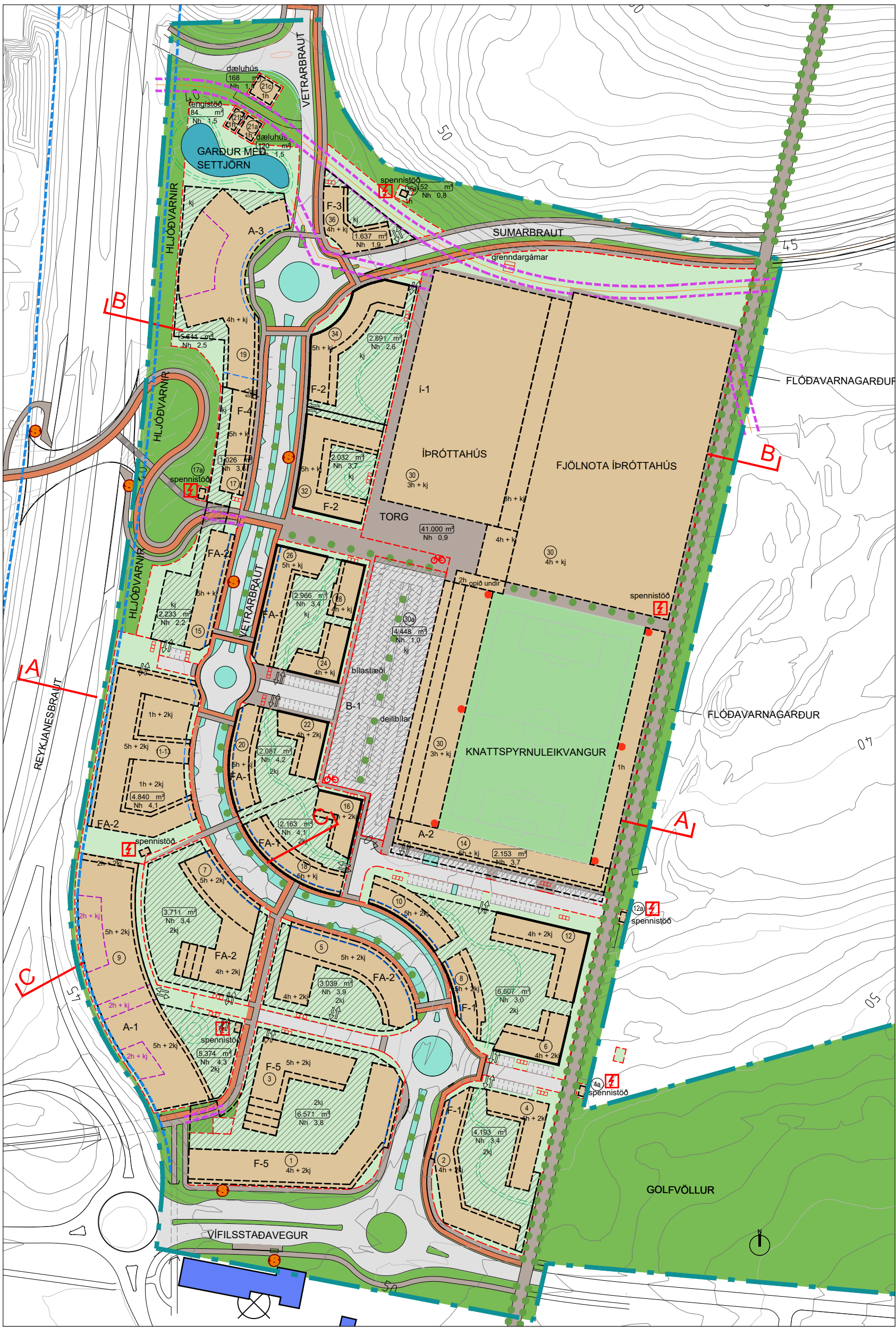




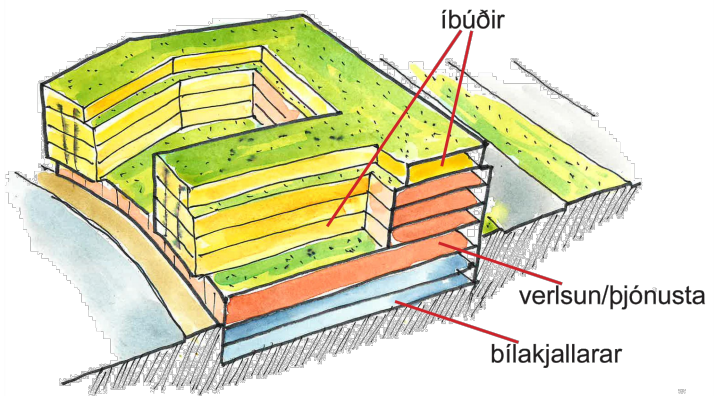
MKV. 1:2000 - GILDANDI DEILISKIPULAG



MKV. 1:2000 - TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

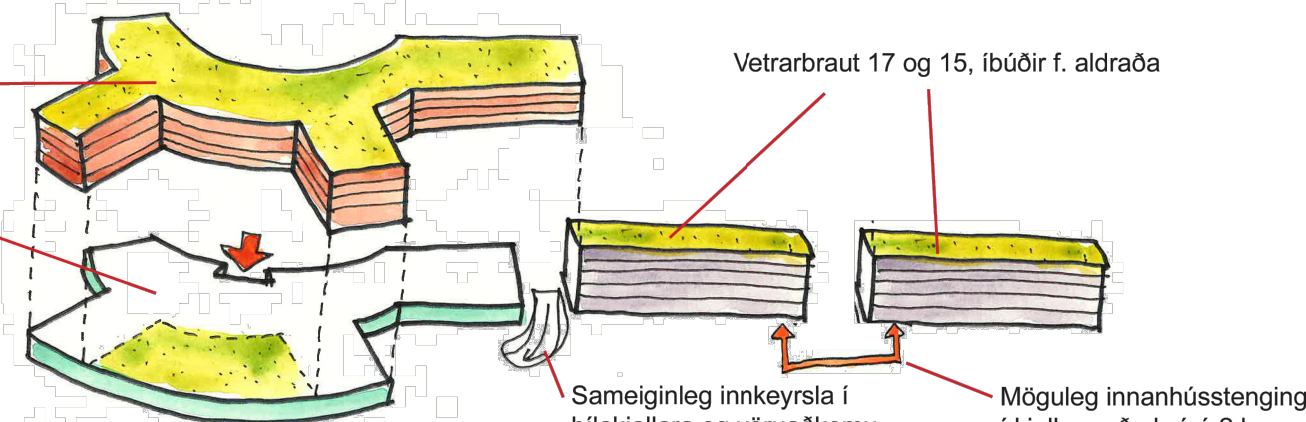
# VETRARMÝRI - MIÐSVÆÐI, DEILISKIPULAGSBREYTING

Vetrarbraut 11 og 13



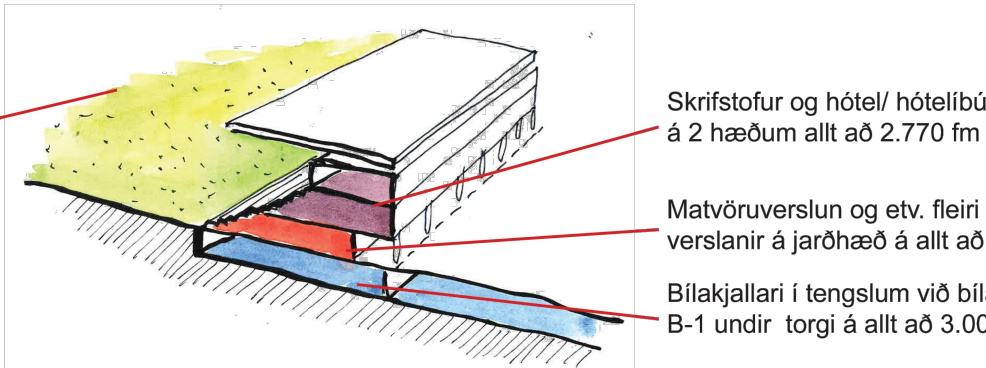
Vetrarbraut 19

Hjúkunarheimilið á efri hæðum allt að 8.320 fm  
Þjónustumiðstöð á jarðhæð allt að 2.530 fm

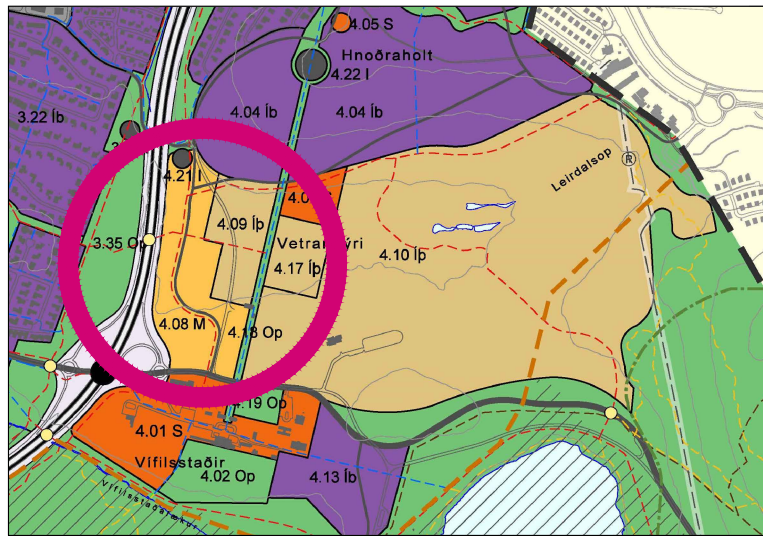


Vetrarbraut 30

Íþróttavöllur færður til austurs við stækkingu stúkubyggingar að vestanverðu



SKÝRINGARUPPDRAÆTTIR



UR ADALSKIPULAGI GARÐABÆJAR 2016-2030

## SKÝRINGAR

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
|  | MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS             |
|  | LÓÐARMÖRK                        |
|  | BYGGINGARREITUR                  |
|  | INNREGIN JARÐHÆÐ                 |
|  | LEIBBEINANDI UPPBROT             |
|  | BINDANDI BYGGINGARLÍNA           |
|  | BYGGINGARREITUR NEÐANJARÐAR      |
|  | NÚVERANDI BYGGD                  |
|  | GÓMGUSTÍGAR OG TORG/SVÆÐI        |
|  | REIDHÚLASTÍGAR                   |
|  | REGNBÆD - OFANVATNSRÁSIR         |
|  | KVÖLD UM LAGIR                   |
|  | VEGHELGUNARSVÆÐI                 |
|  | HEILDARSTÆRÐ LÓÐAR               |
|  | LÓÐARNÚMER OG FJÖLDI HÆÐA        |
|  | INN- OG ÚTKEYRSLA BÍLAKJALLARA   |
|  | DJÚPGÁMUR/ GRENDGÁMUR FYRIR SORP |
|  | BÍLASTÆÐI/ DVERT Á AKSTUR        |
|  | BÍLASTÆÐI/ SAMSÍÐA AKSTRI        |
|  | HÚLASTÆÐI                        |
|  | GÓNGU- OG AKSTURLEIÐ INNAN LÓÐA  |
|  | BÍÐSTÖÐ STRÆTISVAGNA             |
|  | LJÓSAMÖSTUR ALLT AÐ 50M HÁ       |
|  | TRÉ                              |
|  | OPÍÐ SVÆÐI                       |
|  | DREIFISTÖÐVAR RAFMAGNS           |

## Skipulagsgögn.

Deiliskipulagsuppdráttur þessi.  
Greinargerð og skipulagsskilmálar útg. 04.  
Umhverfisskýrsla  
"Breytingar á skipulagi og umhverfisáhrif." 29.02.2024



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. \_\_\_\_\_ 2025

f.h. skipulagsnefndar

og bæjarsjórn Garðabæjar þ. \_\_\_\_\_ 2025

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þ. \_\_\_\_\_ 2025

## GARÐABÆR

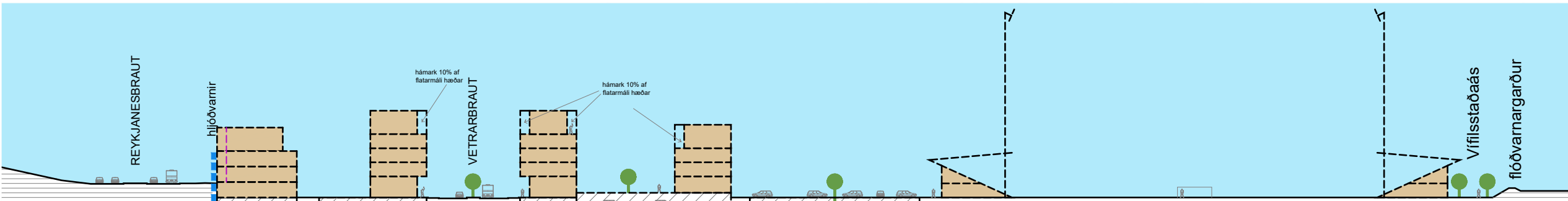
### Deiliskipulagabreyting

#### VETRARMÝRI - MIÐSVÆÐI

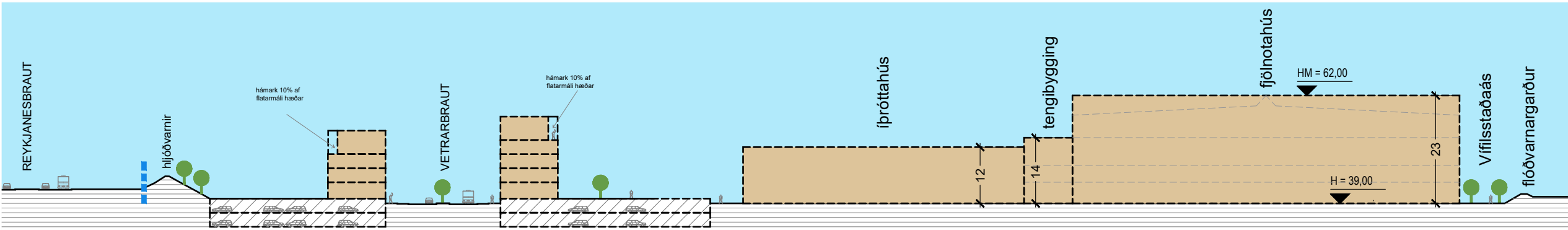
#### Deiliskipulagsuppdráttur

|     |              |            |
|-----|--------------|------------|
| --- | MKV.:        | 1:2000     |
| --- | BLAÐSTÆRÐ:   | A1         |
| --- | ÚTGÁFA DAGS: | 28.08.2025 |
| --- | TEIKNAD:     | SE         |
| --- | YFIRFARID:   | SBP        |

|                |               |
|----------------|---------------|
| <b>1801-VM</b> | <b>09</b>     |
| VERNR.         | RADNR. ÚTGÁFA |



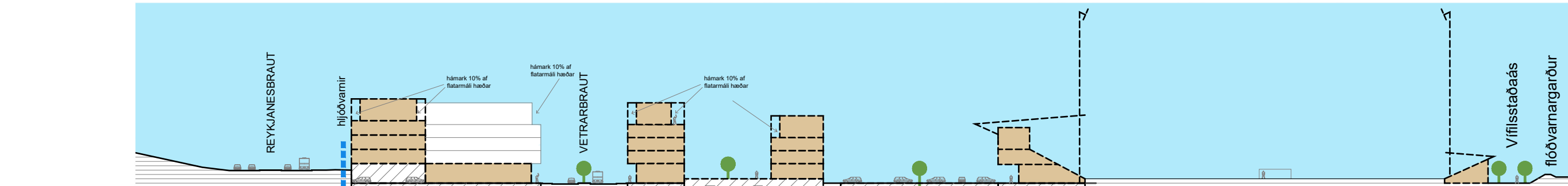
MKV. 1:1000 - SNEIÐING A-A - FYRIR



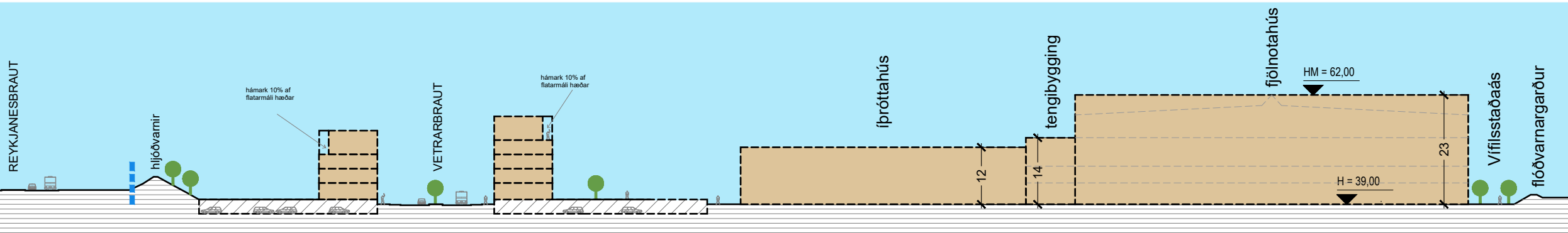
MKV. 1:1000 - SNEIÐING B-B - FYRIR

| FYRIR                       |             |           |               |               |               |            |            |          |     |
|-----------------------------|-------------|-----------|---------------|---------------|---------------|------------|------------|----------|-----|
| nítir nýbygginga            |             |           |               |               |               |            |            |          |     |
| Íbúðar- og atvinnubyggingar |             |           |               |               |               |            |            |          |     |
| tratarbraut nr.             | stærð lóðar | skjallari | atvinnu m²    | íbúðir m²     | heild ofan m² | bláhlús m² | Nh. án kj. | heild m² | Nh. |
| tratarbraut 1-3             | 6.571       | 12.260    | 13.000        | 13.000        | 15.000        | 2,0        | 25.260     | 3,8      | 135 |
| tratarbraut 5               | 3.039       | 5.164     | 1.800         | 5.400         | 6.200         | 2,2        | 11.964     | 3,9      | 51  |
| tratarbraut 7               | 3.711       | 6.668     | 700           | 5.080         | 5.780         | 1,6        | 12.448     | 3,4      | 42  |
| tratarbraut 9               | 5.374       | 9.300     | 15.180        | 15.180        | 9.300         | 2,8        | 24.480     | 4,6      |     |
| tratarbraut 11              | 2.169       | 2.728     | 560           | 2.640         | 3.200         | 1,5        | 5.928      | 2,7      | 29  |
| tratarbraut 13              | 2.636       | 4.140     | 8.000         | 8.000         | 4.140         | 3,0        | 12.140     | 4,6      |     |
| tratarbraut 15              | 2.021       | 2.728     | 691           | 2.650         | 3.341         | 1,7        | 6.069      | 3,0      | 27  |
| tratarbraut 17              | 1.026       | 1.606     | 2.740         | 2.740         | 2.740         | 2,7        | 4.346      | 4,2      | 27  |
| tratarbraut 19              | 3.382       | 5.574     | 4.546         | 4.546         | 4.546         | 1,3        | 10.120     | 3,0      | 45  |
| tratarbraut 2-4             | 4.193       | 6.980     | 7.227         | 7.227         | 7.227         | 1,7        | 14.207     | 3,4      | 72  |
| tratarbraut 6-12            | 6.607       | 9.670     | 9.852         | 9.852         | 9.852         | 1,5        | 19.522     | 3,0      | 93  |
| tratarbraut 14              | 2.153       | 3.672     | 6.224         | 6.224         | 6.224         | 2,9        | 8.986      | 4,6      |     |
| tratarbraut 16-18           | 2.163       | 3.982     | 679           | 4.273         | 4.952         | 2,3        | 8.934      | 4,1      | 43  |
| tratarbraut 20-22           | 2.087       | 3.872     | 617           | 4.213         | 4.830         | 2,3        | 8.702      | 4,2      | 42  |
| tratarbraut 24-28           | 2.966       | 5.362     | 859           | 6.476         | 7.335         | 2,5        | 12.697     | 4,3      | 65  |
| tratarbraut 32              | 2.032       | 3.428     | 578           | 5.046         | 5.623         | 2,8        | 7.953      | 4,5      | 50  |
| tratarbraut 34              | 2.891       | 4.982     | -             | 4.923         | 4.923         | 1,7        | 7.533      | 2,6      | 49  |
| tratarbraut 36              | 1.637       | 1.570     | -             | 2.285         | 2.285         | 1,4        | 3.855      | 2,4      | 23  |
| íld                         | 56.658      | 93.686    | 35.488        | 80.351        | 115.838       | 13.440     | 209.524    |          | 795 |
| Íþróttabyggingar            |             |           |               |               |               |            |            |          |     |
| tratarbraut nr.             | stærð lóðar | skjallari | íþróttir m²   | heild ofan m² | bláhlús m²    | Nh. án kj. | heild m²   | Nh.      |     |
| tratarbraut 30              | 41.000      | 16.492    | 41.000        | 41.000        | 0             | 0          | 57.501     | 1,4      |     |
| Vífilsstaðavegur            | 5.912       | -         | 2.300         | 2.300         | 0             | 0          | 4.200      | 0,4      |     |
| íld                         | 46.912      | 16.492    | 43.309        | 43.309        | 0             | 0          | 59.801     |          |     |
| Bílahús                     |             |           |               |               |               |            |            |          |     |
| tratarbraut nr.             | stærð lóðar | skjallari | heild ofan m² | bláhlús m²    | Nh. án kj.    | heild m²   | Nh.        |          |     |
| tratarbraut 30a             | 4.448       | 4.448     | -             | 4.448         | 0             | 0          | 4.448      | 1,0      |     |
| íld                         | 4.448       | 4.448     | -             | 0             | 4.448         | 0          | 4.448      |          |     |

| Yfirlit nýbygginga          |             |           |               |             |               |            |            |          |     |
|-----------------------------|-------------|-----------|---------------|-------------|---------------|------------|------------|----------|-----|
| Íbúðar- og atvinnubyggingar |             |           |               |             |               |            |            |          |     |
| Vetrarbraut nr.             | stærð lóðar | skjallari | atvinnu m²    | íbúðir m²   | heild ofan m² | bláhlús m² | Nh. án kj. | heild m² | Nh. |
| Vetrarbraut 1-3             | 6.571       | 12.260    | 13.000        | 13.000      | 2.0           | 25.260     | 3,8        | 135      |     |
| Vetrarbraut 5               | 3.039       | 5.164     | 1.800         | 5.400       | 8.800         | 2,2        | 11.964     | 3,9      | 51  |
| Vetrarbraut 7               | 3.711       | 6.668     | 700           | 5.080       | 5.780         | 1,6        | 12.448     | 3,4      | 42  |
| Vetrarbraut 9               | 5.374       | 9.300     | 15.180        | 15.180      | 9.300         | 2,8        | 24.480     | 4,6      |     |
| Vetrarbraut 11-13           | 4.840       | 6.990     | 7.680         | 5.250       | 12.930        | 2,7        | 19.920     | 4,1      | 66  |
| Vetrarbraut 15              | 2.333       | 1.500     | 691           | 2.650       | 3.341         | 1,5        | 4.841      | 3,2      | 27  |
| Vetrarbraut 17              | 1.026       | 950       | 2.740         | 2.740       | 2,7           | 3.690      | 3,6        | 27       |     |
| Vetrarbraut 19              | 5.641       | 3.500     | 10.850        | 10.850      | 1,9           | 14.350     | 2,5        | -        |     |
| Vetrarbraut 2-4             | 4.193       | 6.980     | 7.227         | 7.227       | 1,7           | 14.207     | 3,4        | 72       |     |
| Vetrarbraut 6-12            | 6.607       | 9.670     | 9.852         | 9.852       | 1,5           | 19.522     | 3,0        | 93       |     |
| Vetrarbraut 14              | 2.153       | 3.672     | 6.224         | 6.224       | 2,9           | 8.986      | 4,6        |          |     |
| Vetrarbraut 16-18           | 2.163       | 3.982     | 679           | 4.273       | 4.952         | 2,3        | 8.934      | 4,1      | 43  |
| Vetrarbraut 20-22           | 2.087       | 3.872     | 617           | 4.213       | 4.830         | 2,3        | 8.702      | 4,2      | 42  |
| Vetrarbraut 24-28           | 2.966       | 2.680     | 859           | 6.476       | 7.335         | 2,5        | 10.015     | 3,4      | 65  |
| Vetrarbraut 32              | 2.032       | 1.880     | 578           | 5.046       | 5.623         | 2,8        | 7.503      | 3,7      | 50  |
| Vetrarbraut 34              | 2.891       | 2.610     | -             | 4.923       | 4.923         | 1,7        | 7.533      | 2,6      | 49  |
| Vetrarbraut 36              | 1.637       | 760       | -             | 2.285       | 2.285         | 1,4        | 3.045      | 1,9      | 23  |
| heild                       | 59.164      | 82.438    | 45.458        | 78.415      | 123.872       | 9.300      | 206.310    |          | 785 |
| Íþróttabyggingar            |             |           |               |             |               |            |            |          |     |
| Vetrarbraut nr.             | stærð lóðar | skjallari | atvinnu m²    | íþróttir m² | heild ofan m² | Nh. án kj. | heild m²   | Nh.      |     |
| Vetrarbraut 30              | 41.000      | 10.500    | 9.166         | 27.097      | 36.263        | 0,9        | 37.597     | 0,9      |     |
| heild                       | 41.000      | 10.500    | 9.166         | 27.097      | 36.263        |            | 37.597     |          |     |
| Bílahús                     |             |           |               |             |               |            |            |          |     |
| Vetrarbraut nr.             | stærð lóðar | skjallari | heild ofan m² | bláhlús m²  | Nh. án kj.    | heild m²   | Nh.        |          |     |
| Vetrarbraut 30a             | 4.448       | 4.448     |               | 4.448       | 0,0           | 4.448      | 1,0        |          |     |
| heild                       | 4.448       | 4.448     |               | 0           | 4.448         | 4.448      |            |          |     |



MKV. 1:1000 - SNEIÐING A-A - EFTIR



MKV. 1:1000 - SNEIÐING B-B - EFTIR

## Almennt

Í gildi er deiliskipulag fyrir Vetrarmýri miðsvæði með áörðum breytingum.

## Breyting

### Uppdráttur:

- Vetrarbraut 11 og 13 er gert að einni lóð Vetrarbraut 11-13. Byggingarreitur er breytt og starfsemin verður þannig að á 1. hæð verður verslun og þjónusta, 2.-5. hæð verður verslun og þjónusta í þeim hluta sem liggur meðfram Reykjanesbraut, vesturbyggingu, þó með möguleika á íbúðum á 5. hæð. Í þessum álum austan vesturbyggingar verða íbúðir á 2.-5. hæð.
- Lóð Vetrarbrautar 15 er stækkuð að lóðarmörkum Vetrarbrautar 17 og byggingarreitur kjallara beggja lóða eru stækkaðir þannig að þeir mætast og gefa möguleika á samtengingu í kjallara.
- Byggingarreitur er breytt og lóðin stækkuð á Vetrarbraut 19. Starfseminni er breitt í atvinnu þ.e. að horft er til að byggja á lóðinni þjónustumiðstöð fyrir aldraða auk hjúkunarheimilis.
- Knattspymuleikvangur er færður austar og stúkubyggingar sameinaðar í eina byggingu að vestanverðu.
- Byggingin verður fyrst og fremst fyrir verslun og þjónustu. Gerð er heimild fyrir bílajakjallara undir stúkubyggingu.
- Byggingarreitur er víkkaður að garði en á móti er sett bundin byggingarlína að götu á lóðunum Vetrarbraut 6-12, 16-28 og 32-34. Hámarksstærðir breytast ekki.
- Skipulagsmörkum er breytt þannig að gófskáli GKG (Íþróttabyggingar - Vífilsstaðavegur) lendir utan deiliskipulags og sú bygging því tekin út í töflu.

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar.