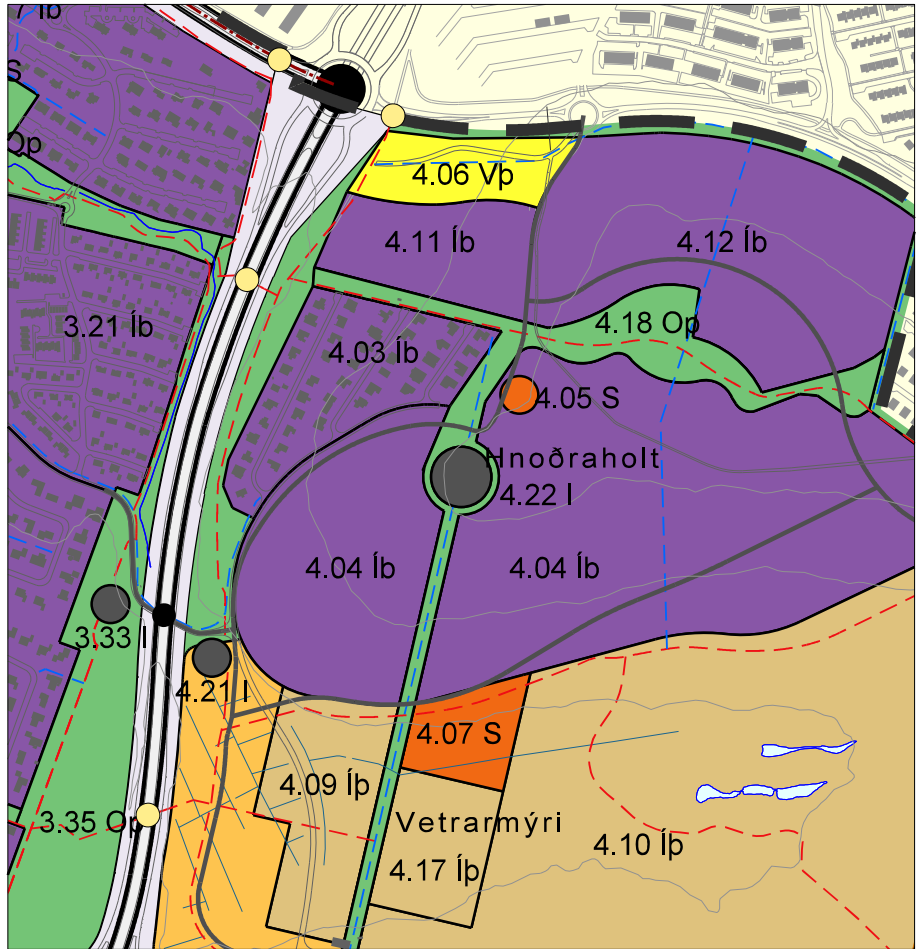
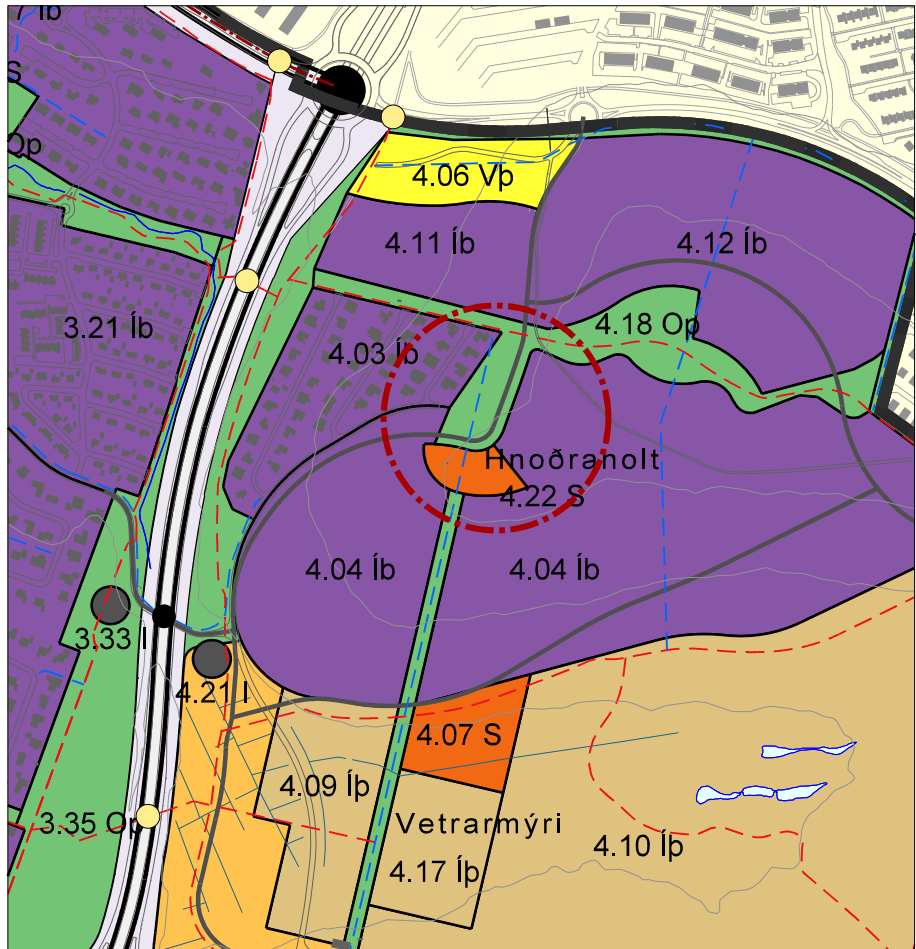




Gildandi skipulag



Breytt skipulag

Mkv.: 1:10.000

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

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

Breytingar á greinargerð aðalskipulags

Ekki eru gerðar breytingar á almennum texta greinargerðar.

Breytingar eru gerðar á ákvæðum um landnotkunarreiði í köflum 3,3 Íbúðarbyggð, 3,6 Samfélagsþjónusta, 3,8 Iðnaðarsvæði, veitumannvirki og 3,15 Opin svæði, sem endurskoðuð voru og uppfærð með ítarlegum ákvæðum í Rammahluta Vífilsstaðalands (kafli 4.5.2.1, tafla 3), sem staðfest var sem breyting á aðalskipulagi Garðabæjar 9.11.2023. Breytingar eru skálettraðar.

Gildandi skipulag

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

Breytt skipulag

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing*	Skipulagsákvæði
4.04 Íb	28,8	Hnoðraholt – suður	Óbyggt svæði	Íbúðarbyggð, áhersla á fjölbreytt form íbúða, einbýli, sérbýli s.s. rað- og keðjuhús og fjölbýli. Miðað við u.þ.b. 27 íbúðir/ha eða allt að 800 íbúðir. Gert er ráð fyrir einbýli eftir því sem land hallar til suðurs. Hámarkshæð bygginga er 5 hæðir, fimmta hæð innadregin. Heimilt er að hafa bílastæði undir fjölbýlishúsum. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.
4.05 S	-	Hnoðraholt	Leikskóli. Óbyggt.	Fellt út.

Skýringar

—	ÞÉTTBÝLI	---	STOFNSTIGAR
—	ÍBÚÐARBYGGÐ	---	TENGISTÍAGAR
—	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	---	ÚTIVISTARSTÍGAR
—	MÍÐSVÆÐI	---	REIÐLEIÐIR
—	SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA	●	MISLÆG GATNAMÓT
—	ATHAFNASVÆÐI	○	UNDIRGÖNG - GANGANDI VEGFARENDUR
—	AFBÆYRINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI	○	UNDIRGÖNG - GANGANDI VEGFARENDUR, ÖKUTÆKI
—	ÍÐNAÐARSVÆÐI	⊙	BIÐSTÖÐ BORGARLÍNU
—	HAFNARSVÆÐI	—	BORGARLÍNA
—	LANDBÚNAÐARSVÆÐI	Ⓚ	FRÍÐLÝSTAR MINJAR ÁSAMT HELGUNARSVÆÐI
—	ÍÞRÓTTASVÆÐI	Ⓚ	FRÍÐLÝST SVÆÐI (MEÐ MÖRKUM)
—	KIRKJUGARÐUR	▨	HVERFISVERND VEGNA NÁTTÚRUMINJA
—	OPIN SVÆÐI	▨	MINJAVERNÐ
—	ÓBYGGÐ SVÆÐI	▨	VATNSVERNDARSVÆÐI I, BRUNNSVÆÐI
—	AFMÖRKUN PRÓUNARSVÆÐA	▨	VATNSVERNDARSVÆÐI II, GRANNSVÆÐI VATNSBÓLA
—	ÁR OG VÖTN	▨	ÖRYGGISSVÆÐI VEGNA GRUNNVATNS
—	STOFNBRAUTIR OG HELGUNARSVÆÐI	—	GRÆNI TREFILLINN
—	TENGIBRAUTIR	⊕	HÁSPENNULÍNA MEÐ HELGUNARSVÆÐI
—	ADRIIR VEGIR TIL SKÝRINGAR	—	HÁSPENNUSTRENGUR MEÐ HELGUNARSVÆÐI
		—	MÖRK ÞÉTTBÝLIS/VAXTARMÖRK
		—	MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS (SVEITARFÉLAGSMÖRK)

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing*	Skipulagsákvæði
4.18 Op	6,25	Hnoðraholt – háholt Vífilsstaðs	Opið svæði milli íbúðarsvæðanna Hnoðraholt norður og Hnoðraholt suður og liggur yfir háhæð Hnoðraholt að bæjarmörkum Kópavogs. Stígur og sjónás í trjáöngum frá Vífilsstaðspítala.	Opið svæði sem tengis grænum geirum sem liggja til norðurs/suðurs og austurs/vesturs. Minjar s.s. skotbyrgi og Hnoðri skulu tengjast hönnun almenningsrúma, götugagna, leiksvæða o.þ.h. Breiðstígur í trjáöngum út frá aðalinngangi Vífilsstaðspítala upp í Hnoðraholt. Útfærist sem tröppustígur með römpum í suðurhlíð Hnoðraholt. Flóðvarnargarður austan við stíginn þar sem hann þverar lægsta hluta Vetrarmýrar. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.
4.22 S	0,5	Hnoðraholt	Óbyggt svæði.	Leikskóli. Byggingarmagn og önnur ákvæði skilgreind í deiliskipulagi.

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

Breyting á aðalskipulagsupprætti

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

Umhverfismatsskýrsla

a) Yfirlit

Sjá inngang.

b) Líkleg umhverfisáhrif

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

c) Raunhæfir valkostir

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

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

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

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

Gildistaka breytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda _____

AÐALSKIPULAG GARÐABÆJAR 2016-2030

TEIKNASTOFA ARKITEKTA

KAUPANGI VÍMYRARVEG VEGMÚLA 2
600 AKUREYRI 108 REYKJAVÍK
SÍMI 461 5509 SÍMI 552 8740
NETFANG: arni@teikna.is VEFFANG: www.teikna.is

BREYTING 09
Hnoðraholt



Tækni- og umhverfissvið

Verk: 16-345

Dags: 26.3.2025

Mkv: 1:10.000

Bláðstærð: A3