsstaði.

2.8.1.2 Vatnasvið Vífilsstaðavatns

Utan skipulagsmarka er friðlýst svæði Vífilsstaðavatns og vatnasviðs þess. Við vatnið og umhverfis það er m.a. varplendi anda, flórgoða og mófugla. Um friðlýsingu Vífilsstaðavatns og nágrennis segir m.a. í aðalskipulagi Garðabæjar:

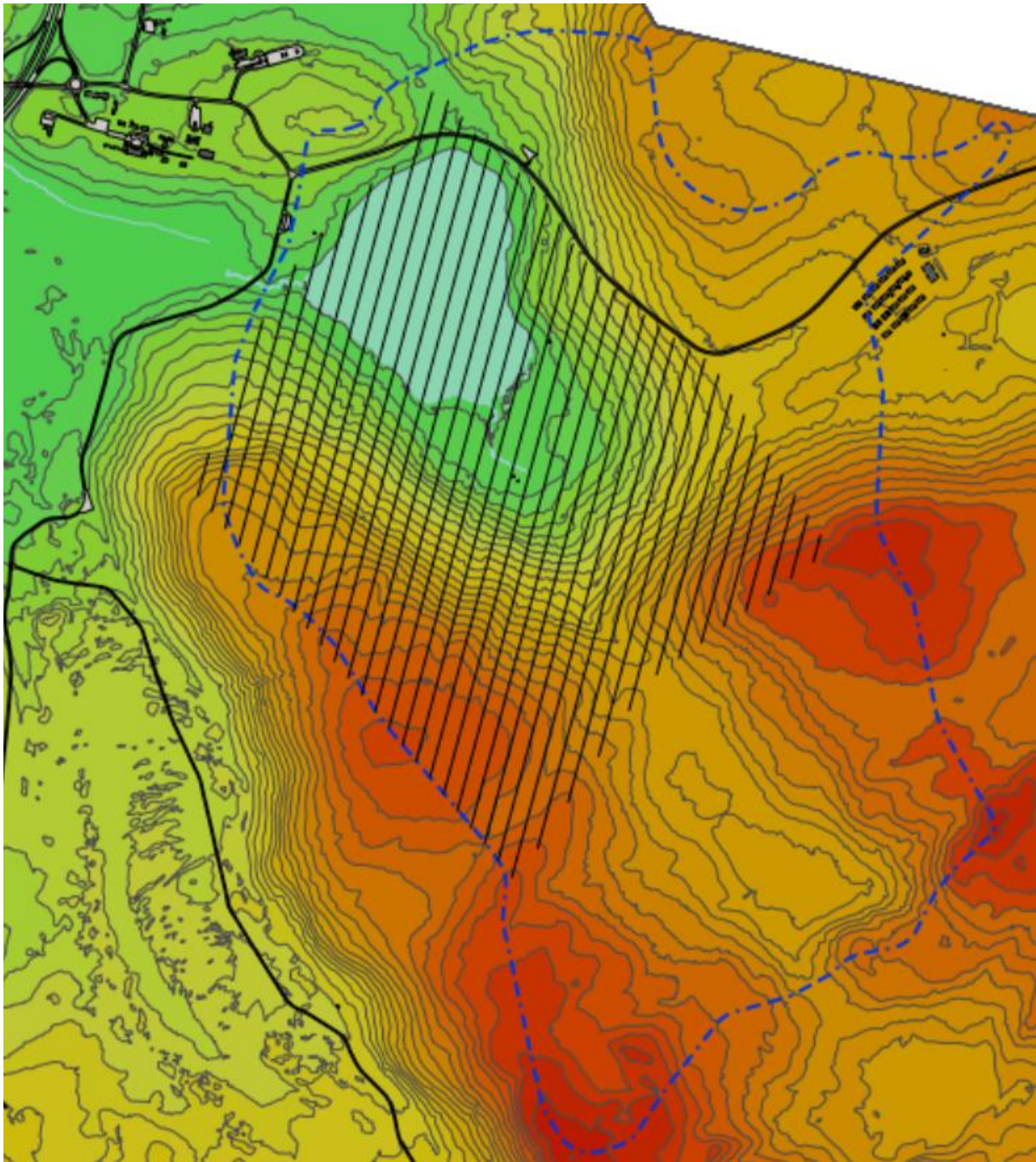
Markmið með verndun nærsvæðis vatnsins er að tryggja eðlilegt grunnvatnsstreymi til þess og viðhalda náttúrulegu gróðurfari svæðisins. Enn fremur er það markmið friðlýsingarinnar að treysta útivistar-, rannsókn- og fræðslugildi svæðisins.

Vífilsstaðavatn og Hraunholtslækur teljast til annarra náttúruminja skv. Umhverfisstofnun, þar segir um Hraunholtslæk: „Hraunholtslækur, frá upptökum til ósa í Arnarnesvogi auk 200 m breiðrar spildu af Búrfellshrauni meðfram læknum að sunnan. Fallegur lækur milli hrauns og hlíðar. Vinsælt útivistarsvæði.“

Gerðar hafa verið reglubundnar athuganir á Vífilsstaðavatni á undanförunum árum og mengunarflokkur vatnsins metinn. Niðurstöður mælinga 2013 og 2016 sýna að fyrir alla vöktunarpætti er vatnið og Vífilsstaðalækur skilgreint sem ósnortið vatn (mengunarflokkur A) eða lítið snortið vatn (mengunarflokkur B).



MYND 15 Flugmynd sýnir Vífilsstaðavatn og hluta Elliðavatnsvegar horft til austurs.



MYND 16 Yfirborðsvatnasvið Vífilsstaðavatns afmarkað með blárri brota línu.

2.9 BREEAM – vottun skipulags

Rammahluti aðalskipulags – Vífilsstaðalands og Hnoðrahólts í Garðabæ verður unnin í samræmi við vistvottunarkerfi BREEAM fyrir skipulagsáætlanir (e. communities). Garðabær hefur áður unnið innan ramma BREEAM, þar sem skipulag Urriðahólts, er fyrsta skipulagið á Íslandi til að vera vottað af vistvottunarkerfi. Þar er einnig eina vistvottaða einbýlishús landsins en það hlaut Svansvottun árið 2017. Með umhverfisvottun skipulags er tryggt að umhverfisáhrif skipulags sem og samflot þess við nærliggjandi umhverfiseinkenni sé í forgangi. Er það gert með því að fylgja eftir kröfum sem settar eru

fram í vottunarkerfi af þriðja aðila. Skilmálar og hönnun svæðis taka því mið af því að uppfylla fyrir fram skilgreindar kröfur út frá sjálfbærnisviðmiðum. Rammahluti aðalskipulags – Vífilsstaðalands og Hnoðrahólts er í vottunarferli BREEAM fyrir skipulagsáætlanir. Vinnu við vottun skipulagsins er skipt upp í þrjú skref:

1. Forsendur og gagnaöflun
2. Frumhönnun svæðis
3. Fullnaðarhönnun svæðis



MYND 17 Unnið er að vottun skipulagssvæðisins samkvæmt BREEAM Communities kerfinu.

Innan BREEAM vottunarkerfisins eru settar fram kröfur undir fimm meginflokkum:

- *Samráð og stjórnun:* Stuðlar að þátttöku samfélagsins í ákvarðanatöku sem hefur áhrif á hönnun, uppbyggingu, framkvæmd og viðhald framkvæmda til framtíðar.
- *Félagsleg og efnahagsleg velferð:* Áhersla er lögð á að efla þá samfélags- og efnahagsþætti sem hafa áhrif á heilsu og lífsskilyrði fólks eins og fullnægjandi húsnæði og aðgang að atvinnu.
- *Auðlindir og orka:* Fjallar um sjálfbærni auðlinda og hvernig hægt er að draga úr kolefnislosun.
- *Landnotkun og vistfræði:* Hvetur til sjálfbærrar landnotkunar, aðlögunar að loftlagsbreytingum og eflingu vistkerfa.
- *Samgöngur og aðgengi:* Áhersla er lögð á hönnun lausna fyrir samgöngur og samgönguinnviði sem hvetja til notkunar vistvænna samgöngumáta.

Vottunarkerfið er tvíþætt, annars vegar er litið til þess hvort skipulag uppfylli ákveðin lágmarksskilyrði og í kjölfarið er gefin fullnaðarvottun (einkunn) út frá fjölda krafna sem skipulagið uppfyllir. Garðabær mun sækjast eftir að uppfylla lágmarksskilyrði fyrir rammahluta Vífilsstaðalands. Í kjölfarið verður

unnið að fullnaðarvottun fyrir deiliskipulagsáætlanir, verða sett fram mismunandi markmið um einkunnir fyrir hvert svæði, m.t.t. sérstöðu hvers svæðis.

3 TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Landsskipulagsstefna og svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, *Höfuðborgarsvæðið 2040* eru til grundvallar við gerð rammahluta Vífilsstaðalands (breytingar þessarar á aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030), ásamt lögum/reglugerðum um verndarsvæði.

3.1 Landsskipulagsstefna

Skipulagsáætlanir sveitarfélagsins á aðalskipulagsstigi skulu taka tillit til eftirfarandi viðmiða í landsskipulagsstefnu:

- Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.
- Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði sérstaklega hugað að gæðum hins byggða umhverfis og sett fram stefna og ákvæði um mælikvarða byggðar, byggðamynstur og samspil byggðar, bæjarrýma og ferðamáta. Einnig verði sérstaklega hugað að almenningssrýmum og útivistarsvæðum með það að markmiði að hvetja til útiveru og hreyfingar, matjurtaræktunar og náttúruupplifunar og varðveita verðmæt náttúrusvæði. Jafnframt verði tekið tillit til sögulegs samhengis í þróun byggðar og menningararfurinn nýttur til að styrkja sérkenni og staðaranda.
- Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði stuðlað að heilnæmi umhverfis með viðeigandi ráðstöfunum varðandi vatnsvernd, vatnsveitu, fráveitu, úrgangsmeðhöndlun, hljóðvist og loftgæði. Sérstaklega verði hugað að umhverfisvænum lausnum þar sem það á við, svo sem varðandi möguleika til flokkunar og endurvinnslu, sjálfbærar ofanvatnslausna og bætta nýtni við auðlindanotkun.
- Skipulagsgerð sveitarfélaga stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar, með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og öflugum innviðum. Sérstaklega verði hugað að fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.

Skipulagsákvörðanir um raforkuflutningsmannvirki geri kleift að tryggja örugga afhendingu raforku, um leið og tekið er tillit til áhrifa á landslag og aðra landnotkun.

- Sveitarfélög marki í skipulagi samþætta stefnu um byggð og samgöngur. Áhersla verði lögð á göngu- og hjólavænt umhverfi og að tvinna saman almenningssamgöngur og byggðaskipulag. Gatnaskipulag og gatnahönnun miði að því að skapa bæjarrými og umferðarrými fyrir akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.
- Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði hugað að því hvernig megi með skipulagsaðgerðum draga úr losun gróðurhúsalofttegunda. Jafnframt verði tekið tillit til áhrifa loftslagsbreytinga, svo sem vegna hækkunar sjávarborðs, og náttúruvár, svo sem snjóflóða, skriðufalla, vatnsflóða, eldgosa, jökulhlaupa og jarðskjálfta, með það að markmiði að varna slysum á fólki og tjóni á mannvirkjum. Upplýsingar Veðurstofu Íslands um náttúruvá og loftslagsbreytingar verði lagðar til grundvallar skipulagsákvörðunum.

3.2 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Í svæðisskipulagi eru dregin vaxtarmörk byggðar á skipulagstímabilinu og sett fram markmið um uppbyggingu. Í markmiði 1.1, *þróun þéttbýlis verður innan vaxtarmarka*, kemur m.a. fram að nýrri íbúðarbyggð skuli almennt komið fyrir í þéttnu og samfelldu framhaldi af byggð sem fyrir er, eftir því sem staðhættir leyfa. Með því móti sé unnt að stuðla að betri nýtingu grunnkerfa samgangna, veitna og almannaþjónustu. Þá kemur einnig fram að byggð skuli að jafnaði vera undir 100 m hæð yfir sjávarmáli þar sem úrkoma og lágt hitastig að vetri hafi takmarkandi áhrif á umferð um svæðið. Í svæðisskipulagi er einnig fjallað um svokölluð samgöngumiðuð þróunarsvæði sem skulu tengjast fyrirhugaðri Borgarlínu. Vífilssstaðaland er skilgreint sem samgöngumiðuð þróunarsvæði.

3.3 Deiliskipulagsáætlanir innan skipulagssvæðisins

Innan skipulagssvæðisins er í gildi deiliskipulag frá 17. apríl 1996 Hnoðraholt – Vetrarmýri unnið af Pálmari Ólasyni og Einari Ingimarssyni. Þar er hluti Hnoðrahólts skipulagður fyrir íbúðarbyggð en skipulagi annarra hluta þess frestað. Skipulagi á miðsvæði er frestað en í gildi er skipulag golfvallar á útivistarsvæði til sérstakra nota. Alls hafa verið gerðar sex breytingar á deiliskipulagi Hnoðrahólts – Vetrarmýri, m.a. vegna golfskála, fjölnota íþróttahúss og smærri breytingar vegna byggingareita sérbýlishúsa. Unnar verða nýjar deiliskipulagsáætlanir fyrir þessi svæði sem byggja á rammahluta Vífilssstaðalands og munu þá gildiandi deiliskipulagsáætlanir falla úr gildi.



MYND 18 Gildandi deiliskipulag Hnoðraholt – Vetrarmýri frá 1996.

3.4 Gildandi skipulagáætlanir aðliggjandi svæða

Eftirtaldar skipulagsáætlanir aðliggjandi svæða eru í gildi m.s.br.:

- Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024
- Deiliskipulag fyrir Heiðmörk frá 2017
- Deiliskipulag Kjóavalla frá 2008
- Deiliskipulag Heiðmerkur
- Deiliskipulagsáætlanir í Urriðaholti
- Deiliskipulag Hnoðraholt og Smalaholt frá 2006
- Deiliskipulag Arnarnesvegur, milli Reykjanesbrautar og Fífluhvamsvegar frá 2009

4 RAMMAHLUTI AÐALSKIPULAGS

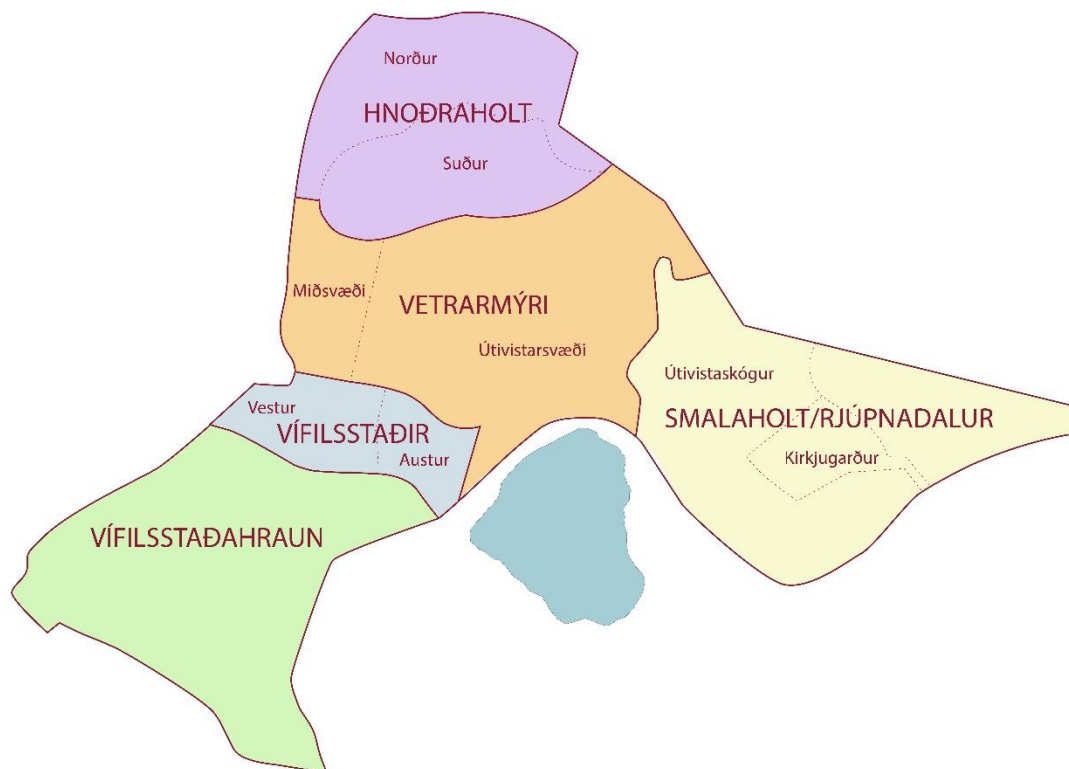
Skipulagssvæðis allt er mikilvægur hlekkur milli þéttbýlis og óbyggðra náttúrusvæða en samfara aukinni þéttingu byggðar á höfuðborgarsvæðinu eykst mikilvægi aðlaðandi útivistarsvæða í góðum tengslum við borgarumhverfið. Innan svæðisins er að finna flestar þær landslagsgerðir sem náttúra höfuðborgarsvæðisins hefur uppá að bjóða s.s. grágrýtisholt, mýrar og votlendi, hraunbreiður, ræktaðan útivistarskóg og náttúrulegt birkikjarr. Klassískt yfirbragð og sterk sjónræn nævera Vífilsstaðaspítala er eitt af megin kennileitum svæðisins og er gert hátt undir höfði í rammahluta Vífilsstaðalands.

Á Hnoðraholti er gert ráð fyrir áframhaldandi íbúðabúðabygg ásamt leikskóla og lítilsháttar verslun og þjónustu. Í Vetrarmýri er miðsvæði þar sem byggð íþróttasvæði og golfvöllur leggst að Vífilsstaðaás, nýjum grænum ás með stíg í trjágöngum. Stígurinn framlengist til norðurs frá miðju Vífilsstaðaspítalans, sem tröppustígur upp hlíðar Hnoðrahólts og endar í útsýnisstað á neðri kolli hóltsins. Ásinn heldur óbeinn áfram frá Vífilsstaðaspítala til suðurs með göngu- og fuglaskoðunarbrú út í hraunjaðar Vífilsstaðahrauns. Ásinn þverar íþróttasvæðið og tengir fjölbreytta starfsemi þess við skólann og umhverfi hans. Fyrirkomulag íþróttasvæðis er þannig að það býður upp á möguleika til frekari þróunar þegar fram í sækir. Golfvöllur tekur við þar sem íþróttasvæði endar. Á Vífilsstöðum er áfram gert ráð fyrir frekari uppbyggingu stofnanna t.a.m. með heilsutengdri starfsemi. Austan við Vífilsstaði er gert ráð fyrir íbúðabyggð með útsýni yfir Vífilsstaðavatn og nágrenni. Útivistaskógur er í hlíðum Smalahólts og í Rjúpnadal er gert ráð fyrir kirkjugarði. Vífilsstaðahraun er friðað.

Blágrænum ofanvatnslausnum er beitt til þess að tryggja heilbrigðan vatnsbúskap í vistkerfum Vífilsstaðavatns, Vatnsmýrar, Vífilsstaðalækjar og Arnarneslækjar. Yfirborðsvatn mun gegna virku hlutverki í fjölbreytileika og yfirbragði opinna svæða og almenningssýma.

Samkvæmt 4 mgr. 28 gr. Skipulagslaga 123/2010 er heimilt að kveða á um þróun byggðar á nýjum eða eldri svæðum í rammahluta aðalskipulags. Í skipulagsreglugerð segir að í rammahluta sé m.a. heimilt að útfæra nánar stefnu aðalskipulags fyrir afmarkað svæði, þ.m.t. skiptingu svæðis í deiliskipulagsreiti og áfangaskiptingu þeirra. Viðfangsefnið er m.a. landnotkun, þjónustukjarnar, húsagerð, yfirbragð byggðar, umferðaskipulag og fyrirkomulag almenningssýma og önnur landnotkun. Einnig skal gera grein fyrir áhrifum utan þess svæðis sem rammahluti nær til s.s. á samgöngur, veitur og landnotkun.

Skipulagsvæðinu er skipt upp í fimm skipulagssvæði eftir einkennum og landslagi, sem síðan skiptast í alls 9 deiliskipulagsáfangi. Fyrstu áfangar uppbyggingar eru fyrirhugaðir á miðsvæði í Vetrarmýri samhliða uppbyggingu fjölnota íþróttahúss, uppbygging íbúðabyggðar og verslunar- og þjónustusvæðis í framhaldi af núverandi íbúðabyggð í Hnoðraholti norður og í Rjúpnadal með undirbúningi jarðvegs fyrir kirkjugarð og lóð fyrir meðferðarheimili. Þar næst er gert ráð fyrir að unnið verði deiliskipulag golfvallar, skóla og íþróttasvæðis austan Vífilsstaðaáss og útivistarskógar í Smalaholti, en undirbúa þarf jarðveg fyrir nýjar golfbrautir. Horft er til uppbyggingin á Vífilsstöðum til lengri framtíðar, áform heilbrigðisyfirvalda um uppbyggingu liggja ekki fyrir en t.d. eru tækifæri til uppbyggingar á heilsutengdri starfsemi, hátækni sjúkrahúsi eða álíka.



MYND 19 Skýringarmynd sem sýnir áfangaskiptingu og deiliskipulagsreiti.

4.1 Almenn stefna í rammahluta Vífilsstaðalands

Skipulaginu er ætlað að móta heildstætt skipulag vistlegrar byggðar sem byggir á sérstöðu svæðisins til samræmis við stefnu í aðalskipulagi Garðabæjar. Sérstakar áherslur skipulagsins eru:

- Öll uppbygging og þróun svæðisins skal vera í góðum tengslum og sátt við nálæga náttúru og byggð í Garðabæ
- Hafa skal sjálfbærni að leiðarljósi og notast við vistvænar lausnir
- Raunhæf og sveigjanleg áfangaskipting
- Framsýn og raunhæf lausn fjölbreytts íþróttasvæðis í góðum tengslum við byggð og samgöngur

- Fjölbreytt útivistarsvæði, með aðlaðandi dvalar- og leiksvæðum
- Fjölbreyttar húsagerðir og búsetuform, þar sem hagkvæmni og sveigjanleiki eru höfð að leiðarljósi
- Fyrsta flokks golfvöllur í góðum tengslum við byggð, samgöngur og útivistarsvæði
- Varðveita og meta varðveislugildi bygginga á Vífilsstöðum, hlutverk og þróun Vífilsstaða og nærliggjandi umhverfis
- Skilvirkar samgöngur sem falla vel að umhverfi sínu með aukna áherslu á vistvæna ferðamáta s.s. göngu og hjólræðið
- Umhverfisleg gæði byggðar; nálægð við útivistarsvæði, útsýni, hljóðvist og skjólmyndun
- Við deiliskipulagsgerð er hvatt til þess að vinna samkvæmt vistvottunarkerfi, BREEAM eða sambærilegu í samráði við sveitarfélagið

4.2 Stefna um samgöngur

Í skipulagi Vífilsstaðalands er lögð áhersla á fjölbreyttar samgöngur með góðum tengingum göngu- og hjólastíga við almenningssamgöngur þar sem sérstök áhersla er lögð á öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda.

Almennir skilmálar um samgöngur:

- Gera skal ráð fyrir öruggum leiðum fyrir alla samgöngumáta
- Gera skal ráð fyrir öruggum göngu- og hjólpverunum
- Megin hjólaleiðir skulu vera aðgreindar frá öðrum stígum
- Stoppistöðvar almenningssamgangna skulu vera öruggar notendum og með viðeigandi aðstöðu
- Gera skal ráð fyrir samgöngustíg, í tengslum við hjólræðanet á höfuðborgarsvæðinu
- Gera skal ráð fyrir öruggum hjólastæðum og eða geymslum á fjölmönnum stöðum s.s. við fjölbýlishús, íþróttamannvirki, verslanir, skóla o.þ.h.
- Gera skal ráð fyrir að fjöldi bílastæða sé:
 - Að meðaltali 1,5 bílastæði á hverja íbúð
 - A.m.k. 1 bílastæði á hverja 100 m² atvinnuhúsnaðis
- Skal gera ráð fyrir samnýtingu bílastæða, sérstaklega á miðsvæði í Vetrarmýri
- Gert er ráð fyrir nýrri reiðleið í Smalaholti

4.2.1 Gatnakerfi og akandi umferð

Mynd 20 sýnir uppbyggingu gatnakerfisins á svæðinu. Á myndinni má sjá skilgreiningar á húsagötum, safngötum og tengibrautum innan skipulagssvæðisins. Vífilsstaðavegur/Elliðavatnsvegur er skilgreindur sem tengibraut. Aðrir vegir eru flokkaðir sem safngötur eða húsagötur. Safngötur eru merktar með bláum lit á mynd 20 og er gróf lega þeirra fest í rammahluta Vífilsstaðalands. Aðrar götur eru leiðbeinandi í rammahluta Vífilsstaðalands og skulu útfærðar nánar í deiliskipulagi.



MYND 20 Skýringarmynd sem sýnir uppbyggingu gatnakerfis innan skipulagssvæðisins. Gert er ráð fyrir að Vífilsstaðavegur/Elliðavatns (merkt með rauðu) haldi áfram sem tengibraut upp að Kjóavöllum og inn Kópavog. Götur sem merktar eru með bláum lit eru safngötur. Lega tengibrauta og safngata er sett fram í rammahluta Vífilsstaðalands, aðrar götur er leiðbeinandi og útfærast í deiliskipulagi.

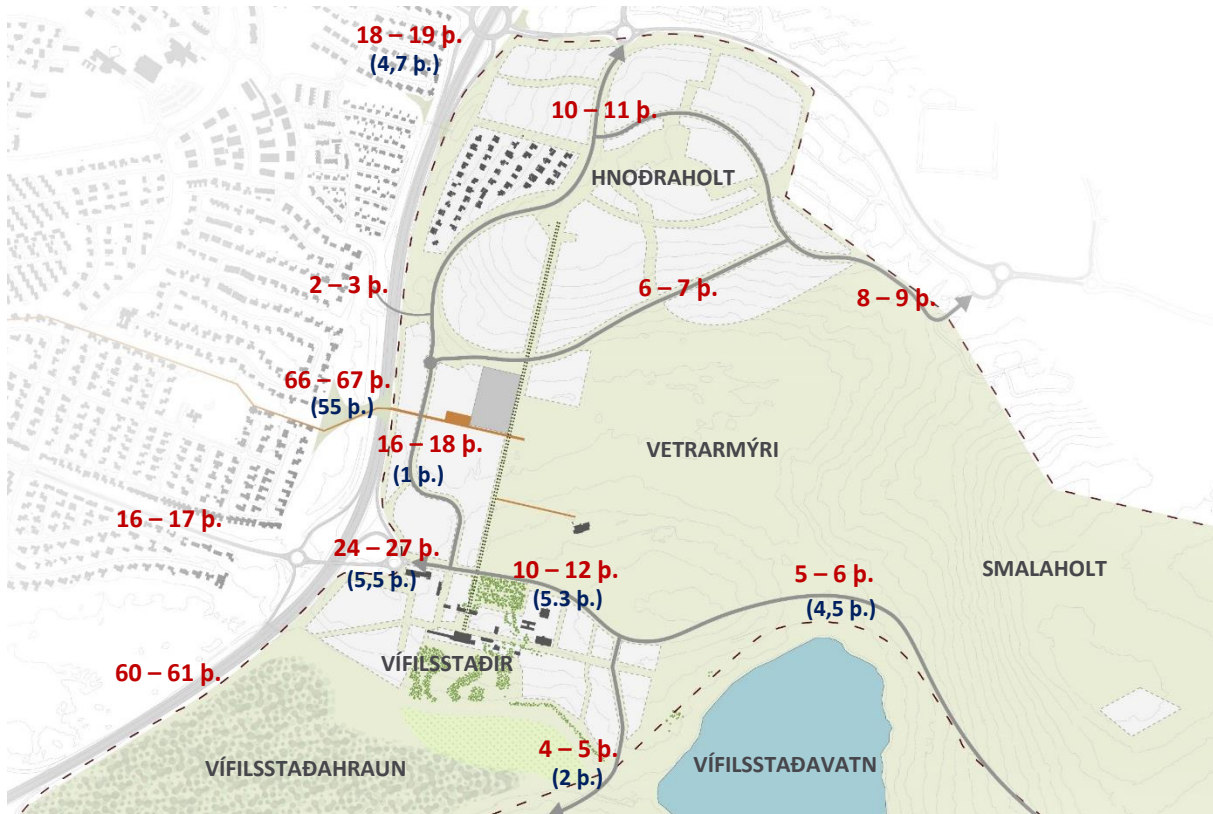
Í aðalskipulagi Garðabæjar er kveðið á um að innra gatnakerfi Garðabæjar hafi leyfilegan hámarkshraða 30 km/klst. Því er ráðgert að flestar göturnar hafi leyfilegan hámarkshraða 30 km/klst. óháð umferðarmagni. Þó er gert ráð fyrir að Elliðavatnsvegur hafi 50 km/klst. hámarkshraða en að hámarkshraði fari niður í 30 km/klst. innan íbúðabyggðar. Eins er Vetrarbraut skilgreind með leyfilegan hámarkshraða 30km/klst. fram hjá byggðinni í Vetrarmýri en þar sem hún liggur upp Hnoðraholt til norðurs að Arnarnesvegi hækkar umferðahraði upp í 50 km/klst. (sjá mynd 21).



MYND 21 Skýringarmynd um leyfilegan hámarkshraða gatna innan skipulagssvæðisins.

Eins og sést á mynd 20 er ráðgert að nokkrar þveranir verði í plani og samkvæmt mynd 21 eru flestar þeirra yfir 30 km/klst. götur. Til að tryggja öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda skulu þveranir sem liggja yfir götur með 50 km/klst. hámarkshraða vera upphækkaðar eða með gangbrautarljósum.

Umferðagreiningar og umferðaspá er höfð til grundvallar við mótun gatnakerfis innan svæðisins sem og tenginga við ytra samgöngukerfi. Uppbygging kemur m.a. til með að hafa áhrif á heildar samgöngukerfi höfuðborgarsvæðisins og þá sérstaklega Reykjanesbrautar. Gert er ráð fyrir að heildarumferð sem skapist af uppbyggingu á svæðinu geti orðið allt að 50.000 - 60.000 ökutæki þegar hverfið er fullbyggt. Mynd 22 sýnir umferðatölur samkvæmt talningum 2018 og 2019 (í bláum lit) og áætlaða samanlagða umferð þegar uppbyggingu er lokið (í rauðum lit).



MYND 22 Skýringarmynd sem sýnir núverandi umferð (í bláum lit) og samtölu af áætlaðari umferð eftir uppbyggingu og núverandi talningar (í rauðum lit).

Á Vetrarbraut er ráð fyrir 16-18 þúsund ökutækjum á sólarhring. Gert er ráð fyrir að Vetrarbraut verði að stærstum hluta tvær akreinar, ein í hvora akstursátt. Við suðurenda Vetrarbrautar, við gatnamót Vetrarbrautar og Vífilisstaðavegar, þarf að gera ráð fyrir tveimur akreinum í hvora átt alls fjórum akreinum. Að auki er þörf á tveimur akreinum í sömu akstursstefnu, alls fjórum akreinum, á Vífilisstaðavegi næst Reykjanesbraut, þar sem gert er ráð fyrir að minnsta kosti 24-27 þúsund ökutækjum á sólarhring. Tölurnar sýna áætlaða umferð sem skapast vegna uppbyggingarinnar og núverandi umferð, skv. talningum, en ekki framtíðar umferð sem skapast á gatnanetinu vegna uppbyggingar annars staðar á höfuðborgarsvæðinu.

Óhjákvæmilega mun uppbygging á svæðinu, ásamt annarri uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu, hafa áhrif á nærliggjandi gatna- og vegakerfi og þá sérstaklega afkastagetu Reykjanesbrautar. Veghelgunarsvæði Reykjanesbrautar gerir ráð fyrir því að hægt sé að bæta við akreinum m.a. sérrein almenningssamgangna sem myndi styðja við aukna notkun almenningssamgangna á svæðinu.

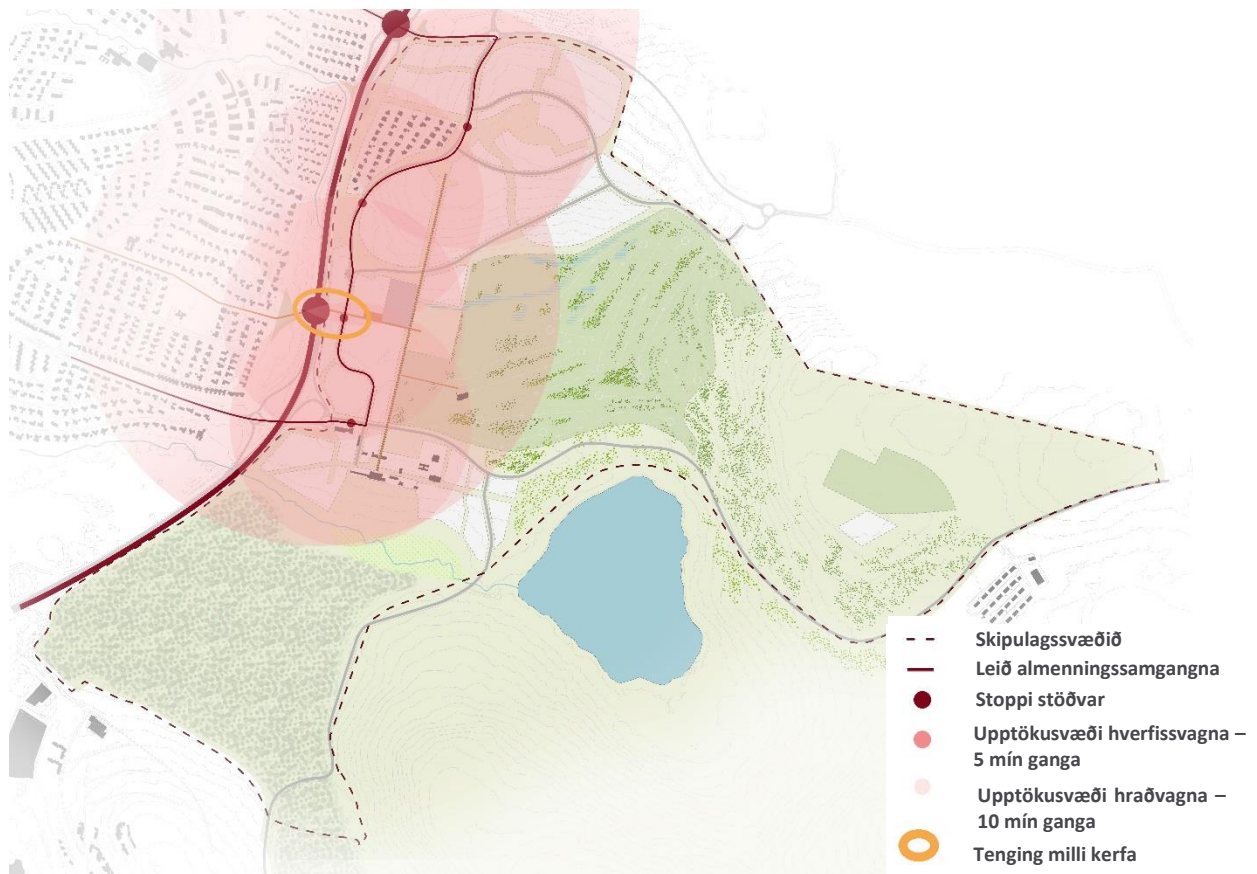
4.2.2 Almenningsamgöngur

Gert er ráð fyrir öflugum almenningssamgöngum og tengingum við fyrirhugað hágæða kerfi almenningssamgangna. Þetta er í samræmi við markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins og skilgreiningar svæðisins í aðalskipulagi Garðabæjar sem samgöngumiðaður kjarni.

Ráðgert er að hafa stoppistöð fyrir stofnleið almenningssamgangna á Reykjanesbraut, við skipulagssvæðið. Stöðin þjónar skipulagssvæðinu auk núverandi byggðar í Garðabæ og tengir það við

önnur svæði innan höfuðborgarsvæðisins. Meirihluti byggðar innan skipulagssvæðisins verður í um 800 m göngufæri frá stoppistöðinni (sjá mynd 23).

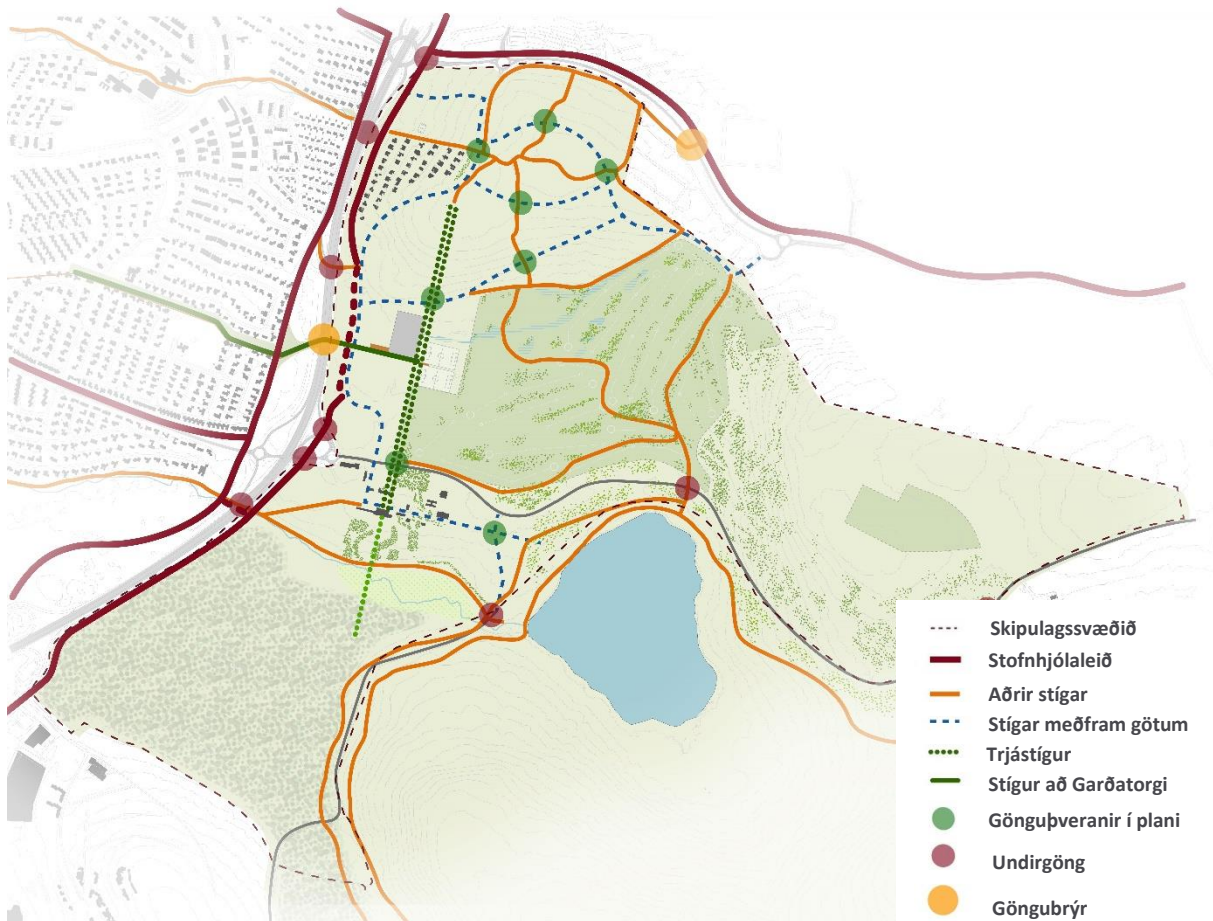
Til að þjóna íbúum svæðisins er einnig ráðgert að hverfisvagnar aki eftir Vetrarbraut og um Hnoðraholt. Það þarf þó að skoðast með tillögum að nýju leiðarneti strætó. Hverfisvagninn hefur þá möguleika á að tengja svæðið og nýja byggð við núverandi byggð í Garðabæ og fyrirhugaða uppbyggingu og stoppistöð Borgarlínu við Hafnarfjarðarveg. Með þremur stoppistöðvum í hverfinu er meiri hluti íbúa Vífilstaðalands staðsettur í 400 m eða minni fjarlægð frá næstu stoppistöð almenningssamgangna (sjá mynd 23).



MYND 23 Skýringarmynd sem sýnir tillögu að stoppistöðvum almenningssamgangna og upptökusvæði þeirra.

4.2.3 Göngu- og hjólastígar

Hátt vægi vistvænna samgangna með sérstaka áherslu á þétt net göngu- og hjólastíga tengja svæðið vel við nærliggjandi svæði og stígakerfi. Samgöngustígur, stofnhjólaleiðir með aðgreindum tvístefnu hjólastíg liggur meðfram Reykjanesbraut, verður einstefnu stígur á kafla í Vetrarmýri, sem tengist samgöngustígakerfi höfuðborgarsvæðisins. Meðfram Vetrarbraut og utan um Hnoðraholt skal gera ráð fyrir einstefnu hjólastígum beggja vegna til þess að tryggja umferðaröryggi og öruggt aðgengi íbúa að skóla og íþróttasvæði í Vetrarmýri. Aðrir stígar tengja fjölbreytt svæði innan skipulagssvæðisins saman sem og við ytra umhverfi þess.

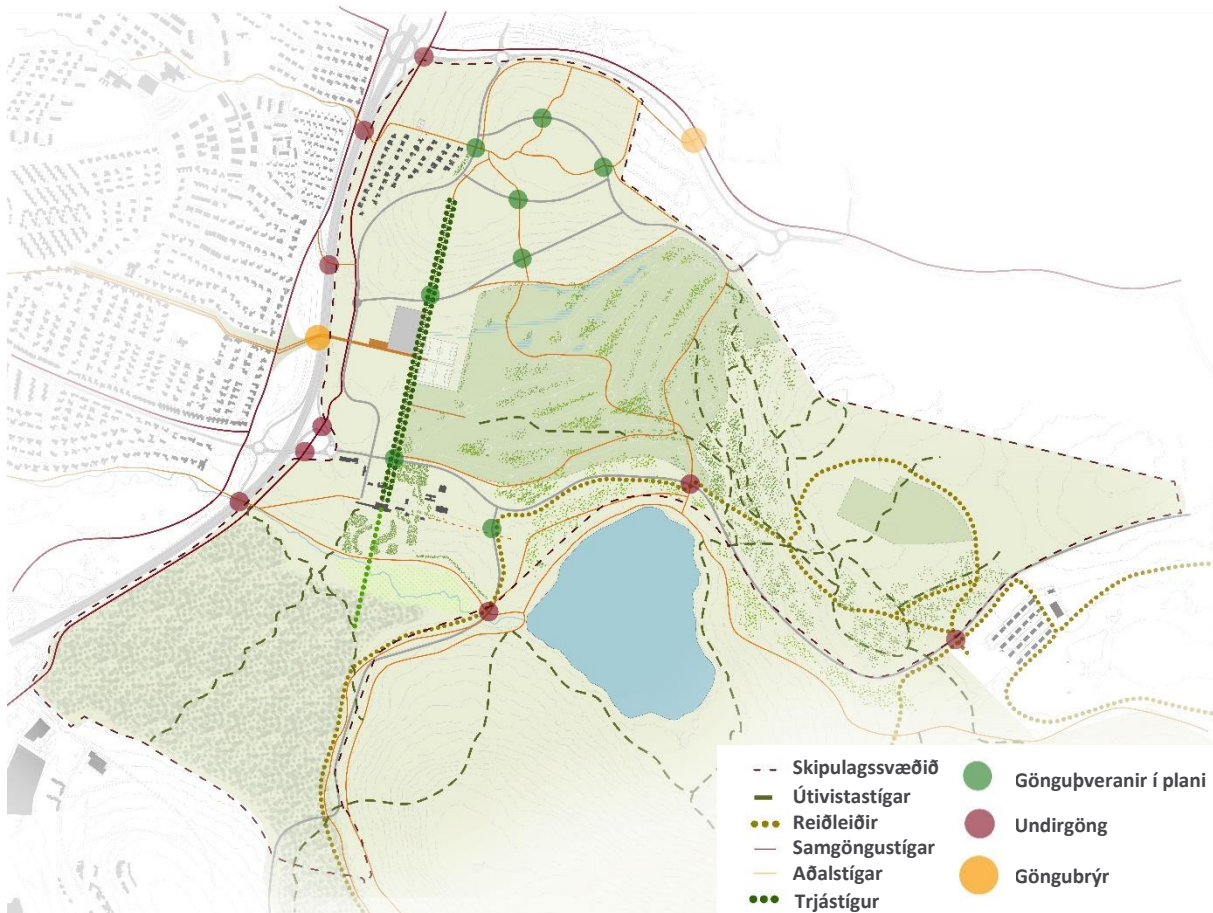


MYND 24 Skýringarmynd stígakerfis innan skipulagssvæðisins og hvernig það tengist stígakerfi utan þess. Möguleiki er á nýrri stofnhjólaleið með fram Reykjanesbraut sem tengist stígakerfi samgöngustíga á höfuðborgarsvæðinu við Vífilsstaðaland.

4.2.4 Útivistar- og reiðstígar

Stíganet innan skipulagssvæðisins tengist vel stígakerfi nærliggjandi náttúrusvæða. Í næsta nágrenni við skipulagssvæðið eru náttúruperlur eins og Vífilsstaðavatn og Heiðmörk þar sem t.d. má finna fjölbreyttar gönguleiðir sem eru vel nýttar af íbúum á höfuðborgarsvæðinu. Innan skipulagssvæðisins eru vinsælar gönguleiðir um skógræktarsvæði í Smalaholti sem tengjast Vífilsstaðavatni og Heiðmörk. Einnig er aðstaða Hestamannafélagsins Spretts rétt utan við svæðið og þaðan liggja reiðleiðir inn á skipulagssvæðið og um uppland Heiðmerkur. Í undirbúningi er breyting á reiðleiðum í upplandi Garðabæjar. Gert er ráð fyrir að núverandi reiðstígur meðfram Elliðavatnsvegi leggist af og nýtist sem almennur göngu- og hjólastígur m.a. sem græni stígurinn í græna trefli höfuðborgarsvæðisins. Efst á Smalaholti umhverfis kirkjugarð í Rjúpnadal verður gert ráð fyrir nýrri hringreiðleið til styttri reiðtúra.

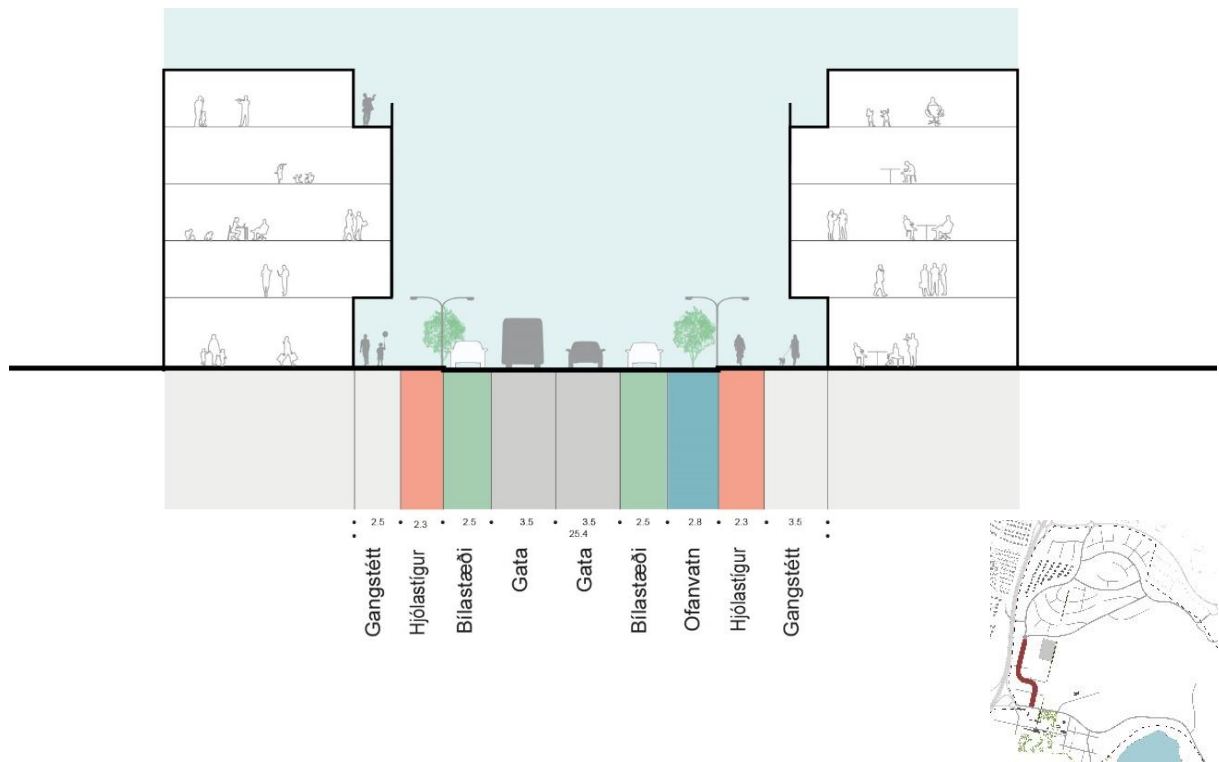
Finna þarf nýja leið fyrir reiðleið frá Grunnuvatnaskarða yfir á reiðstíg í Búrfellshrauni vestan Vífilsstaðahlíðar og áfram í átt að athafnasvæði hestamanna í Hafnarfirði. Verður það gert í sérstakri aðalskipulagsbreytingu vegna endurskoðunar stíga og reiðleiða í upplandi Garðabæjar.



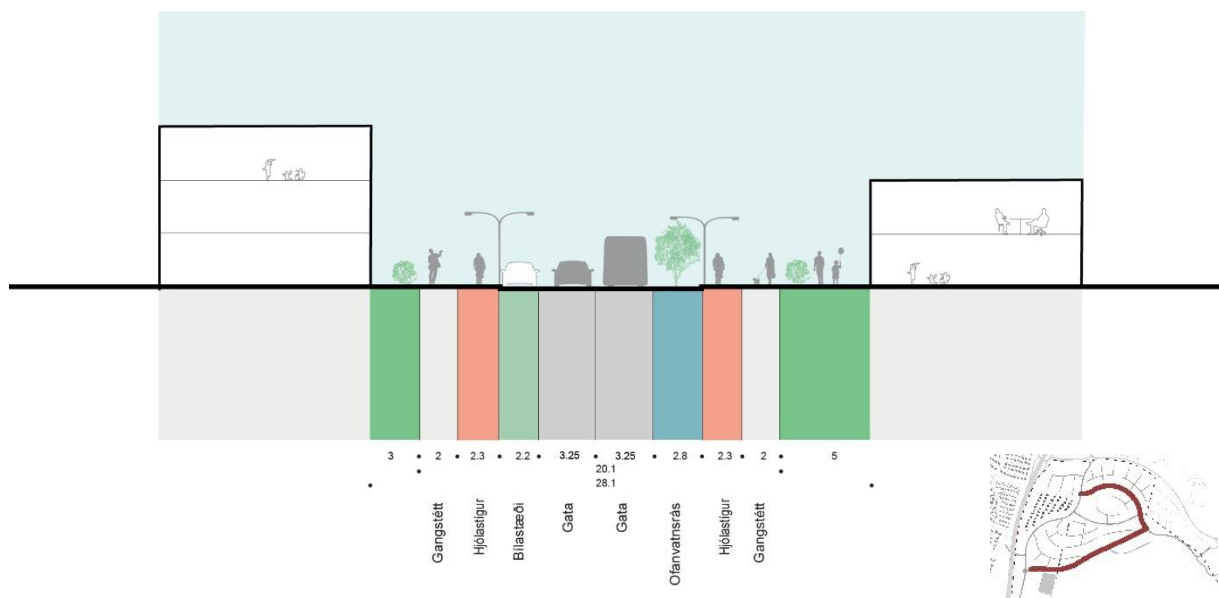
MYND 25 Skýringarmynd sem stígakerfi innan skipulagssvæðisins og hvernig það tengist stígakerfi utan þess. Nýr samgöngustígur (stofnhjólaleiðir) er með fram Reykjanesbraut og tengist stígakerfi samgöngustíga á höfuðborgarsvæðinu.

4.2.5 Göturými

Mótun göturýmis hefur mikil áhrif á yfirbragð byggðar. Leggja skal sérstaka áherslu á lifandi göturými og öruggar samgöngur allra ferðamáta. Í göturými skal gera ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Kennisnið gefa leiðbeiningar um uppbyggingu gatna og göturýma á skipulagssvæðinu.



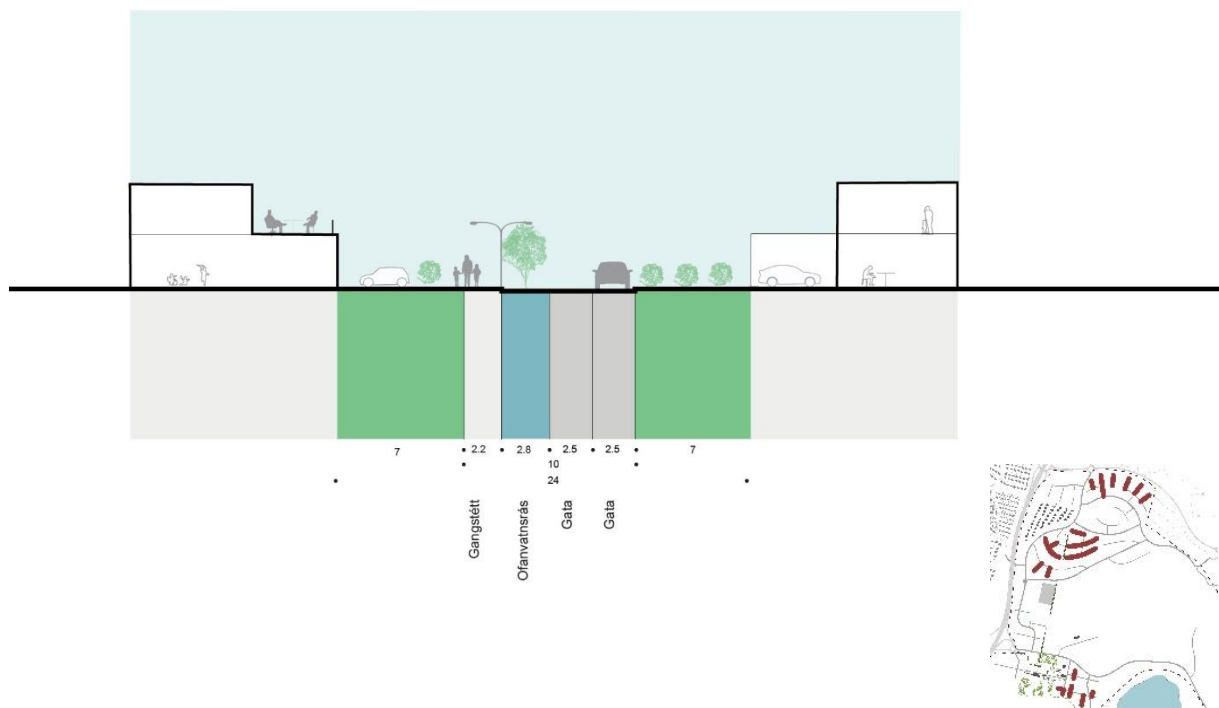
MYND 26 Kennisnið, Vetrarbrautar í Vetrarmýri.



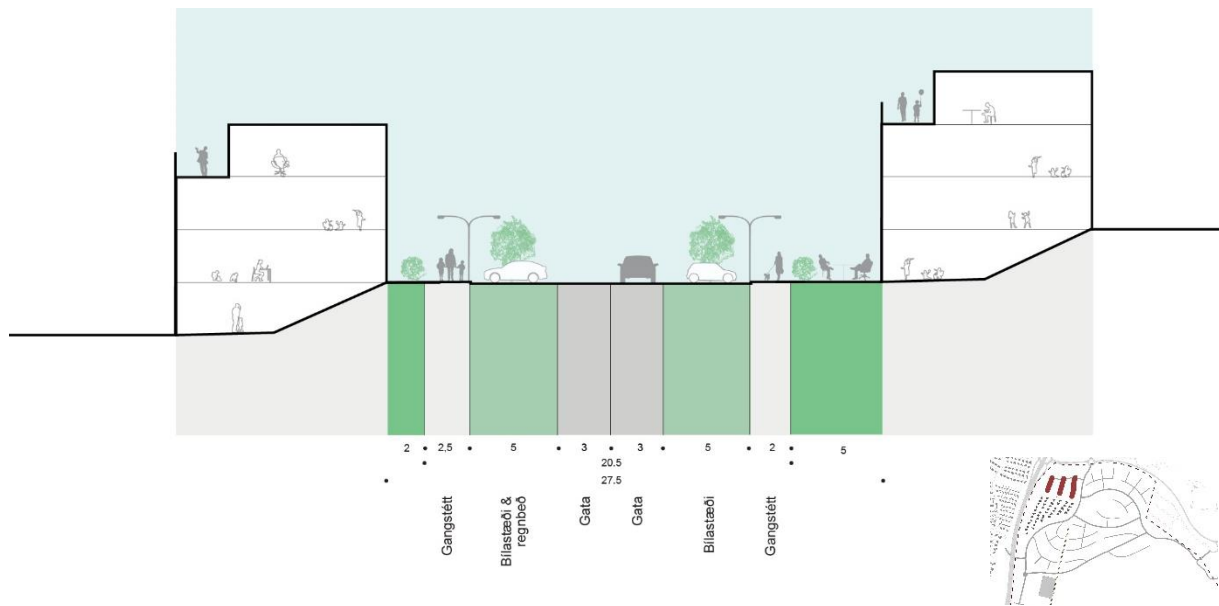
MYND 27 Kennisnið, safngata í Hnoðraholti.



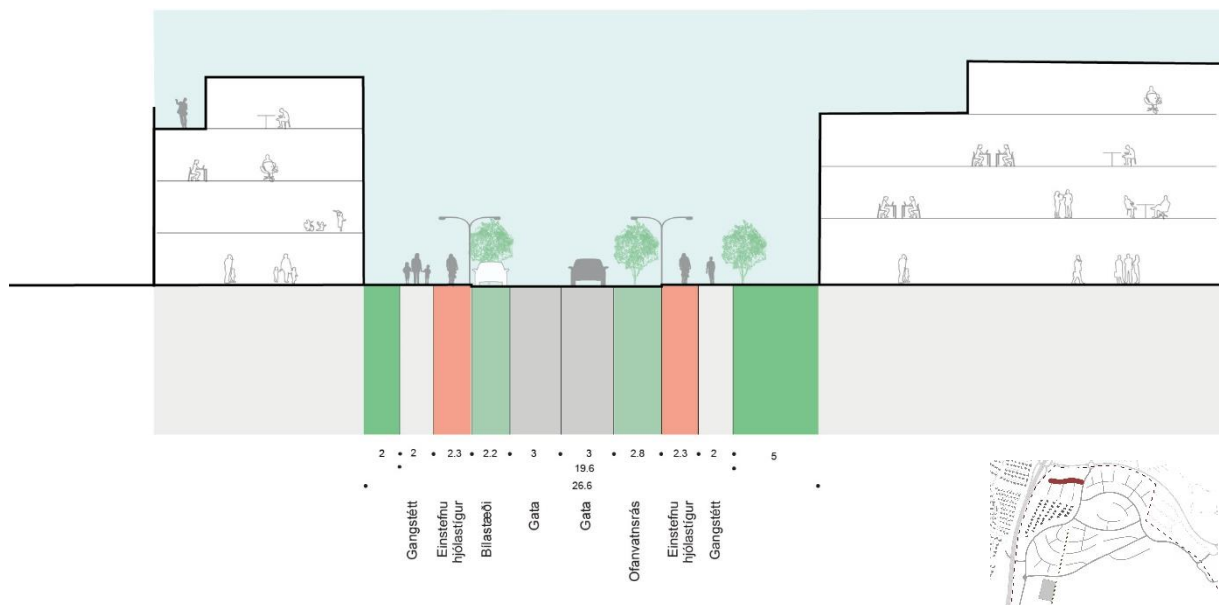
MYND 28 Kennisnið, þversnið í húsagötu.



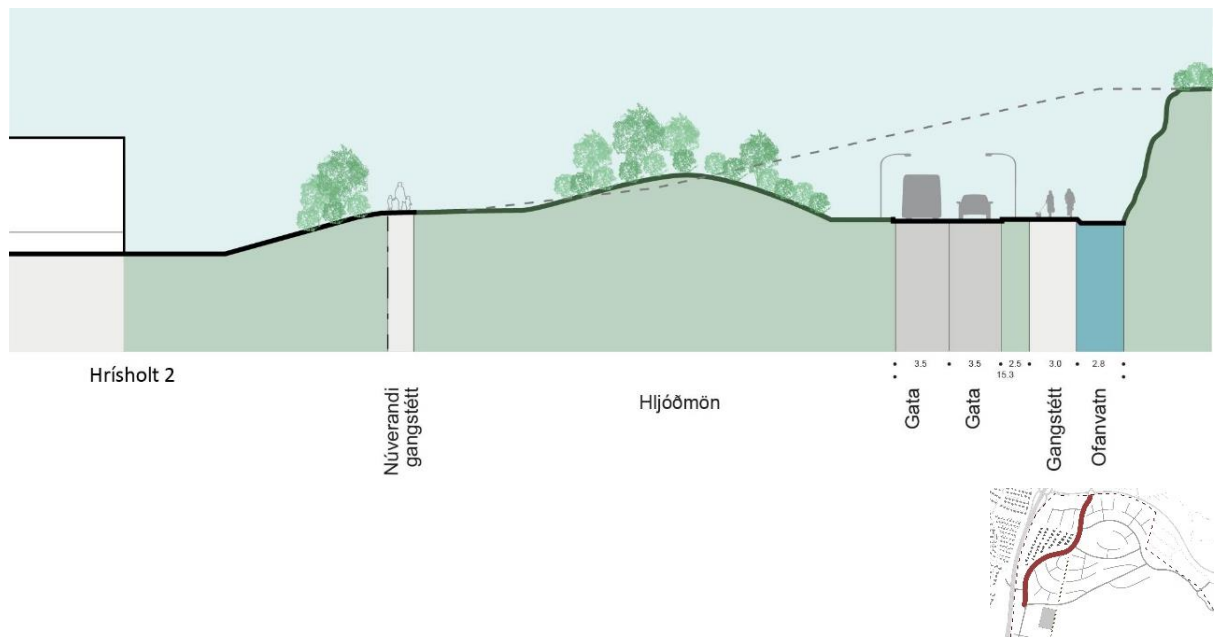
MYND 29 Kennisnið, þversnið í botnlanga.



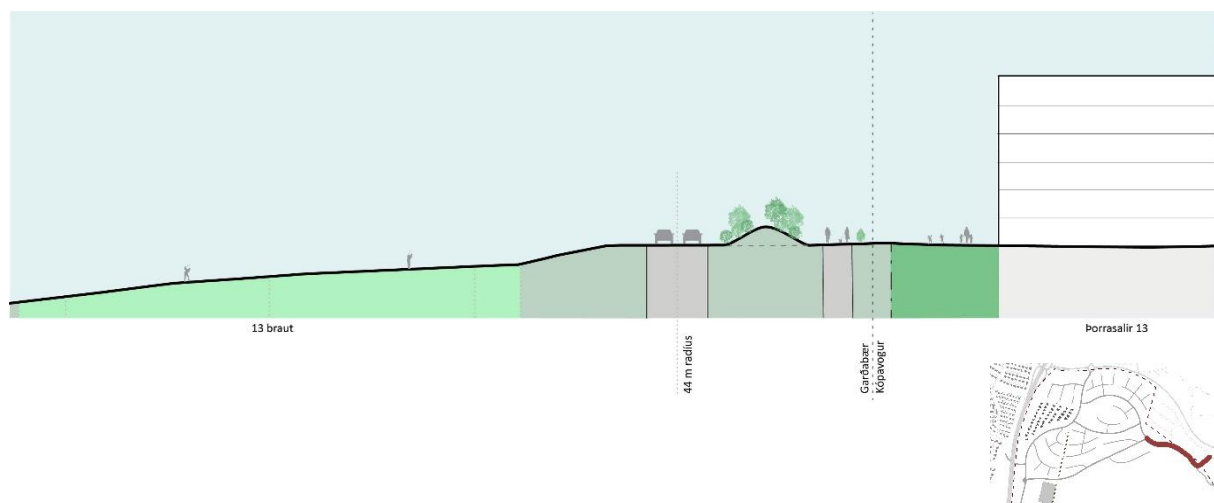
MYND 30 Kennisnið, húsagata fjölbýlishúsa í vesturhlíð Hnoðrahólts.



MYND 31 Kennisnið, safngata í vesturhlíð Hnoðrahólts.



MYND 32 Kennisnið Hnoðraholtbraut, hljóðmön, ný lega.



MYND 33 Kennisnið við 13. braut og Þorrasali.

4.3 Stefna um þjónustukerfi

Almennir skilmálar um þjónustukerfi:

- Notast skal við blágrænar ofanvatnslausnir
- Í deiliskipulagi skal tryggja nægilegt rými fyrri ofanvatnslausnir
- Huga skal að rennslisleiðum ofanvatns á milli deiliskipulagsálfanga
- Tryggja skal flóðvarnir vegna ofanflóða í leysingum við fyrirhugaða byggð í Vetrarmýri
- Tryggja takmarkað rennsli að ræsi undir Reykjanesbraut með því að safna ofanvatni saman í ofanvatnslausnum fyrir ofan flóðvarnir
- Tryggja pláss og lóðir fyrir allar stöðvar veitumiðla í deiliskipulagi
- Í deiliskipulagi, sérstaklega í Vetrarmýri, skal setja skýra skilmála um flóðavarnir, grundun bygginga og meðhöndlun ofanvatns og grunnvatns á framkvæmdatíma
- Við deiliskipulagsgerð skal hugað að mengunarvörnum veitumannvirkja m.a. vegna lyktarmengunar, í þeim tilfellum skal a.m.k. vera 30 m fjarlægð annara íveru bygginga frá veitumannvirkjum
- Tryggja skal gott aðgengi að sorpflokkun og grenndargámum
- Almennt skal gera ráð fyrir djúpgámum við fjölbýlishúsabyggð og stofnannir
- Í deiliskipulagi skal setja skilmála um frágang sorps og sorpsskýla á lóðum

4.3.1 Veitukerfi

Við uppbyggingu nýrrar byggðar verður lögð rík áhersla á blágrænar ofanvatnslausnir. Markmið ofanvatnslausna í Hnoðraholti og Vífilsstaðalandi er að tefja rennsli ofanvatns á svæðinu og hreinsa ofanvatn sem streymir frá þéttum flötum. Blágrænar ofanvatnslausnir skulu einnig stuðla að því að ofanvatn komist í jarðveg og tryggja að ofanvatni sé aðeins hleypt í Arnarneslæk, Vífilsstaðalæk og Vífilsstaðavatn eftir að það hafi farið í gegnum ofanvatnslausnir. Tryggja þarf pláss fyrir ofanvatnslausnir á deiliskipulagi og huga að rennslisleiðum ofanvatns milli áfanga skipulagsins.

Stofnæð vatnsveitu liggur á svæðinu, norðan við Vífilsstaðavatn og tengist við núverandi vatnsveitubrunn rétt norðan við Vífilsstaðalæk og austan við Reykjanesbraut. Endurleggja þarf stofnæðina að hluta við uppbyggingu svæðisins auk þess að koma fyrir nokkrum nýjum dælustöðvum. Fyrirhugaðar dælustöðvar eru m.a. vatnsveitudælustöðvar, hitaveitudælustöðvar, skólpdælustöðvar og fyrir rafmagn. Tryggja þarf pláss og lóðir fyrir allar stöðvar veitumiðla í deiliskipulagi.



MYND 34 Ofanvatn er hreinsað með blágrænum ofanvatnslausnum áður en það rennur saman við læki í átt til sjávar. Í Hnoðraholti er ofanvatni fyrst fleytt í rásur meðfram götum, þar næst í læki sem eru stallaðir í bratta í átt að regnbeðum í Vetrarmýri og þaðan í Arnarneslæk. Við Vífilsstaði er ofanvatni fleytt í rásur í átt lækjum og þaðan í Hraunsholtslæk.



MYND 35 Dæmi um fjölbreyttar tegundir af blágrænum ofanvatnslausnum eftir aðstæðum og umfangi.

4.3.2 Sorp

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

Garðabær er aðili að Sorpu bs. 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. Grenndargámar eru á völdum stöðum í sveitarfélaginu og áætlanir eru um fjölgun þeirra. Að jafnaði skal gera ráð fyrir að grenndargámar nái til 500 m radíus svæðis umhverfis sig. Gera skal ráð fyrir grenndargámum í deiliskipulagi. Almenn skal gera ráð fyrir djúpgámum við fjölbýlishúsabyggð og stofnannir. Í deiliskipulagi skal setja skilmála um frágang sorps og sorpsskýla á lóðum.

4.4 Stefna um opin svæði og náttúru

Samhliða aukinni kyrrsetuvinnu og þéttingu byggðar er mikilvægi hreyfingar og útiveru sífellt að aukast og þar með mikilvægi góðra og vel skilgreindar útivistarsvæða og dvalarsvæða. Nokkur svæði eru skilgreind sem lykilsvæði og stuðla þau ásamt skilgreindum kennileitum að auknum vistvænum samgöngum og tengingum innan svæðisins sem m.a. auka vægi og notagildi nærliggjandi náttúrusvæða og annarra opinna svæða.

Almennir skilmálar um opin svæði og náttúru:

- Opin rými skulu vera vel skilgreind og hafa notagildi
- Gera skal ráð fyrir opnum svæðum í góðum tengslum við íbúðarsvæði og blanda byggð
- Vífilsstaðaás – trjástígur með gróðri
- Jarðbrú yfir Reykjanesbraut með trjágróðri
- Eftir fremsta megni skal huga að skjólmyndun og þess að opin svæði opni sig til móts við sólu
- Uppbygging skal taka tillit til nálægðar og samspils við friðland, náttúru og minjar á og við skipulagssvæðið

4.4.1 Almenningsrými

Innan skipulagssvæðisins skulu vera fjölbreytt opin svæði til nota fyrir alla. Opin svæði skulu vera vel skilgreind og hafa notagildi. Eftir aðstæðum skal huga að skjólmyndun og þess að svæði opni sig til móts við sólu. Almennt skal leitast við að opin svæði séu aðlaðandi og fjölbreytt með viðeigandi götugögnum, gróðri eða aðstöðu. Auk útivistar og æfingasvæða íþróttafélaga er gert ráð fyrir eftirtöldum svæðum:

- Torg á miðsvæði við fjölnota íþróttahús
- Gera skal ráð fyrir boltavöllum í tengslum við íbúðarbyggð
- Æfingavellir í Vetrarmýri nýttast utan æfingatíma íþróttafélaga
- Frisbí-golfvöllur við Vífilsstaði
- Á Hnoðraholti er opið svæði með minjum og víðsýnu útsýni
- Fuglaskoðunarbrú í Vatnsmýri
- Útsýnispallur við enda stígs sem gengur frá Vífilsstöðum til austurs í átt að Vífilsstaðavatni
- Kennileiti og útsýnistaður við kirkjugarð í Rjúpnadal
- Dvalarsvæði í landi skógræktar í Smalaholti
- Við minjar Finnsstekk norðan við Vífilsstaðavatn, sem tengjast nýju útivistar og dvalarsvæði í suðurhlíð
- Almennt skal gera ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum í grænum geirum



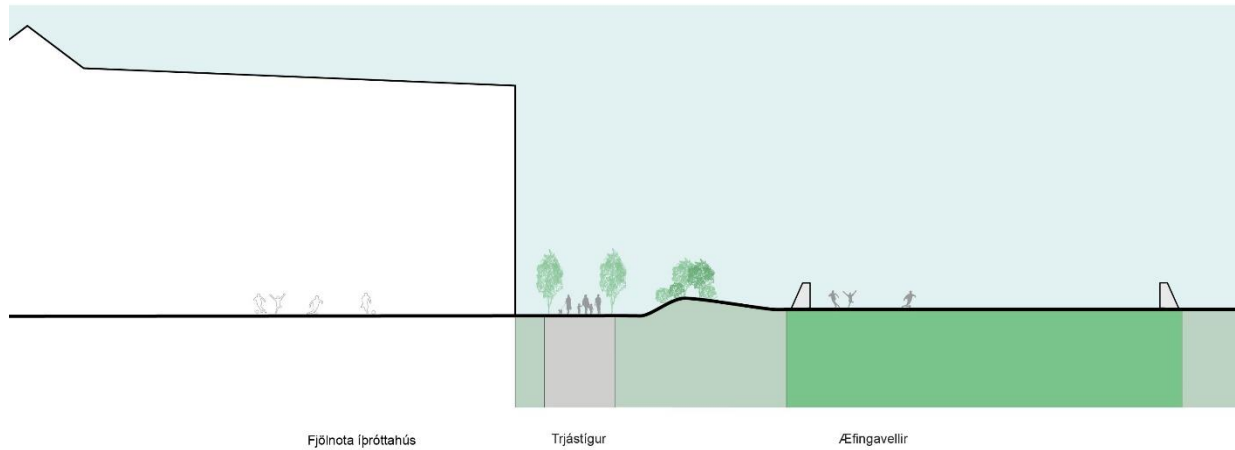
MYND 36 Skýringarmynd sýnir fjölbreytt almenningssrími og útivist.



MYND 37 Teikning sýnir hvernig íþróttamannvirki og byggingar mynda skjól um torg sem opnar sig til suðurs. Aðalinnangangur í fjölnota íþróttshús er frá torginu og í öðrum byggingum er gert ráð fyrir lifandi starfsemi umhverfis torgið. Torgið má einnig nýta undir fjölbreytta viðburði s.s. heimaleiki og annað.

4.4.2 Vífilsstaðaás - trjástígur

Vífilsstaðaás er grænn ás, stígur í trjágöngum, sem tengir saman ólíka starfsemi innan svæðis. Vífilsstaðaásinn gengur frá miðju Vífilsstaðaspítala til norðurs sem tröppustígur upp hlíðar Hnoðraholts. Rampar skulu vera í tengslum við tröppustíginn til að tryggja aðgengi allra um hlíðina. Vífilsstaðaás heldur óbeint áfram sem stígur til suðurs frá Vífilsstaðaspítala yfir Vatnsmýri þar sem hann endar í göngu- og fuglaskoðunarbrú.



MYND 38 Þversnið sýnir tengsl milli starfsemi innan fjölnota íþróttahúss, trjástígs og æfingavalla austan við húsið. Gólf íþróttahús er í sömu hæð og trjástígur sem myndar tengsl milli starfsemi innandyra og mannlífs á trjástíg. Land hækkar til austur til þess að takast á við ofanvatn.



MYND 39 Efri röð til vinstri: ljósmynd tekin frá herminjum, skotbirgi, horft til suður yfir Vetrarmýri í átt að Vífilstöðum. Efri röð til hægri: úrklippa úr skýringarmynd sem sýnir legu trjástígs frá Vífilstöðum til norðurs yfir Vetrarmýri. Neðri röð til vinstri: ljósmynd tekin af trjástíg í Laugardal. Neðri röð til hægri: flugmynd af Vífilstöðum og Vatnsmýri.



MYND 40 Víflsstaðaás. Horft til suðurs í átt að Víflsstöðum.

4.4.3 Jarðbrú

Jarðbrú með göngu- og hjólastíg yfir Reykjanesbraut tengir svæðið við núverandi byggð vestan Reykjanesbrautar og leggur aukna áherslu á mikilvægi vistvænna samgangna í sveitarfélaginu. Jarðbrú eykur öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda sérstaklega barna sem munu sækja íþróttastarf og aðra þjónustu milli hverfa yfir Reykjanesbrautina. Við jarðbrú er gert ráð fyrir stoppistöð hraðleiðar almenningssamgangna um Reykjanesbraut sem myndi þjóna íbúum í sveitarfélaginu beggja vegna Reykjanesbrautar.



MYND 41 Til vinstri og efst til hægri: Jarðbrú í Vancouver, Kanada. Neðri mynd til hægri: úrklippa úr skýringarmynd sem sýnir hvernig jarðbrú tengir svæðin austan og vestan Reykjanesbrautar saman og skapar öryggi fyrir óvarða vegfarendur.



MYND 42 Jarðbrú yfir Reykjanesbraut. Jarðbrú tengir saman svæðin austan og vestan Reykjanesbrautar og gefur vistvænum samgöngum aukið vægi.

4.4.4 Friðland og friðaðar byggingar

Uppbygging skal taka tillit til nálægðar og samspils við friðland, náttúru og minjar á og við skipulagssvæðið. Lagt er til að mörk friðlands verði endurskoðuð þannig að friðland Vífilsstaðahrauns nái yfir alla Vatnsmýri og að mörk friðlands Vífilsstaðavatns fylgi breytttri legu Elliðavatnsvegar norðan Vífilsstaðavatns.

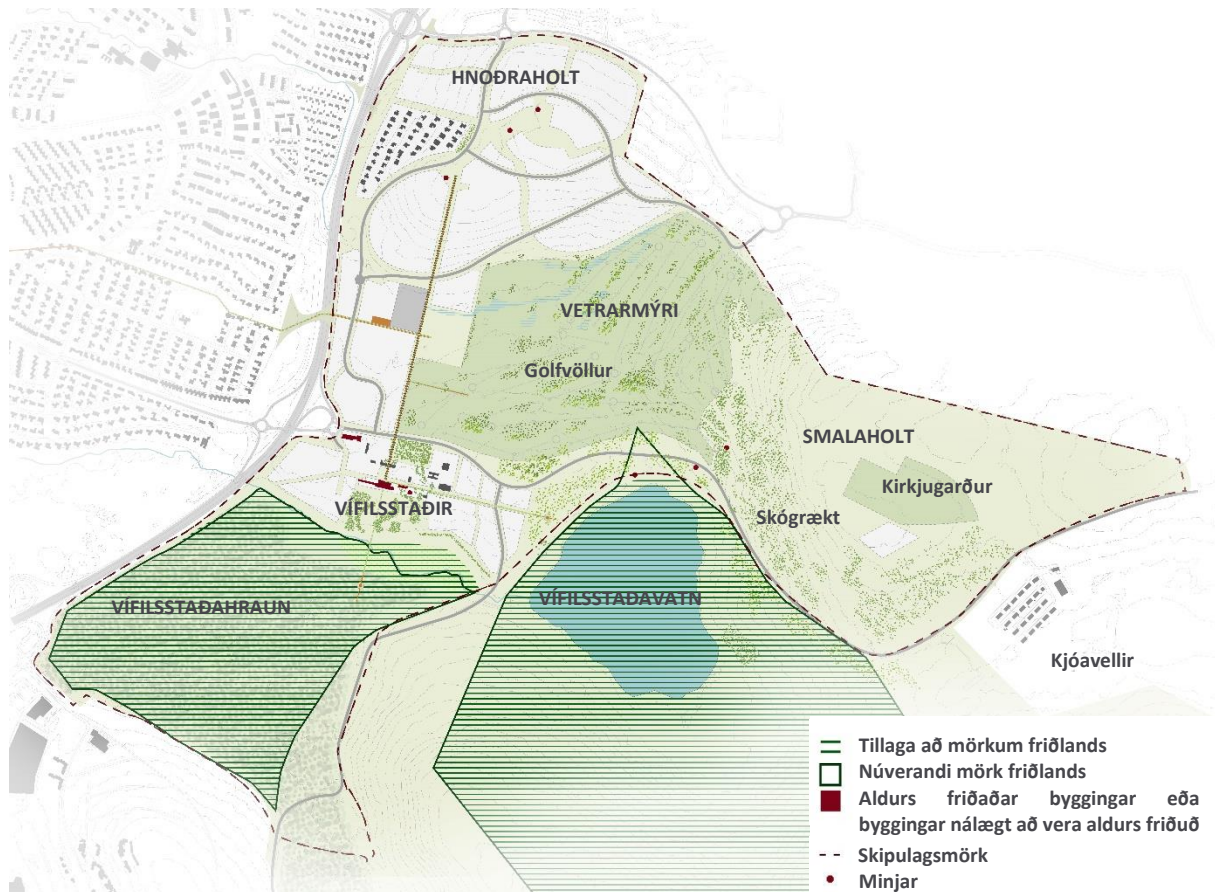
Dæmi eru um byggingar á skipulagssvæðinu sem hafa náð aldursfriðun eða eru nálægt því. Á það m.a. við um Vífilsstaðaspítala, læknaþústað, fjós og hlöðu, bókasafn, líkhús og þjónustuhús. Nánar er fjallað um friðaðar byggingar í kafla 2.7 og minjaskráningu.



MYND 43 Flugmynd, horft til suðurs yfir Vífilsstaði, skróðgarð og Vatnsmýri.



MYND 44 Flugmynd, horft til norðurs yfir Vífilsstaði, skróðgarð og Hraunsholtslæk. Vetrarmýri í fjarska.



MYND 45 Skýringarmynd sýnir tillögu að endurskoðun á mörkum friðlands og helstu byggingar sem eru annað hvort friðaðar, aldursfriðaðar eða nálægt því að ná aldursfriðun.



MYND 46 Flugmynd sem sýnir þann hluta Vatnsmýri sem lagt er til að falli undir friðland Vífilstaðahrauns.

4.4.5 Vífilsstaðavatn

Undirgöng undir breytta legu Elliðavatnsvegar bæta aðgengi óvarinna vegfarenda að Vífilsstaðavatni og styðja um leið við bættu lýðheilsu. Leggja skal áherslu á að náttúra og landslag flæði í samfellu undir umferðamannvirki og tengi þannig íbúðabyggð við nærliggjandi náttúru. Staðsetningar undirganga má sjá á mynd 47.



MYND 47 Efri röð: flugmynd af Vífilsstaðavatni og nágrenni horft til suð-vesturs, rauður hringur er utan um svæði þar sem breytt lega Elliðavatnsvegar skapar rýmd fyrir undirgöng þar sem náttúra og stígar ná að flæða óhindrað og tengja byggð við útvistarsvæði umhverfis vatnið. Neðri röð til vinstri: úrklippa úr skýringarmynd sem sýnir staðsetningu undirganga. Neðri röð til hægri: Ástjörn í Hafnarfirði þar sem náttúra og stígur fá að flæða óhindrað undir umferðamannvirki.



MYND 48 Stígatenging undir Elliðavatnsveg. Sýnir hvernig græn svæði flæða undir Elliðavatnsveg og tengjast útivistarsvæði umhverfis Vífilsstaðavatn.

Færsla Elliðavatnsvegar fjær Vífilsstaðavatni eykur rýmd og kyrrð við vatnið. Þannig má skapa aukin tækifæri til útivistar, mótun nýrra dvalarsvæða og auka vægi minja.



MYND 49 Flugmynd af Vífilsstaðavatni og nágrenni horft til suð-vesturs, línan sýnir hvernig færsla Elliðavatnsvegar fjær Vífilsstaðavatni skapar aukna rýmd við vantið til útivistar og dvalarsvæða m.a. við minjar.



MYND 50 Finnstekkur hjáleiga frá Vífilsstöðum, minjar, rústir á lágum hól.

4.5 Stefna um landnotkun

Skipulagssvæðinu er skipt í fimm skipulagssvæði, Hnoðraholt, Vetrarmýri, Vífilsstaði, Smalaholt/Rjúpnadal og Vífilsstaðahraun. Hvert svæði getur skipst í mismarga deiliskipulagsáfanga. Fjölbreytt landnotkun verður á svæðinu. Á Hnoðraholti er gert ráð fyrir íbúðabyggð, ásamt leiksskóla og lítilsháttar verslun og þjónustu. Í Vetrarmýri verður miðsvæði, íþrótt- og skólasvæði, golfvöllur og útivistarsvæði. Á Vífilsstöðum er áfram gert ráð fyrir stofnunum en austast blandaðri byggð stofnana og íbúða. Á Smalaholti/í Rjúpnadal verður kirkjugarður og heimild fyrir bálfararstofu, meðferðarheimili og útivistarskógur. Vífilsstaðahraun er friðað.



MYND 51 Skýringarmynd sem sýnir landnotkun og helstu kennileiti á skipulagssvæðinu.

Almennir skilmálar fyrir landnotkun:

- Í deiliskipulagi skal tryggja viðunandi hljóðvist íbúða með viðeigandi aðgerðum eftir aðstæðum
- Hámarkshæð bygginga er 5 hæðir, þar sem bygging er 5 hæðir skal efsta hæð vera inndregin
- Huga skal að skjólmyndun af byggingum og dvalarsvæðum sem snúa móti sólu
-
- Við deiliskipulagsgerð skal vinna húsakönnun fyrir þegar byggð hverfi samkvæmt reglugerð þar um
- Huga skal að blöndun byggðar og fjölbreyttu íbúðaformi
- Á miðsvæði í Vetrarmýri skal almennt gera ráð fyrir gróðri á þökum bygginga, til þess að milda ásjúnd frá byggð ofar í Hnoðraholti og draga úr álagi vegna ofanvatns
 - Á miðsvæði í blandaðri byggð er heimilt að hafa íbúðir á efri hæðum verslunar- og þjónusturýma
 - Lofthæð á jarðhæð skal vera að lágmarki 3,5 metrar
 - Rými skulu vera sveigjanleg m.t.t. þróunar og breyttrar notkunar
- Íbúðir skulu hafa aðgengi að dvalarsvæði utandyra

4.5.1 Byggingarmagn



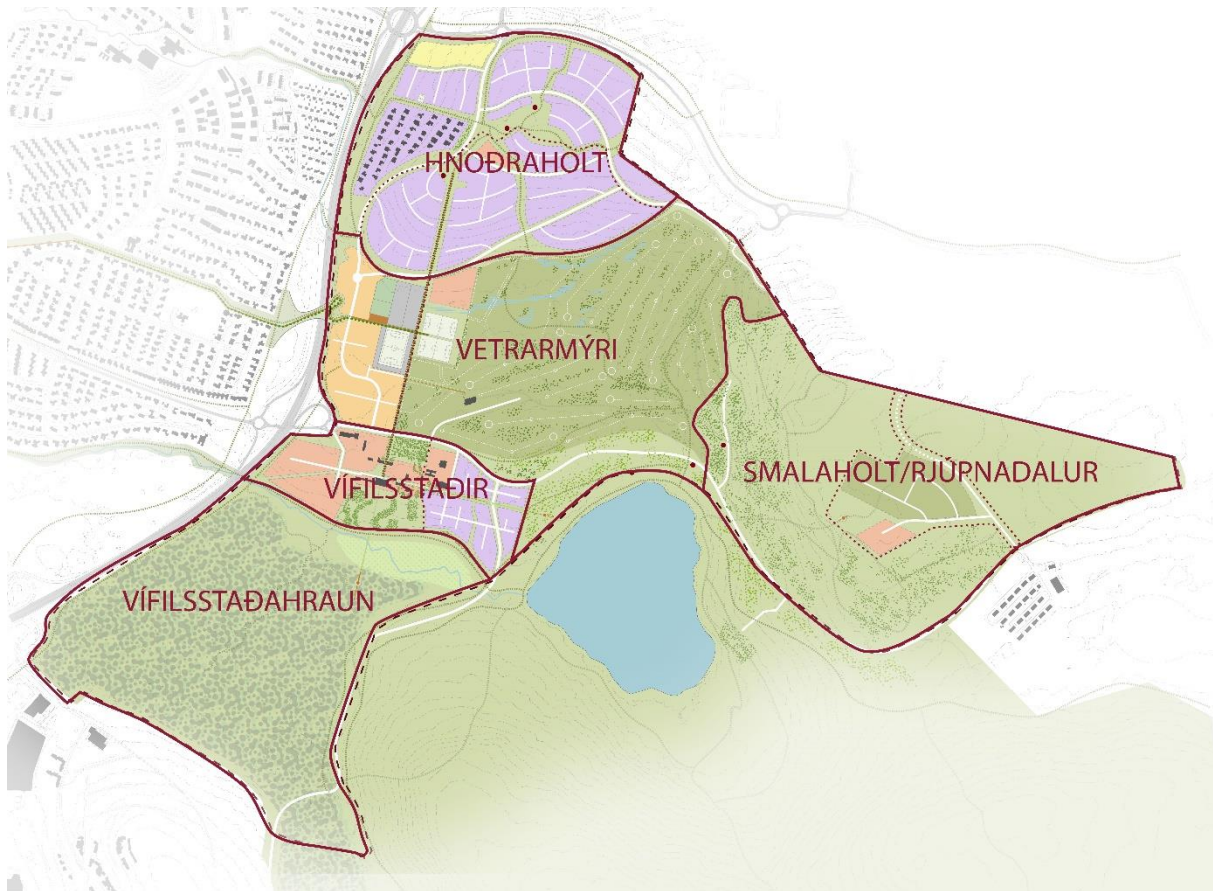
MYND 52 Uppskipting svæða eftir einkennum.

Tafla 2 sýnir samantekt á áætluðu byggingarmagni innan skipulagssvæða. Alls er gert ráð fyrir 2.000 – 2.500 íbúðum á öllu skipulagssvæðinu og 140.000 – 160.000 m² af stofnunum og atvinnuhúsnæði.

TAFLA 2 Byggingarmagn.

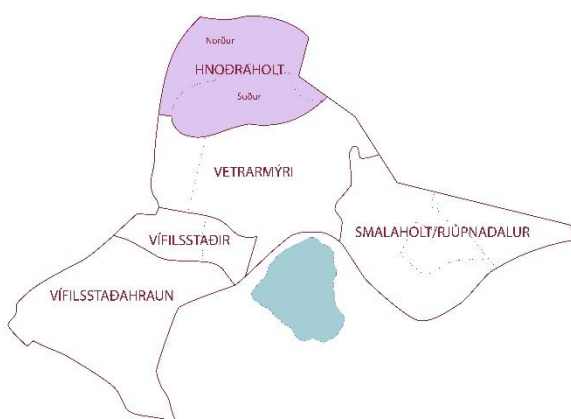
REITUR	ÍBÚÐIR	STOFN/ATVINNA M ²
Hnoðraholt – norður	400 – 450	20.000
Hnoðraholt - suður	700 – 750	1.000
Vetrarmýri – miðsvæði	600 – 800	56.000 – 66.000
Vetrarmýri – útivistarsvæði	-	6.000
Vífilsstaðir - vestur	100	50.000
Vífilsstaðir - austur	200 - 300	10.000
Smalaholt/Rjúpnadalur - Kirkjugarður	-	3.000
Smalaholt/Rjúpnadalur - Útivistarskógur	-	-
Vífilsstaðahraun & Vatnsmýri	-	-
SAMTALS u.þ.b:	2.000 – 2.400	146.000 – 156.000

4.5.2 Sérákvæði skipulagssvæða



MYND 53 Skipulagssvæði. Svæðinu öllu er skipt niður í 5 skipulagssvæði eftir einkennum, notkun og áherslum. Hverju skipulagssvæði er skipt upp í einn eða tvo deiliskipulagsáfanga eftir tilefni.

4.5.2.1 Hnoðraholt



Á vesturhluta Hnoðraholtis er þegar byggt hverfi með 44 stórum einbýlishúsum. Aðallega er gert ráð fyrir lágreistri blandaðri íbúðabyggð með fjölbreyttu formi íbúða. Halda skal í náttúrlegt yfirbragð á holtinu með því að flétta inn grænum svæðum og geirum m.a. Vífilstaðaás sem framlengist upp holtið frá suðri. Tengt opnu svæði á háholtinu er gert ráð fyrir leikskóla og leiksvæðum. Efst á holtinu, þar sem landslag er flatar er gert ráð fyrir einbýlishúsum. Hlíðar holtisins eru brattlendi, þar sem gert er ráð fyrir þéttri

byggð brekkuhúsa og smærri fjölbýlishúsa. Áhersla er á góðar tengingar við Vetrarmýri og nærliggjandi svæði.

Hnoðraholt skiptist í tvo deiliskipulagsáfanga, Hnoðraholt norður og Hnoðraholt suður.



MYND 54 Hnoðraholt norður. Gert ráð fyrir lítilsháttar verslun og þjónustu (fremst á mynd) við Arnarnesveg, núverandi byggð (til hægri á mynd) ásamt uppbyggingu fjölbreyttra íbúða.

TAFLA 3 Landnotkun, lýsing og ákvæði skipulagsreita fyrir Hnoðraholt.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
4.03 íb	5 ha	Hnoðraholt – núverandi byggð	Sérbýlishúsabyggð, fullbyggt.	Sérbýlishúsabyggð. Óbreytt. Breytingar s.s. viðbyggingar og annað í samræmi við nýtt deiliskipulag íbúðabyggðar í Hnoðraholti norður.
4.11 íb	3,4 ha	Hnoðraholt - vestur	Óbyggt svæði.	Íbúðabyggð, fjölbýlishús. Miðað við u.þ.b. 59 íbúðir/ha eða allt að 200 íbúðir. Hámarkshæð bygginga er 5 hæðir, fimmta hæð skal vera inndregin. Heimilt er hafa bílastæði undir fjölbýlishúsum. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.
4.12 íb	12 ha	Hnoðraholt - norður	Óbyggt svæði.	Íbúðabyggð, áhersla á fjölbreytt form íbúða, einbýli, sérbýli s.s. rað- og keðjuhús og fjölbýli. Miðað við u.þ.b. 14 íbúðir/ha eða allt að 170 íbúðir. Einbýli efst á holtinu. Hámarkshæð húsa 3 hæðir. Heimilt er að hafa bílastæði undir fjölbýlishúsum. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.
4.04 íb	29,5 ha	Hnoðraholt - suður	Óbyggt svæði.	Íbúðabyggð, 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.
4.06 Vp	2,2 ha	Hnoðraholt	Óbyggt.	Verslun og þjónusta, heimilt er að hafa íbúðir á efri hæðum. Heimilit er að hafa bílastæði undir byggingum. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.
4.18 Op	6,14 ha	Hnoðraholtssás – háholti - Vífilstaðaás	Opið svæði milli íbúðasvæðanna Hnoðraholt norður og Hnoðraholt suður og liggur yfir háhæð Hnoðraholtssás að bæjarmörkum Kópavogs. Stígur og sjónás í trjágöngum frá Vífilstaðaspítala	Opið svæði sem tengist grænum geirum sem liggja til norðurs/suðurs og austurs/vesturs. Minjar s.s. skotbyrgi og Hnoðri skulu tengjast hönnun almenningssrýma, götugagna, leiksvæða o.þ.h. Breiðstígur í trjágöngum út frá aðalinngangi Vífilstaðaspítala upp í Hnoðraholt. Útfærast sem tröppustígur með römpum í suðurhlíð Hnoðraholtss. Flóðvarnargarður austan við stígin þar sem hann þverar lægsta hluta Vetrarmýrar. Stórvaxnar trjátegundir valdar.

4.5.2.2 Vetrarmýri

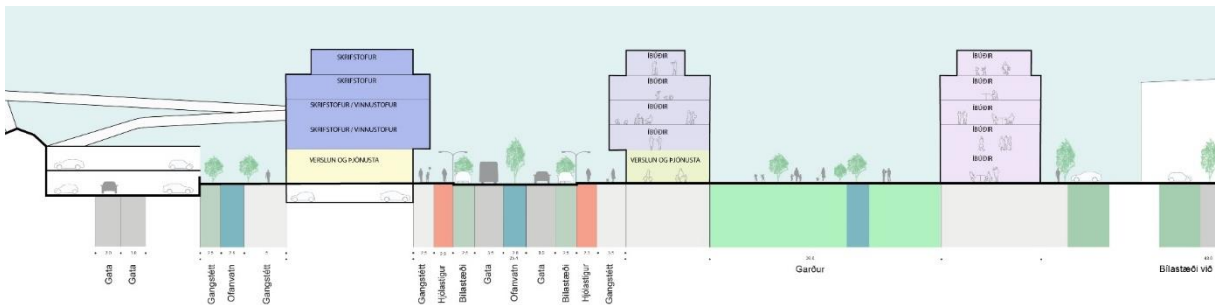


Vetrarmýri er skipt í tvö megin svæði, austan og vestan Vífilstaðaás. Miðsvæði með blandað þetta byggð verslunar, þjónustu, atvinnu og íbúða, fjölbreyttum íþróttamannvirkjum s.s. fjölnota íþróttahúsi, knattspyrnuleikvangi, íþróttahúsi fyrir m.a. innanhússknattleiki auk húss til annarrar óskilgreindrar íþróttaiðkunar. Meðfram Reykjanesbraut er heimilt að hafa bílastæði/bílasæðahús á tveimur hæðum. Austan við á sinn samþættur grunn- og leikskóla, æfingavellir og golfvöllur. Útisvæði

grunn- og leikskóla samnýtist íþróttasvæði og æfingavöllum.



MYND 55 Miðsvæði í Vetrarmýri er blönduð uppbygging, atvinnustarfsemi, íbúðir og fjölbreytt íþróttasvæði sem tengist með útivistarsvæði og austan við trjástíg.



MYND 56 Kennisnið sem sýnir dæmi um samsetningu blandaðrar byggðar á miðsvæði í Vetrarmýri. Næst Reykjanesbraut skal gera ráð fyrir atvinnustarfsemi sem myndar hljóðskerm fyrir íbúðabyggð og starfsemi fjær Reykjanesbraut.

Golfvöllur er staðsettur í Vetrarmýri, ásamt golfskála og öðrum aðstöðubyggingum. Golfvöllur stækkar til austurs og teygir sig að hluta upp í hlíðar Smalaholts. Deiliskipulag og endurskoðun golfvallar skal unnið í samstarfi við fulltrúa GKG og golfvallarhönnuð, m.a. skal leggja áherslu á góða aðstöðu fyrir ungliðastarf klúbbsins og samþættingu golfbrauta við trjágróður í Smalaholti. Hönnun golfbrauta og nánari útfærsla á samþættingu golfbrauta við hluta af núverandi svæði skógræktar skal fara fram í deiliskipulagi og í samráði við hlutaðeigandi aðila. Skal, eftir fremsta megni, hlífa trjám sjá nánar í úttekt á trjágróðri fyrir Smalaholt. Endurskipulagður golfvöllur skal eftir föngum laga sig að og nýta trjágróður sem til staðar er til skjóls og yndisauka. Hlífa skal trjásýnistíg og áningarstað með grillaðstöðu við mótun golfvallarins.

Í Vetrarmýri skal gera ráð fyrir öflugri miðstöð almenningssamgangna sem tengist hágæðakerfi almenningssamgangna. Í Vetrarmýri er einnig gert ráð fyrir jarðbrú yfir Reykjanesbraut sem setur mikinn svipt á svæðið og er liður í að tengja saman byggð og starfsemi austan og vestan

Reykjanesbrautar. Jarðbrú styður einnig við fjölbreyttar samgöngur og hvetur til aukinnar notkunar vistvænni samgangna.

Vetrarmýri skiptist í tvö deiliskipulagssvæði, Vetrarmýri vestur vestan við Vífilsstaðaás og Vetrarmýri austur austan við Vífilsstaðaás.



MYND 57 Golfvöllur stækkar til austurs upp í hlíðar Smalaholts þar sem hreyfing, náttúra og útvist blandast saman með golfbrautum og trjágróðri.

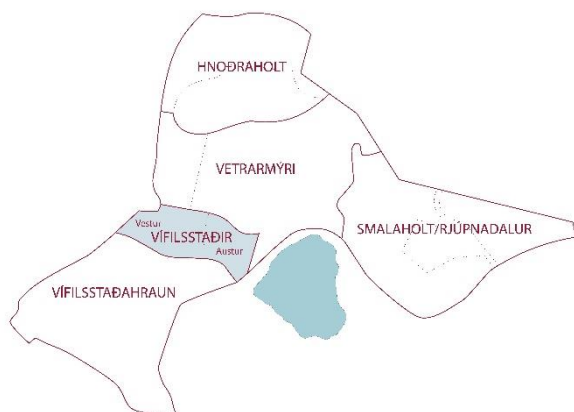


MYND 58 Í deiliskipulagi golfvallarsvæðis skal útfæra golfbrautir svo þær falli sem best að landslagi og gróðri sem fyrir er í hlíðum Smalaholts. Núverandi gróður getur fallið vel að lagningu golfbrauta.

TAFLA 4 Landnotkun, lýsing og ákvæði skipulagsreita innan Vetrarmýri.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
4.08 M	8,9 ha	Vetrarmýri	Óbyggt framræst land, að hluta til nýtt undir æfingasvæði GKG.	Blönduð þétt byggð, skrifstofa og þjónusta ásamt íbúðabyggð. Hámarks hæð bygginga 5 hæðir, efsta hæð skal vera inndregin. Uppbygging í samræmi við nýtt deiliskipulag. Miðað við u.þ.b. 67-90 íbúðir/ha eða allt að 600-800 íbúðir. Þá er gert ráð fyrir u.þ.b. 35.000-44.000 m ² af skrifstofum, þjónustu og atvinnuhúsnæði. Heimilt er að hafa bílastæði undir byggingum og opið bílastæðahús meðfram Reykjanesbraut.
4.09 Íþ	4,2 ha	Vetrarmýri	Fjölnota íþróttahús í byggingu. Í gildi deiliskipulag á hluta svæðisins.	Nýtt íþróttasvæði í tengslum við grunnskóla og golfvöll. Fjölbreytt íþróttamannvirki s.s. fjölnota íþróttahús, knattspyrnuleikvangur með stúkum og hand- og körfuknattleikshús auk reits fyrir óskilgreint íþróttahús. Aðstaða til fjölbreyttra viðburða s.s. tónleikahalds. Uppbygging í samræmi við nýtt deiliskipulag. Tengist svæði 4.10
4.17 Íþ	2,6 ha	Vetrarmýri	Æfingavellir.	Æfingavellir
4.10 Íþ	60,5 ha	Vetrarmýri golfvöllur	Golfvöllur og æfingasvæði GKG, félagsheimili og aðrar aðstöðubyggingar golfklúbbs.	Golfvöllur verði endurskipulagður í samhengi við svæði 4.17 Íþ. og skógræktarland í Smalaholti sem er hluti af 4.21 Op. Uppbygging í samræmi við nýtt deiliskipulag.
4.07 S	1,7 ha	Vetrarmýri	Óbyggt.	Samþættur grunn- og leikskóli. Staðsetning, lóðarstærð og byggingarmagn ákvarðast í deiliskipulagi.

4.5.2.3 Vífilstaðir



Við Vífilstaðaspítala og á svæðinu milli spítalans og Reykjanesbrautar er gert ráð fyrir starfsemi stofnanna, s.s. þjónustustofnana eða heilsutengdri starfsemi sem fellur vel að núverandi starfsemi á Vífilstöðum. Á Vífilstöðum eru núverandi stofnanir, byggingar, skróðgarður og ungmennafélagsreitur. Heimilt verður að byggja við og eða bæta við byggingum á svæðinu, tryggja skal með skilmálum í deiliskipulagi að uppbygging falli vel að núverandi starfsemi og byggðaformi

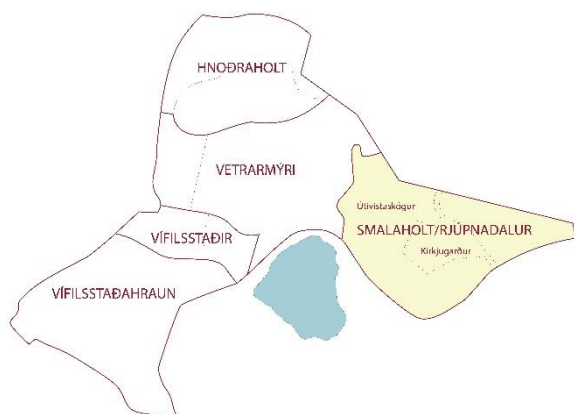
Vífilstaða. Austan við Vífilstaðaspítala er gert ráð fyrir íbúðahverfi með lágreistri byggð sem fellur vel að og tekur tillit til nærliggjandi náttúru. Gert er ráð fyrir háu hlutfalli sérbýlis s.s. rað/par- og keðjuhúsa á 1-2 hæðum. Byggð nýtur góðs af nálægð við nærliggjandi náttúru og útivistarsvæði.

Vífilstaðir skiptist í tvo deiliskipulagsáfanga Vetrarmýri vestur og Vetrarmýri austur.

TAFLA 5 Landnotkun, lýsing og ákvæði skipulagsreita fyrir Vífilstaði.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
4.01 S	10,1 ha	Vífilstaðir	Núverandi Vífilstaðaspítali.	Blönduð byggð, stofnana og íbúða. Áhersla á heilsutengda starfsemi sem fer vel með núverandi starfsemi Vífilstaðaspítala. Byggð skal taka mið af núverandi byggð innan reits og byggingar skulu m.a. ekki vera hærri en núverandi hæð Vífilstaðaspítala. Verndarákvæði, t.d. friðlýsing eða hverfisvernd verði skilgreind nánar í deiliskipulagi.
4.13 Íb	7,0 ha	Vífilstaðir	Óbyggt að undanskildu aðstöðubyggingar og plöntuuppeldisreita Skógræktarfélags Garðabæjar.	Lágreist byggð með hátt hlutfall sérbýlis s.s. rað/par- og keðjuhús 1-3 hæðir. Miðað við u.þ.b. 42 íbúðir/ha eða allt að 300 íbúðir. Byggð sem fellur vel að landi og tekur tillit til nærliggjandi náttúru. Uppbygging í samræmi við nýtt deiliskipulag.
4.02 Op	3,6 ha	Vífilstaðir	Skrúðgarður hannaður af fyrsta íslenska landslagsarkitektinum Jóni H. Björnssyni 1952.	Gert er ráð fyrir að Vatnsmýri og umhverfi hennar sunnan við Vífilstaði verði þróað áfram sem náttúrugarður og fléttist saman við garðinn við Vífilstaði. Áætlað er að viðhalda votlendi með tjörnum og hólum og verður unnið að deiliskipulagi í þeim tilgangi. Lagt er til að færa mörk friðlands Vífilstaðahrauns svo það nái yfir allt votlendi í Vatnsmýri.
4.19 Op	1,02 ha	Vífilstaðir	Ungmennafélagsreitur með fjallafurum og birki, gróðursett 1913.	Gert er ráð fyrir að ungmennafélagsreitur haldi sér sem garður.

4.5.2.4 Smalaholt/Rjúpnadalur



Útivistarskógurinn í Smalaholti gegnir mikilvægu hlutverki til almennrar útivistar og náttúruupplifunar. Þaðan er gott útsýni yfir nærumhverfi, höfuðborgarsvæðið og út yfir Faxaflóa. Í skóginum verði innréttaðir áningarstaðir og einföld leikaðstaða eftir því sem skógurinn vex og myndar skjólgóð rjóður.

Kirkjugarður er staðsettur í Rjúpnadal ofan við Smalaholt, þar er einnig heimild fyrir bálstofu. Á háhæð Smalaholts skal vera kennileiti (bygging eða listaverk) sem tengir svæðið

sjónrænt við byggð í Garðabæ. Nánari hönnun og útfærsla t.d. á grafreitum skal ákveðin í deiliskipulagi. Kirkjugarður og mögulegar tengdar framkvæmdir s.s. haugsetning falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Í Rjúpnadal er einnig gert ráð fyrir lóð fyrir meðferðaheimili ungmenna.

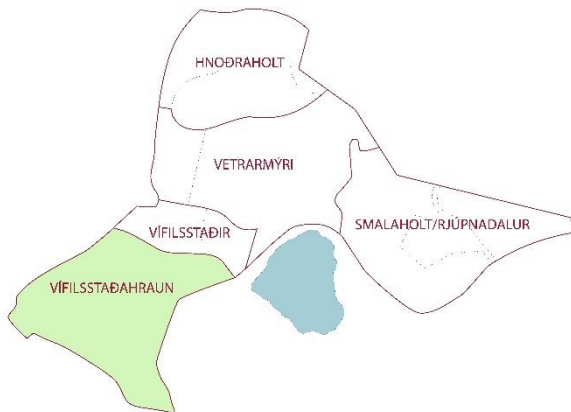
Í skipulagi byggðar við Austurkór í Kópavogi norðan Rjúpnadal er gert ráð fyrir vegtengingu inn í Rjúpnadal. Gert er ráð fyrir að aðkomuvegur að nýjum kirkjugarði frá Elliðavatnsvegi geti legið um Rjúpnadal inn á þessa tengingu.

Smalaholt/Rjúpnadalur skiptist í tvo deiliskipulagsáfanga, Smalaholt útivistarskógur og Rjúpnadalur kirkjugarður. Efst í Rjúpnadal nær sveitafélagsmörkum við Kópavog er óskipulagt svæði.

TAFLA 6 Landnotkun, lýsing og ákvæði skipulagsreita fyrir Smalaholt/Rjúpnadal.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
4.16 S	1,1 ha	Rjúpnadalur	Fyrrum fjarskiptastöð. Óbyggt land. Óskipulagt.	Lóð fyrir meðferðarheimili ungmenna, bygging allt að 1.000 m ² .
4.14 K	8,1 ha	Rjúpnadalur	Fyrrum fjarskiptastöð. Óbyggt land. Óskipulagt.	Nýr kirkjugarður ásamt kennileiti. Heimild fyrir bálfarastofu. Kirkjugarður og byggingar skulu falla vel að útivistarsvæði og skógræktarlandi í Smalaholti. Svæðið skal undirbúið undir framtíðarnotkun með efnislosun fyrir hentugan jarðveg. Nánari útfærsla mótuð í deiliskipulagi.
4.21 Op	-	Smalaholt	Úr landi Víflsstaða. Skógræktarfélag Garðabæjar hóf þar gróðursetningu 1988 og er þar fullplantað, en íbætur hafa verið stundaðar undanfarin ár. Þar hafa félagasamtök og grunnskólar í Garðabæ ræktunarreit, um 1 ha að stærð hver. Á svæðinu eru útivistarstígar, reiðstígar og áningarstaðir.	Ný reiðleið efst á Smalaholti í Rjúpnadal tengist Kjóavöllum. Heimilt að nýta hluta af svæðinu undir landmótun m.a. með jarðvegi sem fellur til við framkvæmdir innan svæðis rammahluta Víflsstaðalands. Skal tekið á landmótun í deiliskipulagi kirkjugarðs, svæði 4.14. Gert ráð fyrir nýrri aðstöðubyggingar Skógræktarfélags Garðabæjar í Smalaholti.

4.5.2.5 Vífilsstaðahraun

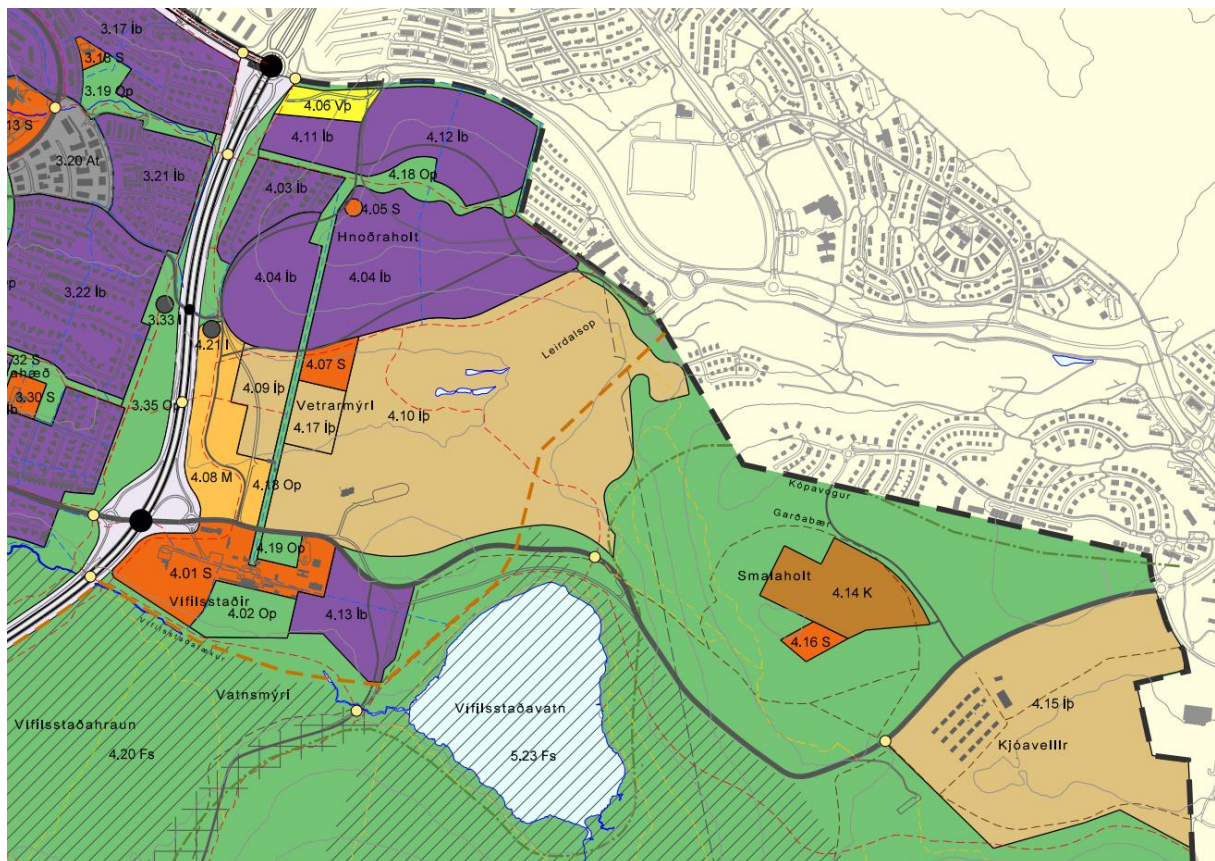


Vífilsstaðahraun, ásamt Garðahrauni, hlaut friðlýsingu árið 2014. Samgöngustígur, hluti af neti stofnhjólaleiða á höfuðborgarsvæðinu, skal liggja meðfram Reykjanesbraut, austan hennar, sem hluti af samgöngustígakerfi höfuðborgarsvæðisins og tengja nýja byggð í Urriðaholti við uppbygginu á svæðinu og íþróttaaðstöðu í Vetrarmýri. Trjástígur með fuglaskoðunarbrú sem tengist við hraunið og „berklastíginn“ sem liggur um hraunið. Nánari útfærsla í deiliskipulagi friðlandsins.

Vífilsstaðahraun er eitt deiliskipulagssvæði.

TAFLA 7 Landnotkun, lýsing og ákvæði skipulagsreita fyrir Vífilsstaðahraun.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
4.20 Fs	72,5	Vífilsstaðahraun (Svínahraun)	Friðlýst 2014	Sjá ákvæði um Garðahraun.



MYND 59 Úrklippa úr tillögu að breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, rammahluta Vífilsstaðalands.

5 SAMANTEKT UMHVERFISMATS

Skipulagið fellur undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Vegna stærðar og ólíkra landnotkunarreita var umhverfismatið unnið eftir minni svæðum. Hvert svæði hefur sín séreinkenni, bæði varðandi grunnástand og áform um nýtingu og uppbyggingu. Skipulagskostir voru metnir og voru ávallt metin áhrif á grunnástand (núllkost) og valinn kost. Misjafnt var eftir svæðum hvort fleiri kostir voru metnir. Heildarumhverfisáhrif skipulagsins voru metin óveruleg.

Skipulagið nær til blandaðrar byggðar og er talið hafa jákvæð áhrif á samfélag og auðlindir. Þétting byggðar innan vaxtarmarka svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins hefur m.a. jákvæð áhrif á þjónustu, atvinnutækifæri og framboð íbúða. Metið er að skipulagið gefi kost á góðu bæjar- og búsetuumhverfi í blandaðri byggð.

Áhrif á heilsu og öryggi eru í heildina metin jákvæð en neikvæðra áhrifa gætir á hljóðvist og loftlagsmál vegna m.a. umferðar og rasks á framkvæmdatíma.

Metið er að áhrif á vatnabúskap og vatnsgæði séu háð útfærslu á síðari stigum. Við frekari hönnun uppbyggingar þarf að finna lausnir á atriðum er snúa að vatnasviði Arnarneslækjar og Vífilsstaðavatns. Að auki þarf að huga að Arnarneslæk og flóðamálum í Vetrarmýri.

Talið er að áhrif á náttúrufar og dýralíf verði í heildina óveruleg en neikvæð að hluta. Helstu áhrif verða vegna jarðrasks og rasks á búsvæðum fugla. Áætla má að neikvæð áhrif verði vegna uppbyggingar á framkvæmdatíma og vegna umgangs manna til framtíðar. Vægi áhrifa er að hluta til háð útfærslu á síðari stigum. Vegna uppbyggingar byggðar í stað grænna svæða er talið að heildaráhrif á fugla og gróður verði neikvæð en samtímis háð endanlegri mynd svæðisins t.d. hvað snertir gróður innan byggðar. Áhrifin eru einnig talin vera tímabundin þar sem fuglar munu ef til vill finna sér önnur búsvæði í næsta nágrenni

Metið er að skipulagið muni hafa neikvæð áhrif á loftgæði og loftslag en gripið verður til mótvægisáðgerða til að draga úr áhrifum eins og kostur er. Helstu áhrif verða vegna aukinnar bílaumferðar, röskunar á votlendi og úrgangsmýndunar á framkvæmdatíma. Nýtt hverfi skapar óhjákvæmilega umtalsverða umferð en reynt verður að draga úr áhrifum vegna hennar með því að stuðla að fjölbreyttum ferðamáttum innan skipulagssvæðisins með áherslu á vistvænar samgöngur. Einnig er mikið lagt upp úr góðum stígatengingum við nærliggjandi svæði.

Áhrif á minjar eru metin óveruleg fyrir heildina en uppbygging á Vífilsstöðum hefur það að markmiði að hlúa vel að menningarminjum. Minjar á svæðinu verða merktar á framkvæmdatíma. Ef óhjákvæmilegt verður að raska minjastöðum skal það gert í samráði við Minjastofnun Íslands.

Skipulagið er talið hafa jákvæð áhrif á opin svæði, íþróttasvæði og önnur almenningsrými. Enn fremur er skipulagið talið hafa jákvæð áhrif á verndarsvæði og friðlýst svæði þar sem það stuðlar að góðu aðgengi að Vífilsstaðavatni og Vífilsstaðahrauni. T.d. mun hluti Vífilsstaðavegar færast fjær Vífilsstaðavatni.

Endanleg umhverfisáhrif eru í mörgum tilfellum talin háð útfærslu á síðari stigum, s.s. við deiliskipulagsgerð, hönnun og á framkvæmdastigi. Má þar t.d. nefna áhrif á vatnabúskap og vatnsgæði.

TAFLA 8 Samantekt umhverfismats.

UMHVERFISÞÁTTUR	OPIN SVÆÐI OG ÞRÓTTASVÆÐI	VERNDAR – OG FRIÐLÚYST SVÆÐI	SAMGÖNGUR	VEITUR	HNOÐRAHOLT	VETRARMÝRI	VÍFILSTAÐIR – VESTUR	VÍFILSTAÐIR – AUSTUR	SMALAHOLT
Samfélag Íbúaþróun Efnahagur Þjónusta Almenningsrými/útivistarsvæði	+	+	0	0	+	+	+	+	+
Heilsa og öryggi Lýðheilsa Hljóðvist Náttúruvá	+	+	-	+	+	+	+	+	+
Vatnsbúskapur og vatnsgæði Vatnsbúskapur Vatnsgæði	+	+	-	0	?	?	?	?	?
Auðlindir Landnotkun Landslag og ásjúnd Verndarsvæði	+	+	0	0	?	?	?	?	?
Náttúrufar og dýralíf Fuglar Gróður	+	+	0	0	?	0	0	0	?
Loftgæði og loftslag Loftgæði Losun gróðurhúsalofttegunda	0	0	-	0	0	-	0	0	0
Minjar Fornminjar Náttúruminjar Menningarminjar	0	0	0	0	0	0	?	?	0

6 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI

Breyting á aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, rammahluti Vífilsstaðalands, er unnin fyrir Garðabæ í samráði við hagsmunaaðila á svæðinu.

Fyrsti kynningar- og samráðsfundur var haldinn um gerð samkeppnislýsingar fyrir svæðið, þróunarsvæði B Vífilsstaðalands í aðalskipulagi, 12. júlí 2017. Haldinn var opinn kynningarfundur fyrir íbúa og aðra hagsmunaaðila á skipulags- og matslýsingu í 27. júní 2018. Opinn kynningar- og samráðsfundur á forkynningarstigi skipulagstillögu var haldinn í 12. desember 2019. Auk þess hefur samráð verið haft við hlutaðeigandi hagsmunaaðila, s.s. Golfklúbb GKG, Skógræktarfélag Garðabæjar, núverandi íbúa í Hnoðraholti og Hestamannafélagið Sprett, um ákveðin málefni á gegnum skipulagsvinnuna.

Tillagan var tekin fyrir á skipulagsnefndarfundum þann 3. apríl 2020 og samþykkt til auglýsingar. Tillagan var í kjölfarið tekin fyrir í bæjarstjórn þann 7. apríl 2020 þar sem tillagan var samþykkt til auglýsingar.

Skipulagsstofnun yfirfór tillöguna og heimilaði auglýsingu þann 26. maí 2020. Gögn voru uppfærð m.t.t. ábendinga Skipulagsstofnunar til auglýsingar.

Haldin verður opinn kynningarfundur á skipulagstillögu, skipulagstillaga verður auglýst í dagblaði og send umsagnaraðilum til kynningar. Skipulagstillaga mun liggja frami á bæjarskrifstofu Garðabæjar og vera aðgengileg á heimasíðu bæjarins www.gardabaer.is. Umsagnaraðilum og almenningi er með þessum ætti gefinn kostur á að koma sjónarmiðum sínum og ábendingum á framfæri. Gefinn verður lengdur frestur til þess að koma fram með athugasemdir, umfram það sem almennt er, þar sem skipulagstillagan verður auglýst yfir sumarmánuðina.

Skipulagsnefnd Garðabæjar mun yfirfara athugasemdir sem kunna að berast að athugasemdafresti loknum. Komi til meiriháttar breytinga vegna athugasemda mun skipulagstillagan verða auglýst að nýju.

Skipulagsnefnd gerir tillögu til bæjarstjórnar um afgreiðslu skipulagsins.

Jafnframt skal senda þeim aðilum sem athugasemdir gerðu umsögn um þær ásamt afgreiðslu bæjarstjórnar.

6.1 Umsagnaraðilar

Eftirfarandi aðilar eru umsagnaraðilar í skipulagsferlinu:

- Aðliggjandi sveitarfélög
- Golfklúbbur GKG
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis
- Hestamannafélagið Sprettur
- Isavia
- Kirkjugarðaráð
- Landspítalinn, eignasvið
- Minjastofnun Íslands
- Náttúrufræðistofnun
- Skipulagsstofnun
- Skógræktarfélag Garðabæjar
- Skógræktarfélag Reykjavíkur
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Umhverfisstofnun
- Ungmennafélagið Stjarnan
- Vegagerðin
- Veitustofnanir

6.2 Athugasemdir

Athugasemdum og ábendingum við greinargerð þessa má koma á framfæri skriflega til skipulagssviðs bæjarskrifstofu Garðabæjar, Garðatorgi 7, 210 Garðabær, eða í tölvupósti á netfangið skipulag@gardabaer.is.