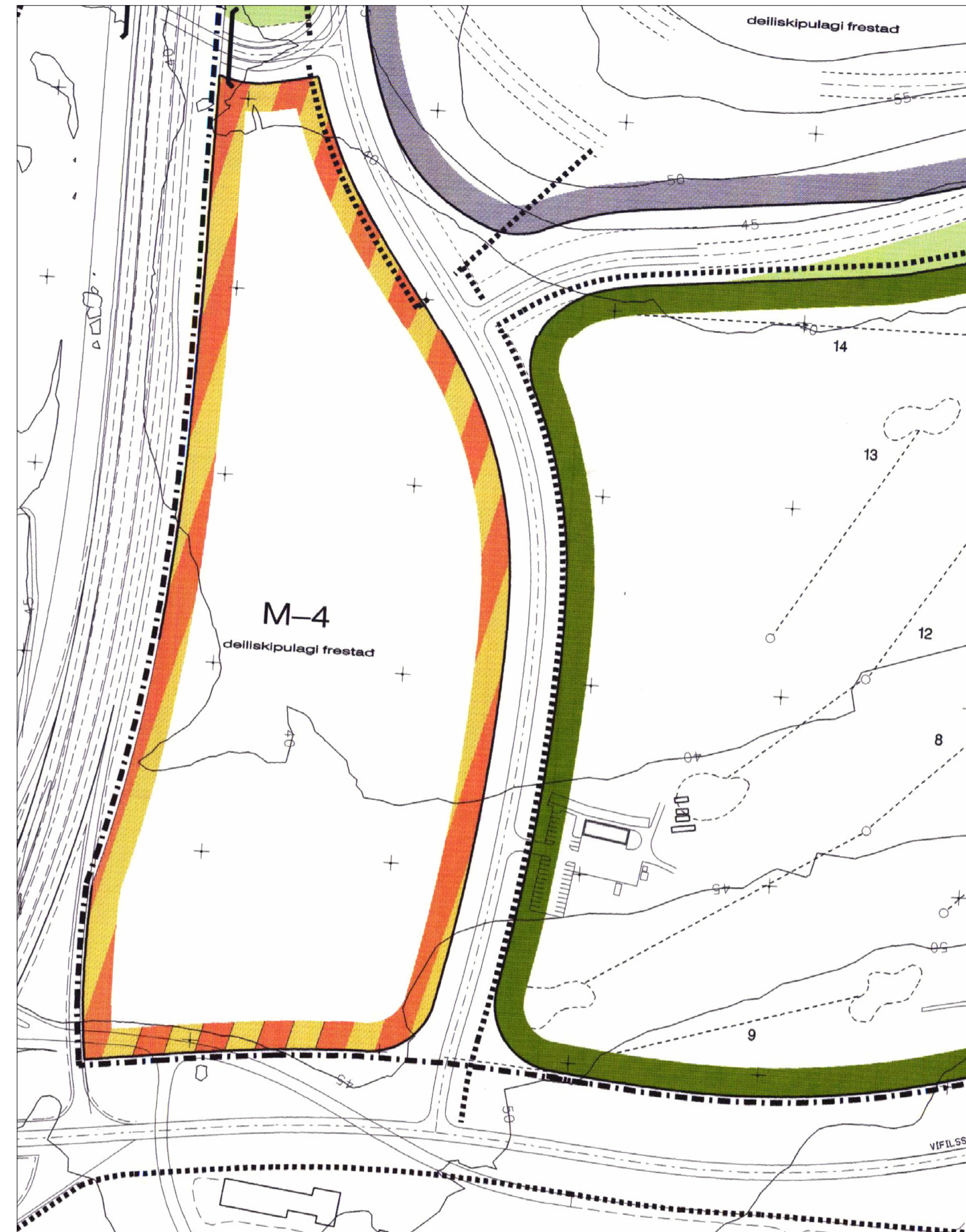


# BREYTING Á DEILISKIPULAGI HNOÐRAHOLTS - VETRARMÝRI

## FYRIR



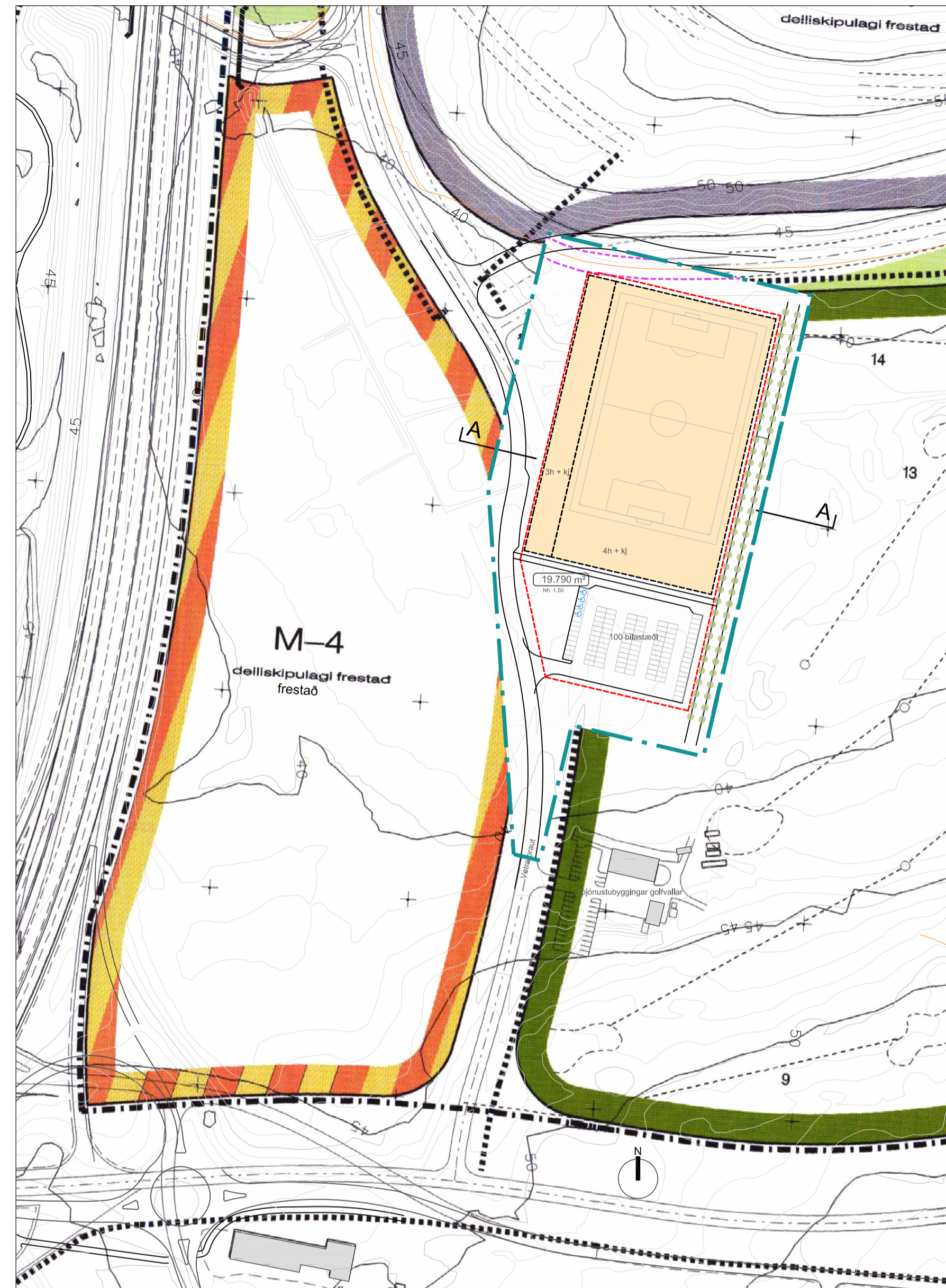
MKV. 1:2000 - DEILISKIPULAG SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN GARDABÆJAR 1. FEBRÚAR 1996

### SKÝRINGAR:

- íbúðasvæði
- opíð svæði til sérstakra nota útvistarsvæði/golfvöllur
- blöndud landnotkun verslun /þjónusta /stofnanir
- óbyggt svæði
- lækur, vatn
- húsagata
- mörk skipulagssvæðis
- bæjamörk
- aðalgönguleið
- undirgöng
- byggingarreitur
- leyfilegar húsagerdir sbr. skilmála

Um skipulag þetta gilda enn fremur skipulagsgæsla og skipulagsskilmálar

## EFTIR



MKV. 1:2000 - TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

### SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓDAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- NÚVERANDI BYGGÐ
- HEILDARSTÆRÐ LÓÐAR
- BYGGINGARREITUR OG FJÖLDI HJEDA
- BILASTÆÐI FYRIR HREYFHAMLAÐA
- BILASTÆÐI FYRIR HREYFHAMLAÐA
- KVÖÐ UM LAGNIR

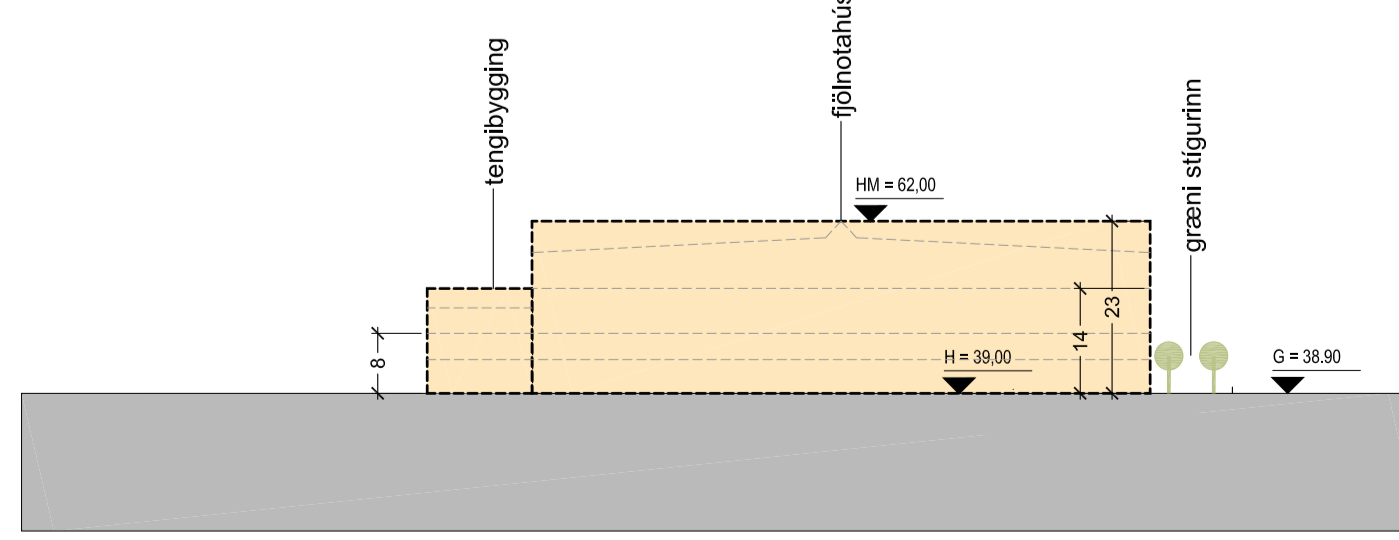
### Umhverfisskýsla

Innan þess svæðis sem fellur undir þessa breytingu á deiliskipulagi er framkvæmd sem telst fyrirspurnarskið samkvæmt t.l. 10.03 í l. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum. Helstu áhrifaþættir eru ásvind, landnotkun m.t.t. umferðar og fjölda bílastæða og áhrif á vatnafar.

Umhverfisþáttur	Meginspurning	Niðurstaða
Ásvind	Mun áætlun hafa áhrif á ásvind svæðisins?	Svæðið er rásstæð vegna núverandi golfvalla og æfingssvæða, en vegna eðli og umfangs framkvæmdar er óhjákvæmlegt að áhrifa gæti á ásvind. Skilmálar eru settir með það að markmiði að draga úr neikvæðum áhrifum á ásvind m.a. með skilmálum um þakgras, gras á þaki, vandaða hönnun, opnari jarðhæðir og gróður í nærumhverfi.
Landnotkun m.t.t. umferðar	Mun áætlunin hafa aukin áhrif á umferð á svæðinu?	Aukin starfsemi ferur í sér aukna umferð, almenningsgöngur eru takmarkaðar við svæðið í dag og almenn umferð okútaekja því meiri en ella þar til svæðið hefur farið í meiri uppbyggingu. Áhrif af umferð eru metin neikvæð.
Vatnafar	Mun áætlunin hafa áhrif á vatnafar á svæðinu?	Svæðið er í dag framræst mýri. Arnarneslækur á uppótt síni á svæðinu. Í deiliskipulaginu eru settir skilmálar um regnvatnslausnir til þess að viðhalda vatnabúskap svæðisins og tryggja að grunnvatnssvæðið lækki ekki. Skilmálar eru um gras á þakfirborði fjölnotaíþróttahússins til þess að draga úr álági á veitukerfi og minnka almennit álög vegna ofanvatns Hönnun framkvæmda A og B skal tryggja að framkvæmdir hafi ekki áhrif á grunnvatnsyfirborð svæðisins og að mengun frá framkvæmdasvæði berist ekki áfram í Arnarneslæk. Með framfylgd skilmála er talið að áhrifin séu óveruleg.
Minjar	Mun áætlunin hafa áhrif á minjar á svæðinu?	Ekki er talið að áætlunin muni hafa áhrif á minjar. Engar minjar eru innan svæðisins en suðvestan við það er heimild um minjar nr. 1006 sem hafa nu þegar orðið fyrir raski. Ef áður óþekktar minjar finnas á framkvæmdartíma skal tafarlaust haft samband við Minjastofnun Íslands samkvæmt við 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

### Yfirir vögu umhverfisáhrifa.

VEGJ ÁHRIFA	TÁKN	SKÝRING
Jákvæð áhrif		Stefna áætlunar hefur jákvæð áhrif á viðkomandi umhverfisþátt.
Óveruleg eða engin		Stefna áætlunar hefur ekki teljandi áhrif á viðkomandi umhverfisþátt.
Neikvæð áhrif		Stefnan áætlunar hefur neikvæð áhrif á viðkomandi umhverfisþátt.
Óvissa/óáætlað		Áhrif gæta verið háð hönnun og útfærslu framkvæmdar.



Sneiðing A-A, mkv 1:1000

### GREINARGERÐ

Í gildi er deiliskipulag fyrir Hnoðraholt - Vetrarmýri sem samþykkt var í bæjarstjórn Garðabæjar 1. febrúar 1996.

Eftirfarandi breyting nær til svæðis beggja vegna Vetrarbrautar, á svæðum M-4 og Ú-4, auk tilfærslu á brautinni.

Grein 1.2 Gatnakerfi og gönguleiðir

Breyting á grein 1.5 er þannig að eftirfarandi texti er felldur út: "er hér einungis um að ræða afmörkun svæðis til deiliskipulags".

Nýrri grein 2.1.5 er bætt við og er eftirfarandi:

2.1.5

Gerð er ný lóð fyrir fjölnota íþróttahúss með rými fyrir knattspyrnuvöll í fullri stærð auk uppithunaraðstöðu í plani við hann, ásamt tilheyrandi stoórýmum.

Markmið deiliskipulags lóðarinnar eru:

- Að skapa umgjörð um raunhæfa og framsýna lausn á íþróttasvæði í góðum tengslum við byggð og samgöngur.
- Að helstu rými íþróttamannvirka njóti dagsbirtu í eins ríku mæli og aðstæður leyfa.
- Að hafa umhverfismál og sjálfbærni að leiðarljósi.
- Að skapa öruggt og lífligt almenningsumhverfi, m.a. með „opnum og lífandi“ jarðhæðum þar sem því verður við komið.
- Að móta skjólsæl rými.
- Að byggja upp öruggt umferðarkerfi þar sem sérstök áhersla er lögð á líúgt flæði gangandi og hjólandi umferðar og tengingar við nærliggjandi svæði.

### Fjölnota íþróttahúss

Merktur er á deiliskipulagsupprætti byggingarreitur fyrir fjölnota íþróttahúss, 97 x 143m. Austurhlöð hússins mun liggja að fyrirhuguðum stofnstig í trjögöngum „græni stígurinn“, sem tengir Víflstaði við Hnoðraholt, frá suðri til norðurs. Suðurhlöð hússins liggur að stofnstig sem liggur frá golfsvæði, þverar græna stígin og áfram til vesturs, yfir Reykjanesbraut og að miðbæ Garðabæjar „bæjarstígurinn“. Norðurhlöð snýr að akstursleið inn í væntanlegt íbúðarhverfi í Hnoðraholti og vesturhlöðin að Vetrarbraut.

Í skipulaginu eru markmið um lífandi hlíðar að götum og stígum, þar sem gerð er krafa um innsetu sem þjónar samtímis markmiðum um dagsbirtu, en íþróttamannvirki verður „vinnustaður“ fyrir fjölda fólks og því verður rík krafa um dagsbirtu þar sem því verður við komið. Gera skal ráð fyrir að a.m.k. 30% af lengd hverrar hlíðar jarðhæðar verði með gólfslóðum u.þ.b. mannhæðar háum gluggum. Til viðbótar þessu skal hluti veggja vera með gluggum eða „opnum“ með möttu gleri, „polycarbonate“ eða sambærilegu. Samanlagður flötur allra glugga á útveggjum skal vera a.m.k. 10% af heildarfloti útveggar, sbr. markmið um dagsbirtu.

Hámarks hæð byggingar frá aðkomukóta er 23 m.

Efnisval veggja er frjálst.

Þak fjölnotahúss skal vera með líflum halla, hámark 5 gráður.

Gerð er krafa um þakglugga með möttu gleri, „polycarbonate“ eða sambærilegu, á 5% þakflatar, sbr. markmið um dagsbirtu, en aðrir flötir skulu lagðir úthaga- eða lyngtorfi.

Aðalandyri húss skal vera til vesturs sem næst suð-vesturhorn byggingarinnar.

Útbyggingar t.d. stigar sem hluti af flötaleiðum meiga ganga allt að 2m út fyrir byggingarreit á austurhlöð og allt að 4m á norður- og vesturhlöð.

### Frágangur lóðar

Á lóðinni verða 100 bílastæði þ.a. 4 fyrir hreyfihamlaða. Fyrirkomulag bílastæða á deiliskipulagsupprætti er eingöngu leiðbeinandi. Framan við inngang tengi- og þjónustubyggingar verður hellulag aðkomutorg og í góðum tengslum við inngang skal koma fyrir reiðhjólástæðum fyrir a.m.k. 40 reiðhjól. Þvert yfir lóðina frá vestri til austurs verður stigur sem tengir vetrarbraut við fyrirhugaðan stíg frá suðri til norðurs meðfram austurhluta skipulagssvæðisins.

### Sorp- og endurvinnslugámar

Aðstaða undir geymslu sorps skal annaðhvort vera innbyggð í bygginguna eða í tengslum við hana sem djúpgámar eða sorperól/sorpskyl. Aðgengi að aðstöðunni þarf að vera hindrunarlaust í samræmi við byggingarreglugerð.

Gera skal ráð fyrir flokkum úrgangs, a.m.k. plast, pappír og almennum úrgang. Æskilegt væri einnig að gera ráð fyrir nægjanlegu rými fyrir frekari flokkum úrgangs í samræmi við markmið reglugerðar 737/2003 um meðhöndlun úrgangs sem kveður á um að um flokkum pappírs, mála, plasts og glers auk blandaðs úrgangs. Mælst er til að safna einnig lífrænum eldhúsúrgangi

Nýtingahlutfall lóðarinnar má vera allt að 1,5

### Tengsl við áhráætlanir

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, *Höfuðborgarsvæðið 2040* og nýsamþykkt *Adalskipulag Garðabæjar 2016-2030* eru til grundvallar deiliskipulagsins og er það umið í samræmi við þær áætlanir. Í Adalskipulagi Garðabæjar er skilgreindur *þróunarreitir B* og er umrætt deiliskipulagssvæði hluti af því. Uppbygging íþróttamannvirka á svæðinu er fyrsti liður í uppbyggingu svæðisins en í vinnslu er rammahluti adalskipulags fyrir svæðið sem byggir á vinningsstillögu úr hugmyndasamkeppni á vegum sveitarfélagsins árið 2017.

### Staðhættir

Um svæðið liggur Vetrarbraut, vegur með bundnu slitlagi og innan þess er æfingavöllur golfklúbbs GKG ásamt upphafsteig fyrir golfbraut nr. 5. Svæðið er óbyggt en sunnan við það eru þjónustubyggingar við Vetrarbraut sem tilheyrja golfklúbbum.

### Minjar

Engjar skráðar minjar eru innan svæðisins. Rétt suðvestan við svæðið er heimild um minjar sem skráðar eru nr. 1608 í undirlökkun „*Torfókustaður*“. Minjar eru staðsettar á þegar röskuðu landi, þar sem nið er golfvöllur/æfingssvæði. Minjar eru merktar inn á deiliskipulagsupprætti.

### Veitur

Meðhöndlun ofanvatns skulu tryggja að vatnabúskapi svæðisins sé viðhaldið. Hönnun framkvæmda skal tryggja að framkvæmdir hafi ekki áhrif á grunnvatnsyfirborð svæðisins og að mengun frá framkvæmdasvæði berist ekki áfram út í Arnarneslæk.

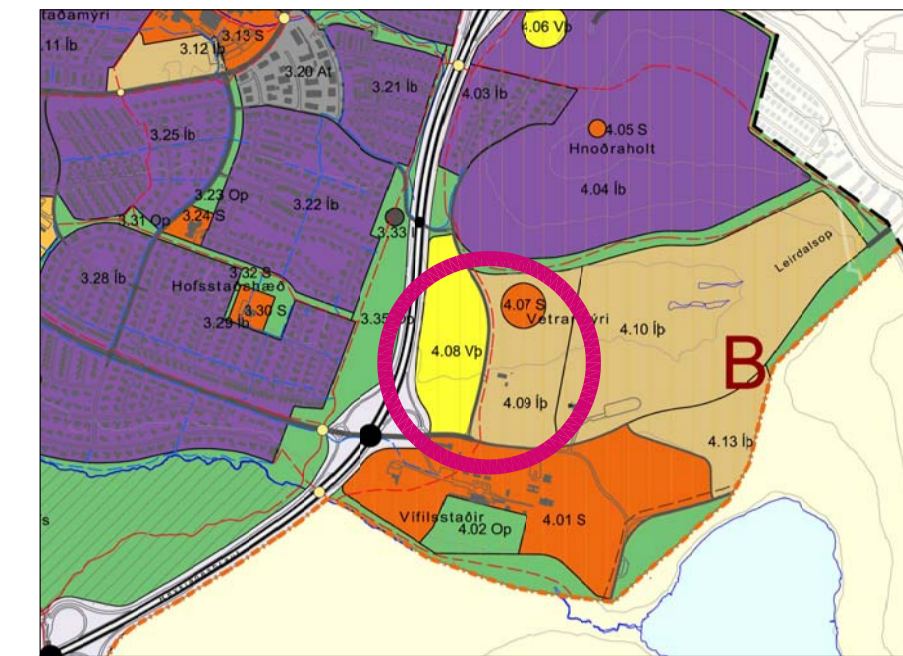
Austan við skipulagssvæðið liggur skurðakerfi sem flytur ofanvatn frá golfvöllum og líklega hluta af upplandi golfvallarinn. Skipulagssvæðið er staðsett þar sem útrekni skurðakerfis kemur niður af svæðinu, úr austri. Því þarf að koma fyrir nýju skurðakerfi í kringum skipulagssvæðið og tengja þannig núverandi skurðakerfi sem liggur austan við skipulagssvæðið við núverandi skurðakerfi sem liggur vestan við skipulagssvæðið.

Lögd er rík áhersla á regnvatnslausnir sem skila yfirborðsvatni í jörðu innan skipulagssvæðisins. Þannig skal leiða ofanvatn sem fellur á þétt yfirborð innan skipulagssvæðisins, svo sem bílastæði og aðkomuvegi, að ofanvatnslausnum. Gert er ráð fyrir að ofanvatnslausnir verði á formi ofanvatnarsá. Yfirborð ofanvatnarsáa skal vera gras eða annar viðeigandi lágvakinn gróður. Niðurföll með upphækkaðri rist skulu staðsettar í ofanvatnarsáum og hafa þau þann tilgang að flytja ofanvatnið að skurðakerfi sem staðsett er vestan við skipulagssvæðið. Á þennan hátt er ofanvatni komið í núverandi skurðakerfi sem liggur áfram að núverandi lögnum sem tengjast áfram í Arnarneslæk. Grænt þak skal vera á fjölnota íþróttahúsinu.

Veitukerfi mannvirka tengjast veitukerfi sveitarfélagsins. Helgunarsvæði hitaveitugagnar sunnan við Hnoðraholt er merkt inn á deiliskipulagsupprætti.

### Umferð

Svæðið tengist stofnvegakerfinu um Víflstaðaveg og Hnoðraholtbraut. Umferð á svæðinu kemur til með aukast vegna nýrrar starfsemi á svæðinu. Höfuðbúndin starfsemi á svæðinu mun allajafna ekki vera mjög mikil. Þess utan má gera ráð fyrir stærri íþróttavíðburðum en ekki er ráðgert að þeir verði á sama tíma og álög er hve mest á nálægt gatnakerfi.



ÚR ADALSKIPULAGI GARDABÆJAR 2016-2030

### Breytingin á upprætti eftir auglýsingu:

1.

síðast breytt:

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010. Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þ. \_\_\_\_\_ 2018

f.h. skipulags- og byggingarráðs

og bæjarstjórn Garðabæjar þ. \_\_\_\_\_ 2018

f.h. skipulags- og byggingarráðs

Auglýsing um gildistöðu breytingarinnar var birt í B-veid Stjórnartíðinda þ. \_\_\_\_\_ 2018.

Úp.	Skilyng / Breyting.	Dags.	Teknað / Virknað

**GARDABÆR**  
VERKKAUPTÉGGJAFERÐ  
**Deiliskipulagsbreyting**  
TILGÁFA

**HNOÐRAHOLT - VETRARMÝRI**  
GATASTADSETNING

**Deiliskipulagsupprættur**

LANDNÚMÉR: \_\_\_\_\_  
STADGR.: \_\_\_\_\_  
MHL: \_\_\_\_\_  
MKV.: 1:2000  
BLADSTÆRÐ: A1  
ÚTGÁFA DAGS: 04.10.2018  
TEKNAÐ: \_\_\_\_\_  
YFIRFARIR: SE

**1801** VERNISL. **01** RAEINR. ÚTGÁFA



**BATTERIÐ | ARKITEKTAR**  
Hvaleyrarbraut 32 | 220 Hafnarfjörð | Sí: 54 54 700 | batteri@arkitekti.is | www.arkitekti.is

© BATTERIÐ | ARKITEKTAR  
ÖLL ÁRNOT OG ÁFRITTUN TÆKNINGAR AÐ HLUTA EFA HILDU ER HÁÐ BÖRILEGU LEYFI HÖFUNDRA



Að öðri leiti gilda eldri skilmálar