



Vetrarmýri

Einstakt byggingarland
í nálægð við
náttúruperlur

Október 2021



Vetrarmýri - miðsvæði

Fyrsti áfangi í sölu á einstöku byggingarlandi í Garðabæ

- Um er að ræða 20 hektara byggingarland, að fullu í eigu Garðabæjar, sem markast af Hnoðraholti til norðurs, Reykjanesbraut til vesturs, Vífilsstaðavegi til suðurs og golfvelli GKG til austurs
- Gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, verslunar og þjónustu og fjölnota íþróttasvæði
- Vetrarmýri er hluti af stærra skipulagssvæði sem er skilgreint sem þróunarsvæði B Vífilsstaðaland í rammahluta Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2020
- Vetrarmýri er eitt af þremur fyrirhuguðum uppbyggingarsvæðum í Vífilsstaðalandi.
- Landið er innan landnotkunarreitsins 4.08M í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 sem skilgreindur er sem blönduð byggð/miðsvæði
- Deiliskipulag Vetrarmýrar var samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar þann 18. mars 2021 og tók gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda þann 14. apríl 2021
- Við gerð deiliskipulagsins var horft til góðra tenginga við stofnbrautina Reykjanesbraut, almenningssamgöngur og göngu- og hjólastíga og nálægar við útivistarperlur höfuðborgarsvæðisins
- Auk þess er aðgengi að nálægri samfélagsþjónustu svo sem skólum, leikskólum, íþróttamannvirkjum, golfvelli o.fl.

Áætluð heildarstærð byggðar í Vetrarmýri er 66.000 m² af fjölbýli og 36.000 m² af atvinnuhúsnæði með 664 íbúðum að hámarki

Í fyrsta áfanga söluferlis á byggingaréttum í Vetrarmýri eru boðnir út fimm aðskildir reitir eða u.þ.b. 26.000 m² af fjölbýli og 26.000 m² af atvinnuhúsnæði










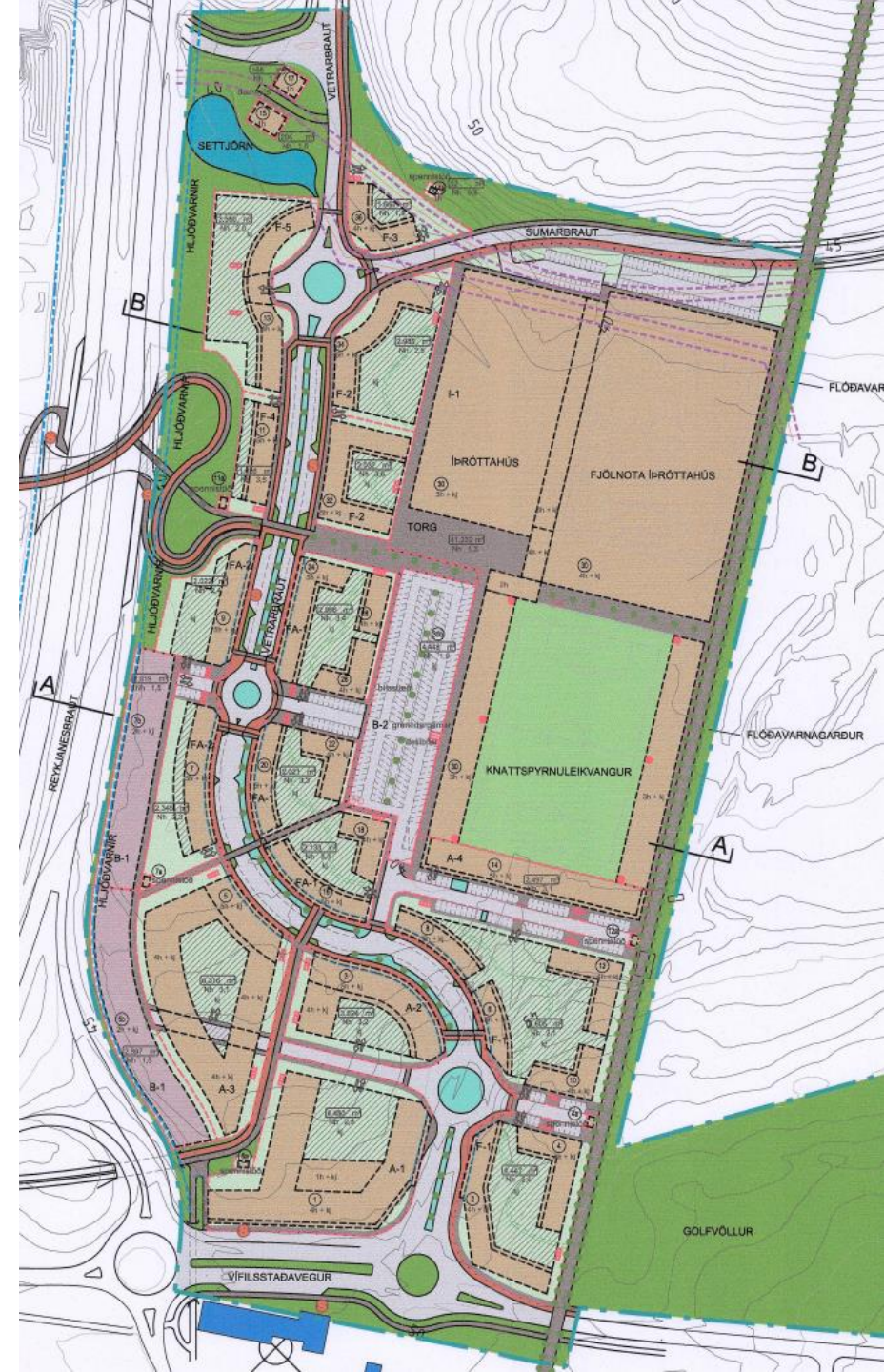
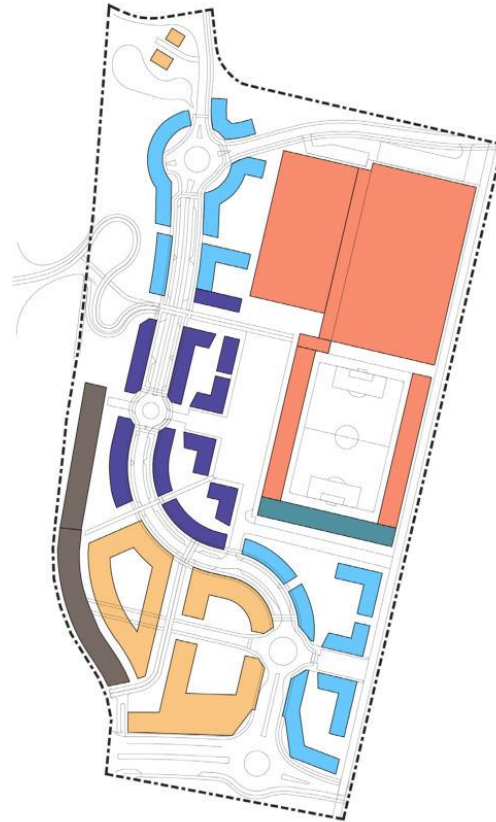
Húsnæði	Fjölbýli/Atvinnuhúsnæði
Fjöldi íbúða	Hámark 664
Fjölbýli heildarstærð	66.000 m²
Atvinnuhúsnæði heildarstærð	36.000 m²
Fjöldi hæða	4-5 hæðir



Deiliskipulag Vetrarmýrar

Skiptist í íbúðar- og atvinnuhúsnæði,
bílastæðahús og íþróttamannvirki

-  —
-  Íbúðir
-  Íbúðir með verslun og þjónusta á jarðhæð
-  Verslun, þjónusta og stofnanir með möguleika á íbúðum á efri hæðum
-  Verslun, þjónusta og stofnanir
-  Bílastæðahús
-  Íþróttamannvirki





Samgöngumiðað skipulag

Áherslur í deiliskipulagi

- Deiliskipulagið miðar að blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúnæðis, bílastæða- og íþróttamannvirkja
- Áherslur deiliskipulagsins eru:
 - Að byggðarkjarninn verði hóflegur í hæð, uppbotinn og líflegur
 - Að svæðið feli í sér góðar tengingar við stofnbrautir og stofnstíga
 - Að stór hluti svæðisins sé í göngufæri frá biðstöðvum almenningssamganga
 - Að íbúðir hafi gott og öruggt aðgengi að samfélagsþjónustu
 - Að vistvænum lausnum sé beitt meðal annars með meðhöndlun yfirborðsvatns og sorphirðu
 - Að öryggi vegfarenda verði tryggt meðal annars með fjölbreyttu stígakerfi og hjólastígum
- Unnið er að því að umhverfisvotta deiliskipulagið samkvæmt alþjóðlega vottunarkerfinu Breeam Communities og með slíkri vottun er tryggt að umhverfisáhrif skipulags sem og neikvæð umhverfisáhrif byggðarinnar sé í lágmarki

Markmið deiliskipulags er að tryggja öfluga miðstöð almenningssamganga sem þjóni breiðum hópi íbúa ásamt góðu samspili skóla, leikskóla og íþróttamannvirkja



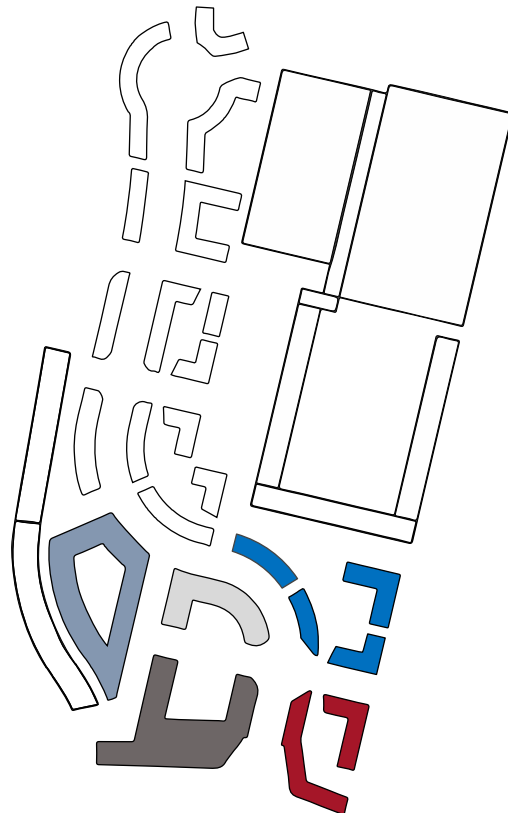


Fyrsti áfangi uppbyggingar í Vetrarmýri

Í fyrsta áfanga er boðinn út byggingaréttur á fimm reitum syðst á svæðinu



Skipting á reitum



Reitur 1



Reitur 2



Reitur 3



Reitur 4



Reitur 5



Bílahús
Vetrarbraut 7b

Bílahús
Vetrarbraut 5b

- **Reitur 1** er íbúðarhúsalóð sem er ætluð fyrir fjölbýlishús
- **Reitur 2** er íbúðarhúsalóð sem er ætluð fyrir fjölbýlishús
- **Reitur 3** er atvinnuhúsalóð sem er ætluð fyrir verslunar og þjónustuhús með heimild fyrir íbúðum á hæðum 2 til 5
- **Reitur 4** er atvinnuhúsalóð sem er ætluð fyrir verslunar og þjónustuhús með heimild fyrir íbúðum á hæðum 2 til 4
- **Reitur 5** er atvinnuhúsalóð sem er ætluð fyrir verslunar og þjónustuhús með heimild fyrir íbúðum á hæðum 2 til 5
- Þjóðendum í atvinnuhúsalóðir á reitum 3, 4 og 5 stendur til boða að bjóða í bílastæðahús við Vetrarbraut 5b og 7b

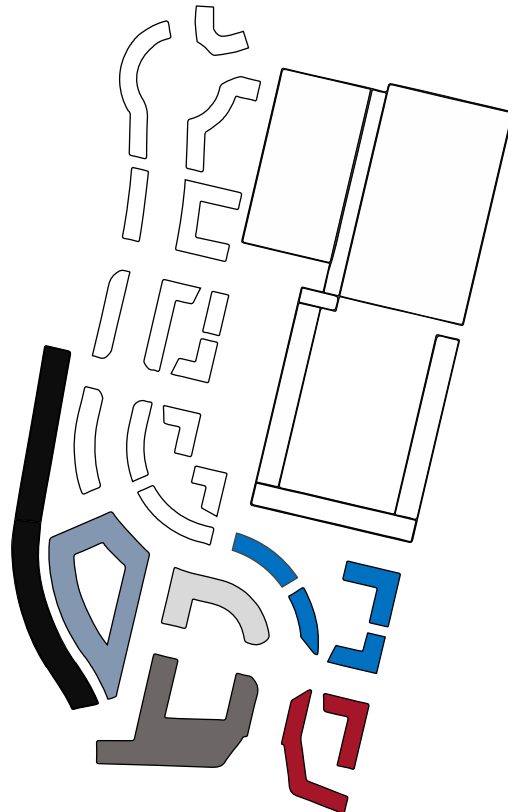


Fyrsti áfangi uppbyggingar í Vetrarmýri

Uppbygging hefst á 5 reitum og um 73.000 m² byggingarmagni



Skipting á reitum



Bílahús
Vetrarbraut 7b

Bílahús
Vetrarbraut 5b

Reitur 1

Reitur 2

Reitur 3

Reitur 4

Reitur 5

Vetrarbraut nr.	Stærð lóðar	Kjallari	Atvinna m ²	Íbúðir m ²	Heild m ²	Nh	Íbúðafjöldi
Reitur 1							
Vetrarbraut 2-4	4.447	3.361	0	7.227	10.588	2,4	72
Reitur 2							
Vetrarbraut 6-12	6.605	4.835	0	9.103	13.938	2,1	91
Reitur 3							
Vetrarbraut 1	6.480	5.114	10.120	2.934	18.168	2,8	29
Reitur 4							
Vetrarbraut 3	3.024	2.307	4.811	2.602	9.720	3,2	26
Reitur 5							
Vetrarbraut 5	6.316	4.976	11.076	4.235	20.287	3,2	42
Samtals	26.872	26.593	26.007	26.101	72.701	2,7	260

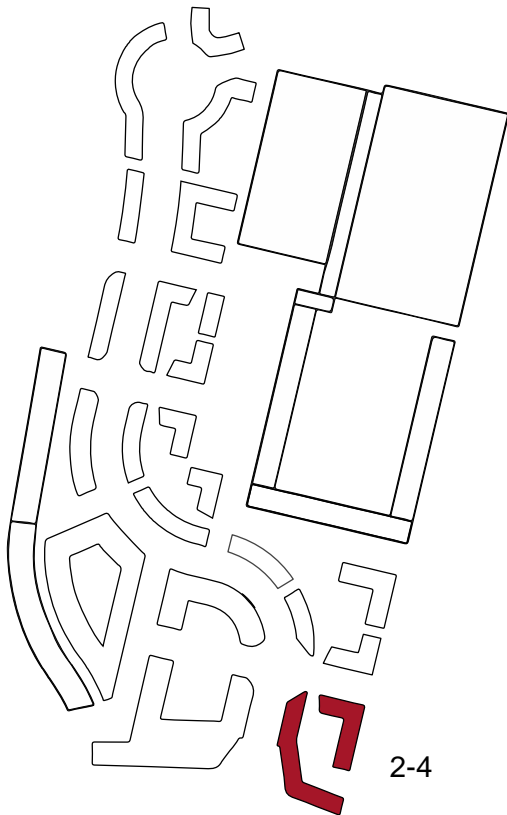
Vetrarbraut nr.	Stærð lóðar	Kjallari	Bílastæði m ²	Heild m ²	Nh
Vetrarbraut 5b	2.897	2.224	4.448	4.448	1,5
Vetrarbraut 7b	2.519	1.948	5.844	5.844	2,3
Samtals	5.416	4.172	10.292	10.292	1,9



Reitur 1: Vetrarbraut 2-4

Fjölbýlishús

Byggingarreitir



Myndir



Vetrarbraut 2-4 Skýringarmynd



Byggingarreitur fyrir Vetrarbraut 2-4

Reiturinn

- Vetrarbraut 2-4 er fyrir íbúðarhús á 4 hæðum auk kjallara, sem að mestum hluta er niðurgrafinn
- Á byggingum sem snúa að Vetrarbraut skal jarðhæð vera inndregin
- Gert ráð fyrir 1,5 bílastæði á hverja íbúð sem er 90m² eða stærri en 1 bílastæði á minni íbúðir

Stærðir



— 72 íbúðir



— 7.227 m² íbúðir

— 3.361 m² kjallari, 10.588 m² heild

— 4.447 m² lóð



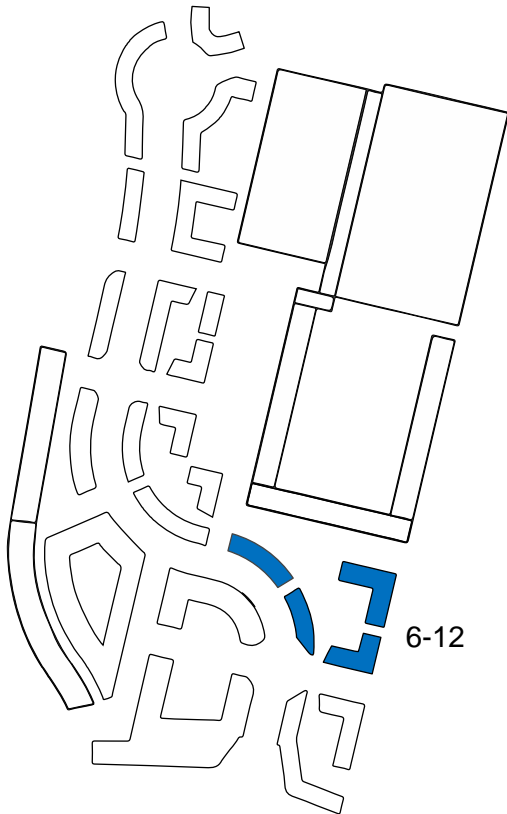
— 2,4 Nýtingarhlutfall



Reitur 2: Vetrarbraut 6-12

Fjölbýlishús

Byggingarreitur



Myndir



Vetrarbraut 6-12



Byggingarreitur fyrir Vetrarbraut 6-12

Reiturinn

- Vetrarbraut 6-12 er fyrir íbúðarhús á 4-5 hæðum auk kjallara, sem að mestum hluta er niðurgrafinn
- Á byggingum sem snúa að Vetrarbraut skal jarðhæð vera inndregin
- Gert ráð fyrir 1,5 bílastæði á hverja íbúð sem er 90m² eða stærri en 1 bílastæði á minni íbúðir

Stærðir



— 91 íbúðir



— 9.103 m² íbúðir

— 4.835 m² kjallari, 13.938 m² heild

— 6.605 m² lóð



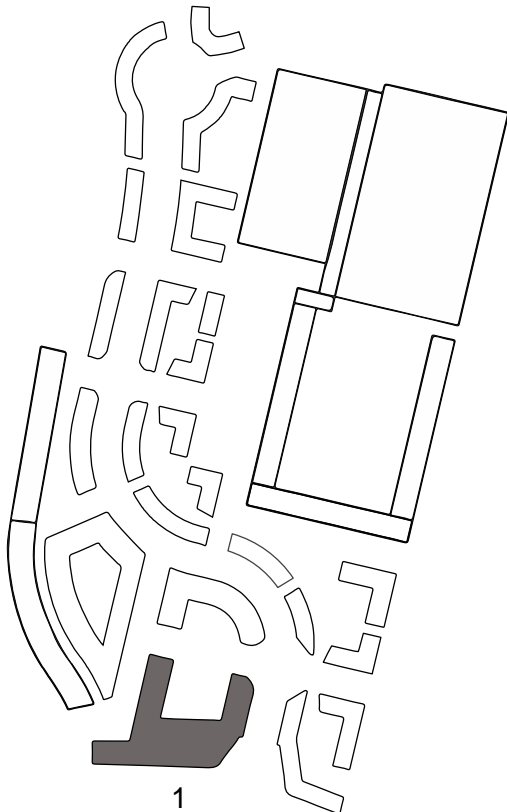
— 2,1 Nýtingarhlutfall



Reitur 3: Vetrarbraut 1

Verzlunar og þjónustuhús með heimild fyrir íbúðum

Byggingarreitir



Myndir



Vetrarbraut 1



Byggingarreitur fyrir Vetrarbraut 1

Reiturinn

- **Vetrarbraut 1** er fyrir verzlunar- og þjónustuhús á 1-4 hæðum auk kjallara
- Heimild er fyrir íbúðum á 2.- 4. hæð
- Jarðhæð skal vera inndregin að Vetrarbraut og skal gólf jarðhæðar vera í plani við gangstétt
- Lóðarhafa stendur til boða að bjóða í byggingarrétt bílastæðahúss við Vetrarbraut 5b og / eða 7b

Stærðir



- 29 íbúðir heimilar



- 10.120 m² atvinnuhús, 2.934 m² íbúðir
- 5.114 m² kjallari, 18.168 m² heild
- 6.480 m² lóð



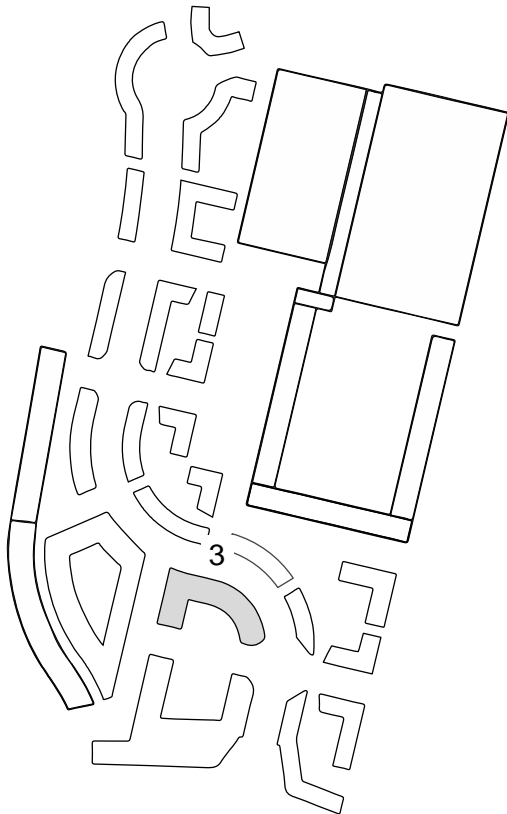
- 2,8 Nýtingarhlutfall



Reitur 4: Vetrarbraut 3

Verzlunar og þjónustuhús með heimild fyrir íbúðum

Byggingarreitir



Myndir



Vetrarbraut 3



Byggingarreitur fyrir Vetrarbraut 3

Reiturinn

- **Vetrarbraut 3** er fyrir verslunar- og þjónustuhús á **4-5** hæðum auk kjallara
 - Heimild er fyrir íbúðum á 2.- 5. hæð
- Jarðhæð skal vera inndregin að Vetrarbraut og skal gólf jarðhæðar vera í plani við gangstétt
- Lóðarhafa stendur til boða að bjóða í byggingarrétt bílastæðahúss við Vetrarbraut 5b og / eða 7b

Stærðir



- 26 íbúðir heimilar



- 4.811 m² atvinnuhús, 2.602 m² íbúðir
- 3.024 m² kjallari, 9.720 m² heild
- 3.024 m² lóð



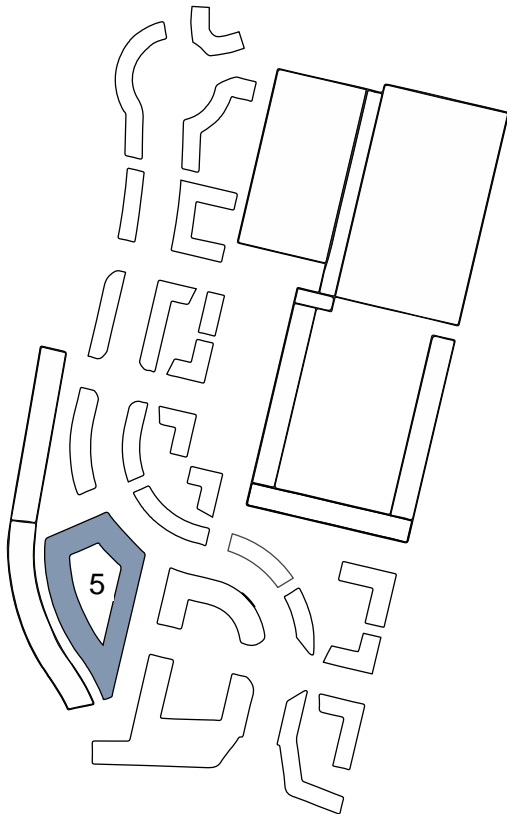
- 3,2 Nýtingarhlutfall



Reitur 5: Vetrarbraut 5

Verzlunar og þjónustuhús með heimild fyrir íbúðum

Byggingarreitir



Myndir



Vetrarbraut 5



Byggingarreitur fyrir Vetrarbraut 5

Reiturinn

- Vetrarbraut 5 er verzlunar- og þjónustuhús á 4-5 hæðum auk kjallara
- Heimild er fyrir íbúðum á 2.- 5. hæð
- Jarðhæð skal vera inndregin að Vetrarbraut og skal gólf jarðhæðar vera í plani við gangstétt
- Lóðarhafa stendur til boða að bjóða í byggingarrétt bílastæðahúss við Vetrarbraut 5b og / eða 7b

Stærðir



- 42 íbúðir heimilar



- 11.076 m² atvinnuhús, 4.235 m² íbúðir
- 4.976 m² kjallari, 20.287 m² heild
- 6.316 m² lóð



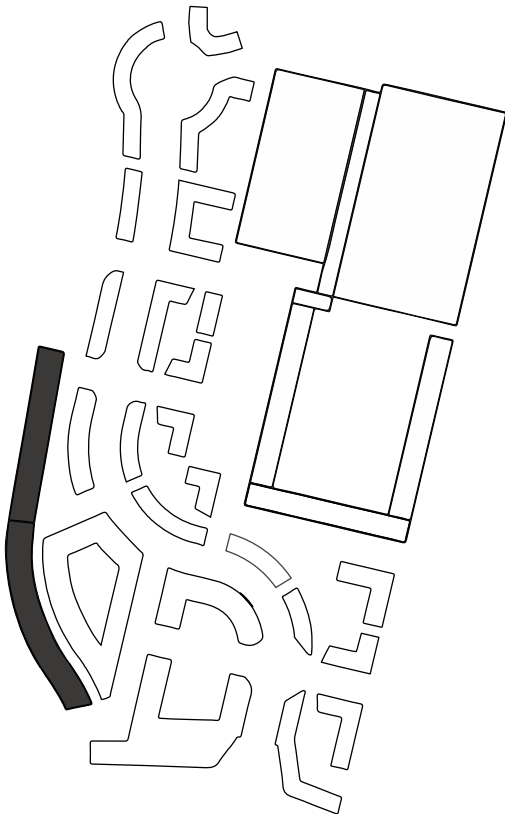
- 3,2 Nýtingarhlutfall



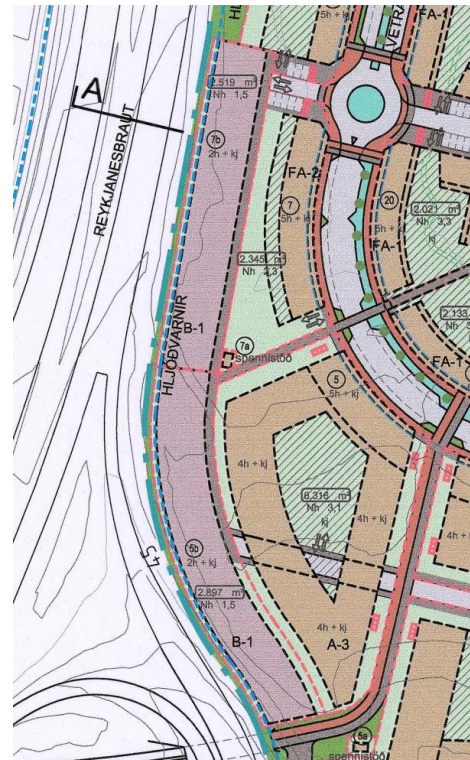
Bílastæðahús: Vetrarbraut 5b og 7b

Bjóðendum í reiti 3-5 stendur til boða að bjóða í bílahús

Byggingarreitir



Myndir



Byggingarreitur fyrir Vetrarbraut 5b og 7b

Reiturinn

- Heimilt er að byggja bílastæðahús á tveimur plönum við Vetrarbraut 5b og þremur plönum hæð við Vetrarbraut 7b
- Garðabær er jákvæður fyrir því að fjölga plönum fyrir Vetrarbraut 5b í þrjú
- Kvöð um byggingu á vegg sem skal vera meðfram Reykjanesbraut og virka sem hljóðveggur

Stærðir



— 0 íbúðir



— 10.292 bílastæði m²

— 10.292 heild m²

— 5.416 lóð m²



— 1,9 Nýtingarhlutfall



Helstu skilmálar deiliskipulags

Helstu skilmálar taka til allra lóða

- Kvöð um lóðrétt uppbot byggingar og að útlit byggingar skuli brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða
- Ekki er heimilt að hafa óupphitaða svalaganga
- Gert ráð fyrir 1,5 bílastæði á hverja íbúð sem er 90m² eða stærri en 1 bílastæði á minni íbúðir og að lágmarki einu bílastæði á hverja 100m² í atvinnuhúsnæði
- Eitt bílastæði á hverja íbúð skal vera í bílakjallara eða bílahúsi sem mega vera undir görðum og þak þeirra skal vera þannig frágengið að það nýtist til útivistar
- Þakform er frjálst, en a.m.k 30% þakflatar skal hafa þakhalla sem er minnst 15° en mest 30° og skulu þök sem eru undir 15° halla og ekki nýtt sem þaksvalir eða verönd og girt sem slík vera þakin með grænu yfirborði
- Markmiðum skipulagsins um uppbotna og líflega byggð, má við götu eða innan byggingarreits einnig ná með gerð þakgarða
- Sorpgeymslur skulu vera staðsettar í djúpgámum
- Almenningsumferð þarf að hafa aðgang að íþróttahúsinu gegnum Vetrarbraut á meðan byggingaframkvæmdir standa yfir

Sjá nánar í deiliskipulagsskilmálum



Rauða línan sýnir veginn sem verður notaður af almenningi til að komst til og frá íþróttahúsinu

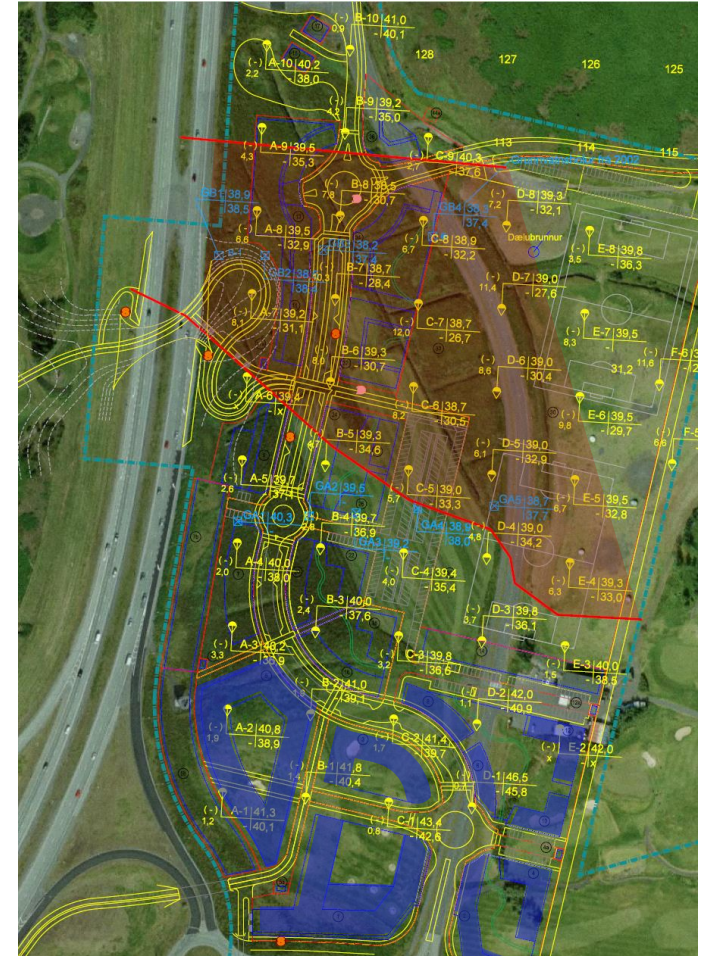


Jarðvegsskýrsla

EFLA hefur unnið minnisblað um jarðveg á svæðinu

- Vetramýri er flóamýri og undir henni er móbergsberggrunnur
- Stærri hluti skipulagssvæðisins stendur ofar í mýrinni í viðráðanlegri aðstæðum til grundunar mannvirkja þar sem gera má ráð fyrir hefðbundnum íslenskum grundunaraðferðum
- Syðst við Vífilsstaðaveg er fremur grunnt á fastan botn, jafnvel aðeins um 1 m
- Eftir því sem lengra er farið til norðurs lækkar landið niður að Vetramýrinni og mesta dýpi í klöpp er á norðanverðu svæðinu sem afmarkað er af rauðum línunum á mynd hér til hliðar
- Búast má við þykkum mýrarjarðvegi og liggur fyrir að hús, veitur og gatnakerfi þarf að grunda með sérstökum hætti
- Úrlausnarefni að tengja saman berandi mannvirki við svæði utan við sem verða á floti auk þess sem gæta þarf að samspili grundunnar mannvirkja á lóðum framkvæmdaraðila og svo veitukerfa og gatna á vegum opinberra aðila þannig að þau kerfi vinni saman
- Við norðurenda þess svæðis sem deiliskipulagið tekur yfir, rís bergrunnurinn afgerandi upp á móti Hnoðraholti
- Norðan við hringtorgið þar sem göturnar skiptast í átt að Hnoðraholti og að Leirdalsopi má gera ráð fyrir frekar grunnum aðstæðum

Lóðarhafar skulu skoða gaumgæfilega þörf á viðbótarrannsóknnum á þeim reitum sem þeir hafa yfir að ráða



- Rauðar línur á myndinni afmarka dýpsta hluta mýrarinnar og á því svæði þarf að grunda með sérstökum hætti



Gatnagerðargjöld

Samkvæmt verðskrá Garðabæjar

Gatnagerðargjöld fjölbýlis- og atvinnuhúsnæðis



20.639 kr./fm.
fjölbýlishúsnæði



23.588 kr./fm.
atvinnuhúsnæði

- Miðað við BVT í október 2021, 787,7 stig
- Af sameiginlegum bifreiðageymslum í fjölbýlishúsi fyrir þrjár eða fleiri bifreiðar skal greiða 25% af venjulegu gatnagerðargjaldi
- Allar fjárhæðir eru vísitölutengdar miðað við byggingarvísitölu í október 2021, auk þess bætast við hefðbundin byggingargjöld samkvæmt verðskrá Garðabæjar á hverjum tíma
- Gatnagerðargjöld skulu greidd að fullu við útgáfu á byggingarleyfi

Upphaf framkvæmda

- Garðabær áætla að hefja gatnagerð í upphafi árs 2022
- Gert er ráð fyrir að lóðirnar verði afhentar haustið 2022

Gatnagerðargjöld vegna lóðanna hafa ekki verið greidd og gjaldfalla við útgáfu á byggingarleyfi





Söluferlið

Tilboðum skal skilað fyrir kl 13:00 þann 30. nóvember 2021

- Til sölu er byggingaréttur á fimm aðskildum uppbyggingarreitum í Vetrarmýri
 - Skila skal skriflegu tilboði á formi sem fylgir kynningu þessari og finna má á vef Garðabæjar og islandsbanki.is/vetrarmyri
 - Kauptilboðum skal skila í lokuðu umslagi í móttöku Íslandsbanka (9. hæð), Hagasmára 3, 201 Kópavogi innan auglýsts skilafrests, sem er kl. 13:00 þann 30. nóvember 2021
 - Tilboð verða opnuð sama dag á skrifstofu Íslandsbanka kl. 13:30 að viðstöddum þeim tilboðsgjöfum sem þess óska
 - Hæsta gilda tilboð verður lagt fyrir seljendur til afgreiðslu, verði tvö eða fleiri gild tilboð jafn há, ræður hlutkesti.
 - Komi til þess að tilboðsgjafi geri tilboð í alla reiti sem boðnir eru til sölu en fjárhæð tilboðs í hvern reit er ekki hæst, áskilja seljendur sér rétt til að taka slíku tilboði ef það felur í sér hæsta söluverð fyrir alla reitina samtals.
 - Seljendur áskila sér rétt á öllum stigum söluferlisins til að taka hvaða tilboði sem er, hafna þeim öllum, breyta söluferlinu eða falla frá því alfarið
- Öllum samskiptum skal beint til neðangreindra tengiliða
 - Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hefur umsjón með söluferlinu í umboði seljenda
 - Öllum fyrirspurnum, gagnabeiðnum og samskiptum öðrum skal beint til neðangreindra tengiliða eða með því að senda póst á netfangið vetrarmyri@islandsbanki.is

Innan 4 vikna daga frá tilkynningu um að tilboðsgjafi hafi verið hæstbjóðandi skal hann skila til Fyrirtækjaráðgjafar Íslandsbanka gögnum varðandi fjárhagsstöðu sína, fjármögnun lóðar og byggingaframkvæmda

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka

Hagasmára 3, 201 Reykjavík	Eyjólfur Berg Axelsson eba@islandsbanki.is	Íris Káradóttir irisk@islandsbanki.is
Sími: 440 4000	Sími: 844 4463	Sími: 844 3539





Fyrirvari

Fjárfestakynning þessi (hér eftir „kynningin“) hefur verið útbúin af Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., (hér eftir „Íslandsbanki“) og Garðabæ, (hér eftir „félagið“), í tengslum við fyrirhugaða sölu á eignum félagsins. Íslandsbanki er ráðgjafi félagsins og hefur umsjón með söluferlinu.

Kynning þessi er byggð á opinberum upplýsingum, upplýsingum frá viðkomandi félagi og utanaðkomandi aðilum þar sem það á við. Íslandsbanki hf. hefur ekki staðreynt eða lagt mat á réttmæti þessara upplýsinga með sjálfstæðum könnunum. Íslandsbanki hf. (ásamt öllum félögum innan sömu samstæðu og starfsmönnum félagsins) getur þess vegna ekki ábyrgst að upplýsingar í þessari kynningu séu réttar eða að ályktanir sem dregnar eru af slíkum upplýsingum séu réttar. Slík ábyrgð er þannig hér undanskilin. Viðtakandi kynningar getur ekki reitt sig á upplýsingar í þessari kynningu og ber að framkvæma sjálfstæða könnun á réttmæti upplýsinga og þeirra ályktana sem hér eru dregnar, s.s. með framkvæmd áreiðanleikakönnunar.

Kynning þessi er eingöngu ætluð til upplýsinga en ekki sem hluti eða grunnur ákvarðanatöku þeirra sem fá hana í hendur. Upplýsingar í þessari kynningu geta verið háðar breytingum, uppfærslum, lokaútgáfu eða endurútgáfu, sem geta falið í sér verulegar breytingar frá þeim upplýsingum sem fram koma í kynningu þessari. Íslandsbanki og/eða félagið sig skuldbindur sig ekki til þess að veita frekari upplýsingar um félagið, uppfæra kynninguna né leiðréttá ónákvæmni eða villur sem kunna að koma í ljós.

Félagið og Íslandsbanki áskilja sér rétt til að semja við einn eða fleiri mögulega fjárfesta á hvaða tímapunkti sem er og að ganga frá endanlegu samkomulagi um viðskipti sem lúta að eignum félagsins, án frekari skýringa gagnvart öðrum hugsanlegum kaupendum. Að auki áskilur félagið sér rétt til að hætta viðræðum eða hvers kyns söluferli hvenær sem er, ásamt því að breyta eða leggja niður hvers kyns söluferli. Félagið er ekki bundið við að taka neinu tilboði eða hæsta verði. Kynningu þessa og afhendingu hennar skal á engan hátt skoða sem bindandi tilboð af hálfu félagsins.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka, er hluti af samstæðu Íslandsbanka hf., sem á m.a. í viðskiptum á sviði bankastarfsemi, verðbréfamiðlunar og ráðgjafar. Aðilar innan hvernar starfseiningar starfa sjálfstætt. Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka, aðrar starfseiningar innan samstæðu Íslandsbanka hf., eða aðilar þeim tengdir kunna að hafa hagsmuni eða skyldur sem stangast á við hagsmuni hugsanlegra kaupenda í viðskiptunum

Upplýsingar sem koma fram í þessari kynningu eru almenns eðlis og taka ekki mið af fjárhagsstöðu, fjárfestingaráformum eða sérstökum þörfum viðtakanda. Móttaka hennar skal ekki vera talin fela í sér fjárfestingarráðgjöf af hálfu Íslandsbanka.

Með móttöku kynningar þessarar staðfestir viðtakandi að hann sé bundinn framangreindum fyrirvörum og takmörkunum.