



TILLAGA TIL FORKYNNINGAR AÐ BREYTINGU Á
AÐALSKIPULAGI GARÐABÆJAR 2016-2030

Rammahluti Vífilsstaðalands

Íbúðabyggð í Hnoðraholti

29.05.2024



GARÐABÆR

Í gildi er Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030, breyting þessi nær til skilmála sem settir eru fram í Rammahluta Vífilsstaðalands, samþykkt af bæjarstjórn Garðabæjar þann 19.11.2020 og 18.02.2021 og staðfest af Skipulagsstofnun þann 17. mars 2021.

Bæjarráð Garðabæjar samþykkti á fundi sínum þann 4. júní 2024 að vísa eftirfarandi breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar, Rammahluta Vífilsstaðalands til auglýsingar. Breytingartillagan gerir ráð fyrir því að hámarksfjöldi íbúða á svæðinu fjölgi úr 2.470 í 2.700.

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir norðurhluta Hnoðraholt m.s.br., upphaflega samþykkt á fundi bæjarstjórnar 19.11.2020 og á fund i bæjarstjórnar 18.03.2021 var samþykktin staðfest að nýju með uppfærðum gögnum. Samhliða breytingu þessari á ákvæðum í rammahluta Vífilsstaðalands er gerð breyting á deiliskipulagi Hnoðraholt, norður.

Breytingar á greinargerð Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030, rammahluta Vífilsstaðalands

Breytingin nær til taflna í greinargerðar „Breyting á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, Rammahluti Vífilsstaðalands“ þær töflur eru:

- **Tafla 2, Byggingarmagn**, í kafla 4.5.1
- **Tafla 3, Landnotkun, lýsing og ákvæði skipulagsreita fyrir Hnoðraholt**, í kafla 4.5.2
- **Tafla 4, Landnotkun, lýsing og ákvæði skipulagsreita innan Vetrarmýri**, í kafla 4.5.2
- **Tafla 5, Landnotkun, lýsing og ákvæði skipulagsreita fyrir Vífilsstaði**, í kafla 4.5.2

Í flestum tilfellum er verið að auka við fjölda íbúða að undanskildum reit 4.04 Íb Hnoðraholt suður, þar sem fjöldi íbúða fækkar lítillega. Hnoðraholt norður, sem leiðréttingu. Ekki eru gerðar breytingar á almennum texta greinargerðar. Að öðru leyti en hér kemur fram gildi fyrri skilmálar.

TAFLA 2 – FYRIR BREYTINGU

| REITUR | ÍBÚÐIR | STOFN/ATVINNA M ² |
|--|--------------------|------------------------------|
| Hnoðraholt - norður | 470 - 520 | 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 & Vetrarmýri | - | - |
| SAMTALS u.þ.b.: | 2.070-2.470 | 146.000-156.000 |

TAFLA 2 – EFTIR BREYTINGU

| REITUR | ÍBÚÐIR | STOFN/ATVINNA M ² |
|--|--------------------|------------------------------|
| Hnoðraholt - norður | 500 - 600 | 20.000 |
| Hnoðraholt – suður | 600 -700 | 1.000 |
| Vetrarmýri - miðsvæði | 700 - 900 | 56.000 - 66.000 |
| Vetrarmýri – útivistarsvæði | - | 6.000 |
| Vífilsstaðir – vestur | 100 - 200 | 50.000 |
| Vífilsstaðir – austur | 200 - 300 | 10.000 |
| Smalaholt/Rjúpnadalur - Kirkjugarður | - | 3.000 |
| Smalaholt/Rjúpnadalur – Útivistarskógur | - | - |
| Vífilsstaðahraun & Vetrarmýri | - | - |
| SAMTALS u.þ.b.: | 2.100-2.700 | 146.000-156.000 |

**TAFLA 3 – LANDNOTKUN, LÝSING OG ÁKVÆÐI FYRIR HNOÐRAHOLT
FYRIR BREYTINGU**

| Merking | Stærð | Heiti svæðis | Lýsing/staða/núv. Notukun | Skipulagssvæði |
|---------|--------|---------------------------------|---------------------------|---|
| 4.11 Íb | 3,4 ha | Hnoðraholt – norður (Þorraholt) | Óbyggt svæði. | Íbúðabyggð, fjölbýlishús. Miðað við u.þ.b. 69 íbúðir/ha eða allt að 236 íbúðir. Hámarkshæð bygginga er 5 hæðir og skal 5. hæð vera inndregin. Heimilt er að 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. 23 íbúðir/ha eða allt að 280 íbúðir. Einbýli efst á holtinu. Hámarkshæð húsa 4 hæðir og skal efsta hæð fjölbýlishúsa vera inndregin. Heimilt er að hafa bílastæði undir fjölbýlishúsum. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið. |

**TAFLA 3 – LANDNOTKUN, LÝSING OG ÁKVÆÐI FYRIR HNOÐRAHOLT
EFTIR BREYTINGU**

| Merking | Stærð | Heiti svæðis | Lýsing/staða/núv. Notukun | Skipulagssvæði |
|---------|--------|---------------------------------|---------------------------|--|
| 4.11 Íb | 3,4 ha | Hnoðraholt – norður (Þorraholt) | Óbyggt svæði. | Íbúðabyggð, fjölbýlishús. Miðað við u.þ.b. 69 íbúðir/ha eða allt að 236 íbúðir. Hámarkshæð bygginga er 5 hæðir og skal 5. hæð vera inndregin. Heimilt er að 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 allt að 30 íbúðir/ha eða um 364 íbúðir. Einbýli efst á holtinu. Hámarkshæð húsa 4 hæðir og skal efsta hæð fjölbýlishúsa vera inndregin. Heimilt er að hafa bílastæði undir fjölbýlishúsum. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið. |

**TAFLA 3 – LANDNOTKUN, LÝSING OG ÁKVÆÐI FYRIR HNOÐRAHOLT
FYRIR BREYTINGU – FRAMHALD**

| Merking | Stærð | Heiti svæðis | Lýsing/staða/núv. Notkun | Skipulagssvæði |
|---------|---------|--------------------|--------------------------|--|
| 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. |

**TAFLA 3 – LANDNOTKUN, LÝSING OG ÁKVÆÐI FYRIR HNOÐRAHOLT
EFTIR BREYTINGU – FRAMHALD**

| Merking | Stærð | Heiti svæðis | Lýsing/staða/núv. Notkun | Skipulagssvæði |
|---------|---------|--------------------|--------------------------|---|
| 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 allt að 24 íbúðir/ha eða um 700 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. |

**TAFLA 4 – LANDNOTKUN, LÝSING OG ÁKVÆÐI SKIPULAGSREITA INNAN
VETRARMÝRI - FYRIR BREYTINGU**

| Merking | Stærð | Heiti svæðis | Lýsing/staða/núv. Notukun | Skipulagssvæði |
|---------|--------|--------------|--|---|
| 4.08 M | 8,9 ha | Vetrarmýri | Óbyggt framræst land, að hluta til nýtt undir æfingasvæði GKG. | Blönduð þétt byggð, skrifstofur 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. Í deiliskipulagi skal huga sérstaklega að flóðavörnum og ofanvatnslausnum. Í deiliskipulagi skal setja skilmála um sambland og samvist ólíkrar starfsemi og næði íbúa m.a. m.t.t. hávaða, lyktar, lýsingar o.fl. Heimilt er að hafa bílastæði undir byggingum og bílastæðahús meðfram Reykjanesbraut. |

**TAFLA 4 – LANDNOTKUN, LÝSING OG ÁKVÆÐI SKIPULAGSREITA INNAN
VETRARMÝRI - EFTIR BREYTINGU**

| Merking | Stærð | Heiti svæðis | Lýsing/staða/núv. Notukun | Skipulagssvæði |
|---------|--------|--------------|--|---|
| 4.08 M | 8,9 ha | Vetrarmýri | Óbyggt framræst land, að hluta til nýtt undir æfingasvæði GKG. | Blönduð þétt byggð, skrifstofur og þjónusta ásamt íbúðabyggð. Hámarks hæð bygginga 5 hæðir, efsta hæð skal vera inndregin. Uppbygging í samræmi við nýtt deiliskipulag. Miðað við allt að 100 íbúðir/ha eða um 900 íbúðir. Þá er gert ráð fyrir u.þ.b. 35.000-44.000 m ² af atvinnustarfsemi s.s. skrifstofum, þjónustu og verslun. Heimilt er að gera ráð fyrir hjúkrunarheimili sem getur haft áhrif fjölda íbúða og/eða fermetra af atvinnuhúsnæði. Í deiliskipulagi skal huga sérstaklega að flóðavörnum og ofanvatnslausnum. Í deiliskipulagi skal setja skilmála um sambland og samvist ólíkrar starfsemi og næði íbúa m.a. m.t.t. hávaða, lyktar, lýsingar o.fl. Heimilt er að hafa bílastæði undir byggingum og bílastæðahús meðfram Reykjanesbraut. |

**TAFLA 5 – LANDNOTKUN, LÝSING OG ÁKVÆÐI SKIPULAGSREITA FYRIR
VÍFILSSTAÐI FYRIR BREYTINGU**

| Merking | Stærð | Heiti svæðis | Lýsing/staða/núv. Notukun | Skipulagssvæði |
|---------|---------|--------------|-------------------------------|---|
| 4.01 S | 10,1 ha | Vífilsstaðir | Núverandi Vífilsstaðaspítali. | Blönduð byggð, stofnana og íbúða. Áhersla á heilsutengda starfsemi sem fer vel með núverandi starfsemi Vífilsstaðaspítala. Byggð skal taka mið af núverandi byggð innan reits og byggingar skulu m.a. ekki vera hærri en núverandi hæð Vífilsstaðaspítala. Verndarákvæði, t.d. friðlýsing eða hverfisvernd verði skilgreind nánar í deiliskipulagi. |

**TAFLA 5 – LANDNOTKUN, LÝSING OG ÁKVÆÐI SKIPULAGSREITA FYRIR
VÍFILSSTAÐI EFTIR BREYTINGU**

| Merking | Stærð | Heiti svæðis | Lýsing/staða/núv. Notukun | Skipulagssvæði |
|---------|---------|--------------|------------------------------|--|
| 4.01 S | 10,1 ha | Vífilsstaðir | Núverandi Vífilsstaðaspítali | Blönduð byggð, stofnana og íbúða. Áhersla á heilsutengda starfsemi sem fer vel með núverandi starfsemi Vífilsstaðaspítala. Miðað við allt að 20 íbúðir/ha eða um 200 íbúðir. Byggð skal taka mið af núverandi byggð innan reits og byggingar skulu m.a. ekki vera hærri en núverandi hæð Vífilsstaðaspítala. Verndarákvæði, t.d. friðlýsing eða hverfisvernd verði skilgreind nánar í deiliskipulagi. |

Áhrif á umhverfi

Aukinn fjöldi íbúða og þ.a.l. íbúafjöldi mun hafa áhrif á ákveðna umhverfisþætti, s.s. vegna aukinnar umferðar og samhangandi áhrifa á loftgæði og hljóðvist. Aftur á móti samræmist aukið framboð íbúða þörf fyrir fjölbreyttu húsnæði innan höfuðborgarsvæðisins. Enn fremur styður aukinn þéttleiki við frekari blöndun byggðar í nærumhverfi þess, s.s. styrkir rekstrargrundvöll fyrir verslun og þjónustu sem og rekstur almenningsamgangna. Fjölgun íbúða er ekki talin hafa teljandi áhrif á ásýnd hverfissins. Breytingin felur ekki í sér að frekara landi verði raskað og því eru áhrif á náttúrufar og minjar óbreytt. Í heildina er metið að aukinn fjöldi íbúða sem hér um ræðir sé af þeirri stærðargráðu að heildar umhverfisáhrif séu óveruleg.

Málsmeðferð

Skipulagslýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi, „Rammahluti Vífilsstaðalands“ og samhliða breytingu á deiliskipulagi Hnoðraholt norður var auglýst 26.04.2024 með fresti til að skila inn ábendingum til 10.05.2024. Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010, tillagan er auglýst samkvæmt 31. gr. sbr. 1. mgr. 36. gr. sömu laga.

Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst var skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarráði þann

_____ 2024.

Bæjarstjórinn í Garðabæ

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann

_____ 2024.