

# RAMMAHLUTI AÐALSKIPULAGS

## VÍFILSSTAÐALAND OG HNOÐRAHOLT

Garðabær – One-1804367

### SKIPULAGSLÝSING

2. maí 2018



## EFNISYFIRLIT

EFNISYFIRLIT .....	2
YFIRLIT .....	3
VIÐFANGSEFNI OG MARKMIÐ .....	3
Helstu lykilsvæði/starfsemi: .....	3
FORSENDUR.....	4
SKIPULAGSSVÆÐIÐ .....	4
Staðhættir.....	4
Náttúrufar.....	6
Samgöngur.....	7
Fráveitur og lagnir .....	7
Minjar .....	8
TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR.....	9
Svæðisskipulag.....	9
Aðalskipulag.....	9
Verndarsvæði.....	11
Deiliskipulagsáætlanir innan skipulagssvæðis .....	11
Gildandi skipulagsáætlanir aðliggjandi svæða.....	12
SAMKEPPNISTILLAGAN.....	12
Tenging svæðisins við ytra umhverfi.....	13
Samgöngur.....	13
Byggðamynstur .....	14
Golfvöllur – útvist og kirkjugarður .....	14
ÁHERSLUR SKIPULAGSINS .....	15
UMHVERFISÞÆTTIR OG ÁHRIFAMAT .....	15
KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI.....	17
UMSAGNARAÐILAR.....	17
TÍMAÁÆTLUN .....	17
ATHUGASEMDIR .....	18

## YFIRLIT

Árið 2006 efndi Garðabær til samkeppni um rammaskipulag Hnoðrahólts og í nóvember 2007 var samþykkt að láta vinna rammaskipulag fyrir svæðið á grundvelli verðlaunatillögu. Fyrir liggur rammaskipulagsuppdráttur dagsettur í júní 2008 en ekki var unnið að gerð deiliskipulags fyrir svæðið. Vorið 2017 festi Garðabær kaup á þeim hluta Vífilsstaðalands sem var í ríkiseigu. Í kjölfarið samþykkti bæjarstjórn þann 4. maí sama ár að efna til nýrrar samkeppni um rammaskipulag Vífilsstaðalands og Hnoðrahólts, þar sem horft væri á svæðið sem eina heild þar sem lega þess og hagsmunir fléttast saman.

Við undirbúning samkeppninnar og gerð keppnislýsingar hafði dómnefnd samráð við íbúa og helstu hagsmunafélög, m.a. á íbúafundi í Flataskóla 13. júní 2017. Dómnefnd lauk stöfum í lok desember og var þá tilkynnt að sameiginleg tillaga Batterísins Arkitekta, landslagsarkitektastofunnar Landslags og verkfræðistofunnar EFLU hefði hlotið 1. verðlaun og hafa þessir aðilar verið ráðnir til að vinna rammahluta aðalskipulags Vífilsstaðalands og Hnoðrahólts byggt á verðlaunatillögu.

Tilgangur með gerð rammahluta aðalskipulags er að leggja meginlínu í skipulagi umrædd svæðis með það að markmiði að ákvarða nánar um landnotkun, svo sem meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði og/eða áfanga deiliskipulagsáætlanana. Rammahluti aðalskipulags hefur lögformlegt gildi og gildir sama málsmeðferð og um aðalskipulag. Aðalskipulag svæðisins verður endurskoðað með hliðsjón af rammahluta aðalskipulags.

## VIÐFANGSEFNI OG MARKMIÐ

Í rammahluta aðalskipulags verða skilgreindar forsendur og settar fram stefnur til grundvallar deiliskipulagsgerðar m.a. um alla landnotkun, þéttleika byggðar, gatna- og stígakerfi og samspil byggðra og óbyggðra svæða. Þá verður gerð grein fyrir samspili skipulagssvæðisins og *Græna Trefilsins* (Heiðmerkur) sunnan og austan við skipulagssvæðið.

Markmið bæjarstjórnar með gerð rammahluta aðalskipulags um Vífilsstaðaland og Hnoðraholt er að móta raunhæft rammaskipulag um uppbyggingu svæðisins þar sem áhersla er lögð á að svæðið verði í góðum tengslum við aðliggjandi byggð, útivistarsvæði, verndarsvæði og helstu samgönguæðar.

### Helstu lykilsvæði/starfsemi:

- Íbúðir: gert er ráð fyrir háu hlutfalli sérbylis í Hnoðraholti og blandaðri byggð á miðsvæði.
- Stofnanir: gert er ráð fyrir einum grunnskóla og leikskóla/leikskólum í samræmi við áætlaðan íbúafjölda.
- Golfvöllur: 18 holu brautir í landi Garðabæjar (áfram 9 holu brautir í landi Kópavogs), æfingarsvæði, vélageymsla og íþróttamiðstöð.
- Íþróttasvæði: uppbygging íþróttasvæðis, m.a. fjölnota íþróttahús, keppnisvellir og æfingavellir, tilheyrandi þjónusturými og aðstaða fyrir almenna líkamsrækt.
- Verslun og þjónusta: megináhersla á skrifstofu- og þjónustusvæði í góðum tengslum við helstu samgönguæðar. Nærþjónusta sem tekur mið af stærð og þörfum skipulagssvæðisins.
- Vífilsstaðir: friðaðar byggingar, skróðgarður og ungmennafélagsgarður.
- Friðlýst svæði: Vífilsstaðahraun, Maríuhellar og aðliggjandi Vífilsstaðavatn.
- Kirkjugarður: nýr kirkjugarður fyrir kistugrafir, duftker og minningarkapella.



Á spítalasvæðinu eru auk Vífilsstaðaspítala og bygginga sem tilheyra honum, grunnskóli og leikskóli Hjallastefnunar og ungbarnaleikskólinn Sunnuhvoll. Aðalbygging og jafnframt elsta byggingin á svæðinu er Vífilsstaðaspítali frá árinu 1910, teiknaður af Rögnvaldi Ólafssyni arkitekt. Þar var rekið heilsuhæli fyrir berkla sjúklinga allt til ársins 1973 og var hælið þá gert að almennum spítala.

Búrekstur var á Vífilsstöðum til ársins 1974. Fjosið og íbúðarhúsin teiknaði Guðjón Samúelsson arkitekt en garðinn sunnan við spítalann hannaði Jón H. Björnsson landslagsarkitekt. Norðan við húsaþyrpinguna er svokallaður UMFÍ-reitur, en þar má finna ýmis fágæt tré sem komin eru nokkuð til aldurs. Sunnan húsaþyrpingar er Vatnsmýri og óhreyft Vífilsstaðahraun.



*Flugmynd af Vífilsstöðum eins og þeir eru í dag.*

Golfklúbbur Kópavogs og Garðabæjar (GKG) var stofnaður árið 1994 og hefur verið með golfaðstöðu í Vetrarmýri, 9 holu völlum er í Vetrarmýri (Mýrin) og 18 holu völlum (Leirdalvöllum) sem teygir sig yfir í Leirdal ofan við Salahverfi í Kópavogi. Sunnan til í Vetrarmýrinni stendur ný og vegleg íþróttamiðstöð klúbbsins og þar vestur af er áhaldahús. 40 ha. lóð er skilgreind umhverfis golfvöllinn innan bæjarmarka Garðabæjar. Utan lóðarmarka eru nú æfingavellir golfklúbbsins.



*Flugmynd horft í austur yfir golfvöll GKG og Smalaholt í fjarska.*

Smalaholtið er óbyggt og utan byggðamarka skv. svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Aðliggjandi byggð til norðurs tilheyrir Kópavogi og þar liggja lóðir og götur alveg að bæjarmörkum. Kjóavellir, hesthúsa- og reiðvallasvæði hestamannafélagsins Spretts (sameiginlegt hestamannafélag Garðabæjar og Kópavogs), er við suðausturmörk skipulagssvæðisins. Reiðleiðir þaðan liggja innan skipulagssvæðisins.

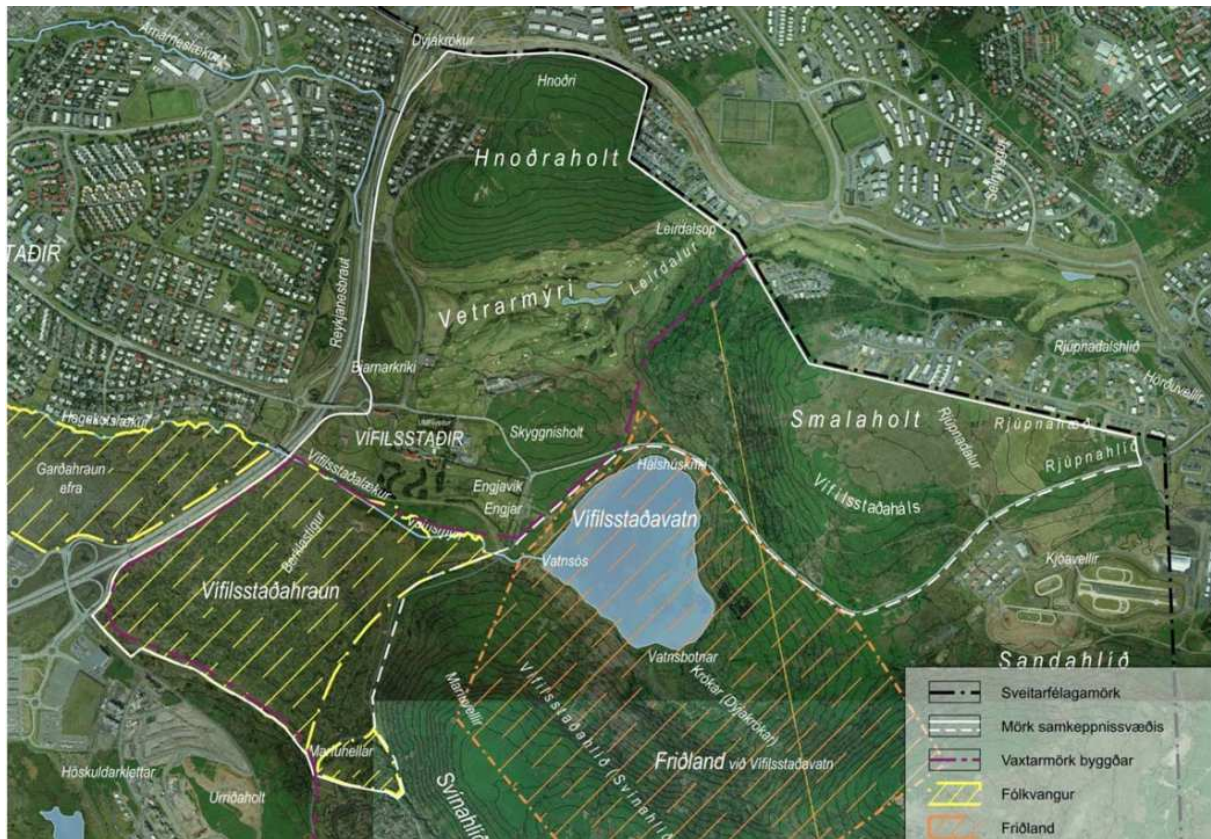
### Náttúrufar

Skipulagssvæðið einkennist af tveimur holtum; Hnoðraholti og Smalaholti, með Vetrarmýri á milli. Til suðurs hækkar land lítillega aftur við Smalaholt og lækkar á ný niður að Vífilsstaðavatni. Hæsti punktur Hnoðraholtis er í um 93 m.h.y.s. og hallar til suðurs að Vetrarmýri, sem er í um 40 m.h.y.s. Suðurhlíðar Hnoðraholtis eru nokkuð brattar en efst er nokkuð sléttlend bunga. Til austurs rísa Smalaholt og Rjúpnahæð og hallar landið nokkuð bratt þaðan niður að Vífilsstaðavatni. Innan svæðisins skiptast á holt, mýrar og hraun. Töluvert jarðvegsdýpi er neðst í Vetrarmýri eða allt að 12 m.

Arnarneslækur á upptök sín neðst í Vetrarmýri, þaðan sem hann rennur undir Reykjanesbraut og áfram til vesturs í Arnarnesvog. Vífilsstaðalækur á upptök sín í Vífilsstaðavatni, rennur gegnum Vatnsmýri og áfram í átt að sjó og heitir þá Hagakotslækur og Hraunholtslækur. Vífilsstaðavatn og Vatnsmýrin eru auðug af fuglalífi og má þar nefna flórigoðann á Vífilsstaðavatni. Í vatninu er einnig stunduð veiði.

Skógræktarsvæði Skógræktarfélags Garðabæjar er vestan í Smalaholti norðan Vífilsstaðavatns og er það byggt á grundvelli landgræðsluskógasamninga og er ásamt skógræktinni í Sandahlíð hluti af *Græna treflinum*. Töluverður trjágróður er einnig á öðrum svæðum og á síðustu árum hefur lúpína breiðst hratt um holtin. Vífilsstaðahraun er mosavaxið og þar er einnig töluverður sjálfsprottinn trjágróður.

Vífilsstaðahraun og Maríuhellar eru hluti af fólkvang og eru friðlýst svæði, Urriðakotshraun nýtur hverfisverndar vegna náttúruminja og Vífilsstaðavatn og svæðið suðaustur af því er friðland.



Náttúrufrar og verndarsvæði.

### Samgöngur

Reykjanesbraut er stofnbraut og liggur meðfram vesturmörkum skipulagssvæðisins. Norðan við svæðið liggur önnur stofnbraut, Arnarnesvegur. Núverandi og fyrirhugaðar tengingar inn á svæðið eru fimm talsins; 1) mislæg gatnamót við Vífilsstaði, 2) undirgöng norðan við Vetrarmýri, 3) tenging frá hringtorgi á Arnarnesvegi norðan við Hnoðraholt, 4) tenging við Leirdalsop og 5) Elliðavatnsvegur austast á Rjúpnahæð, en hann liggur frá hesthúsasvæðinu á Kjóavöllum og Þingahverfi í Kópavogi, vestur að Vífilsstaðavatni og áfram til suðurs að Urriðaholti. Í nýsamþykktu aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 er gert ráð fyrir nýrri safngötu frá Vífilsstöðum að Leirdalsopi, með tengingu við Arnarnesveg.

### Fráveitur og lagnir

Núverandi byggð tengist fráveitukerfi Garðabæjar til vesturs. Við uppbyggingu nýrrar byggðar verður lögð rík áhersla á regnvatnslausnir, sem skila yfirborðsvatni í jörðu innan skipulagssvæðisins og þaðan í Arnarneslæk og Vífilsstaðavatn.

Háspennuloftlína liggur til norðurs, austan við Vífilsstaðavatn, í gegnum skógræktarsvæðið í Smalaholti. Þaðan liggur hún áfram í jörðu til norðurs. Búast má við að með uppbyggingu svæðisins verði línan með tíð og tíma lögð í jörðu sbr. stefnu bæjarstjórnar Garðabæjar sem sett er fram í kafla 4.4.5 í nýsamþykktu aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030.

## Minjar

Innan skipulagssvæðisins eru nokkrar þekktar minjar, aðallega búsetuminjar og flestar þeirra í kringum Vífilsstaði. Þar má m.a. nefna vörður, útihús, túngarða, kálgarða og traðir. Austan við íbúðarbyggðina í Hnoðraholti eru herminjar frá hernámstíð Breta í síðari heimstyrjöldinni. Vestarlega í Smalaholti, rétt neðan við íbúðarbyggð Kópavogs við bæjarmörkin, er sérkennileg rista/lágmynd í stein, oft nefndur Maríusteinn. Innan svæðisins eru merkar söguminjar s.s. Berklastígur og Atvinnubótastígur.



*Skráðar fornminjar á svæðinu.*

Elsta hús Vífilsstaðaspítala var byggt árið 1910 (höf. Rögnvaldur Ólafsson) og er það því friðað skv. 100 ára reglu laga um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29. Nokkur hús til viðbótar hafa ekki náð 100 ára aldri en eru byggð 1925 eða fyrr og falla því undir 30. gr. sömu laga, en í því felst að leita skal álits Minjastofnunar Íslands ef til stendur að breyta þeim, flytja eða rífa. Þessi hús eru:

- Íbúðarhús (yfirlæknisbústaður) byggður 1919, höf. Guðjón Samúelsson.
- Fjós og hlaða, byggð 1920, höf. Guðjón Samúelsson
- Súgurrkun byggð 1920
- Bókasafn, líkhús, þjónustuhús byggt 1925
- Íbúðarhús (starfsmannabústaður) byggt 1925, höf. Guðjón Samúelsson og Einar Erlendsson
- Íbúðarhús byggt 1925.

Skv. minnispunktum Péturs H. Ármannssonar frá 1. okt. 2014, hefur Minjastofnun Íslands hafið undirbúning að tillögu að friðlýsingu Vífilsstaðaspítala og fleiri bygginga á staðnum. Í minnispunktunum koma fram eftirfarandi rök fyrir friðlýsingunni:

*Vífilsstaðir er tímamótabygging í margþættum skilningi. Bygging þess var tæknilegt afrek á sínum tíma auk þess sem staðurinn skipar veigamikinn sess í sögu íslenska heilbrigðiskerfisins. Auk spítalans*



eru fleiri merkar byggingar á Vífilsstöðum sem eðlilegt væri að friða um leið og aðalbygginguna. Má þar nefna læknisbústað eftir Guðjón Samúelsson frá árinu 1919, fjós og hlöðu eftir sama höfund frá 1924 og starfsmannabústað frá 1925, sem Guðjón Samúelsson og Einar Erlendsson teiknuðu. Saman mynda þessar byggingar sterka listræna og skipulagslega heild sem hefur tengingu við ósnortna náttúru á jaðri Heiðmerkursvæðisins. Staðarmynd Vífilsstaða er tilkomumikil og ber að huga vel að umhverfisgildi staðarins og samspili við náttúruna við mótun tillagna um friðun. (Pétur H. Ármannsson, 2014)

Vífilsstaðaspítali er ekki friðlýst bygging en nýtur svokallaðrar aldursfriðunar og verndar skv. 29. og 30. grein laga um minjavernd nr. 80/2012.

## TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040 og Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030 eru til grundvallar rammahluta aðalskipulagsins.

### Svæðisskipulag

Í svæðisskipulagi eru dregin vaxtarmörk byggðar á skipulagstímabilinu. Í markmiði 1.1, *þróun þéttbýlis verður innan vaxtarmarka*, kemur m.a. fram að nýrri íbúðarbyggð skuli almennt komið fyrir í þétu og samfelldu framhaldi af byggð sem fyrir er, eftir því sem staðhættir leyfa. Með því móti sé unnt að stuðla að betri nýtingu grunngerfa samgangna, veitna og almannaþjónustu. Þá kemur einnig fram að byggð skuli að jafnaði vera undir 100 m hæð yfir sjávarmáli þar sem úrkoma og lágt hitastig að vetri hafi takmarkandi áhrif á umferð um svæðið.

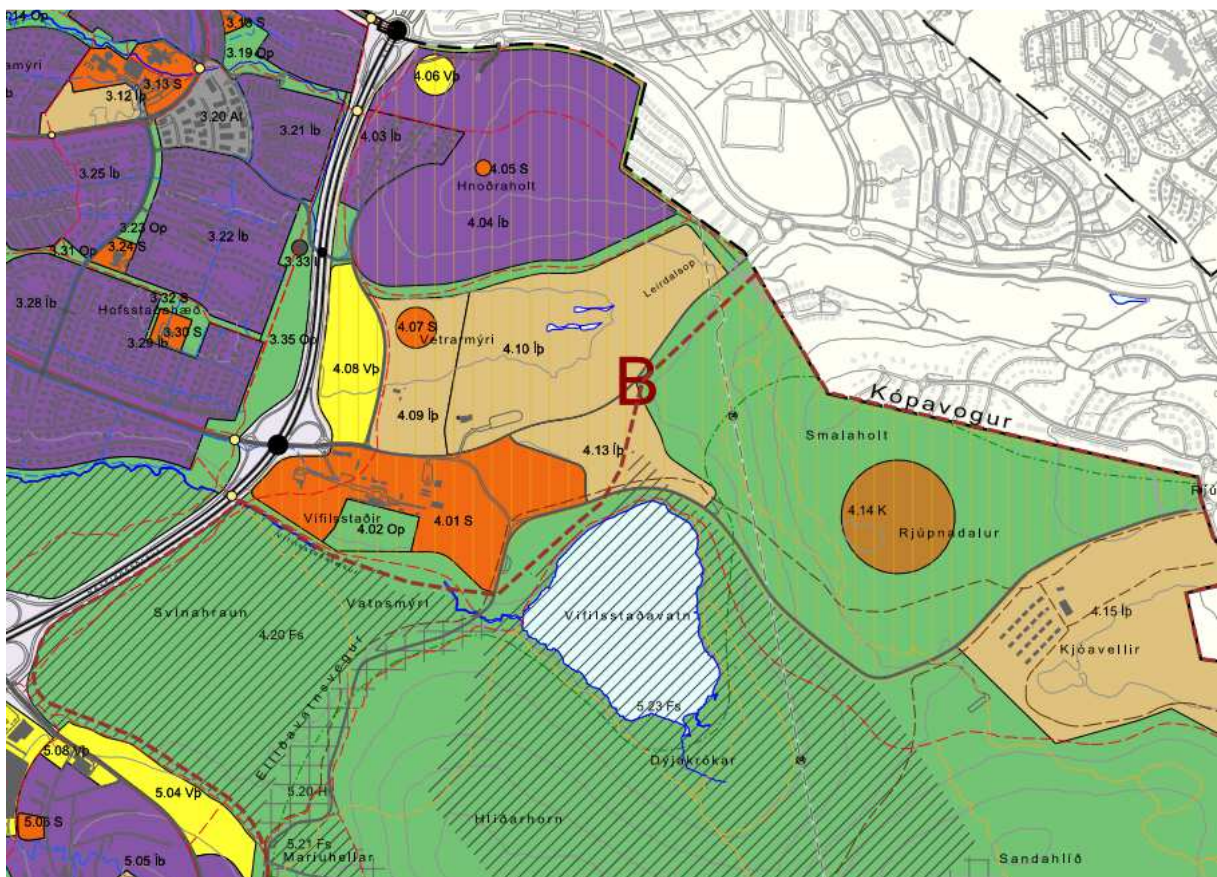
### Aðalskipulag

Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði B í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 og þar segir að meginrætti svæðisins alls, Hnoðraholt, Vetrarmýri og Vífilsstaði, skuli móta í rammaskipulagi. Um Þróunarsvæðið segir m.a. í aðalskipulagi að þar skuli rísa samfelld byggð sem myndar heilt skólahverfi. Gera skuli ráð fyrir stofnunum og verslun og þjónustu næst Reykjanesbraut á miðsvæði. Miðsvæðið liggur vel við stofnbrautum höfuðborgarsvæðisins vegna nálægðar við Reykjanesbraut og mun því þjóna því öllu. Þróunarsvæði B er ekki tengt við fyrirhugaða Borgarlínu en fram kemur í aðalskipulagi að gera þurfi ráð fyrir tengingu svæðisins við Borgarlínu með öflugum almenningssamgöngum.

Í aðalskipulagi er sett fram eftirfarandi stefna um landnotkun og nýtingu svæðisins:

- Hnoðraholt
  - 4.03 Íb (íbúðabyggð) - 6,1 ha. fullbyggð sérbýlishúsabyggð alls 45 íbúðir – óbreytt.
  - 4.04 Íb (íbúðabyggð) - 52,1 ha. svæði undir íbúðabyggð þar sem gert er ráð fyrir 1.042 íbúðum og þéttleika upp á 20 íbúðir/ha.
  - 4.05 S (samfélagsþjónusta) - Innan 4.04 Íb skal gera ráð fyrir leikskóla.
  - 4.06 VP (verslun og þjónusta) – Innan 4.04 Íb skal gera ráð fyrir atvinnusvæði.
- Vetrarmýri
  - 4.08 VP (Verslun og þjónusta) - 8,8 ha. svæði fyrir verslun og þjónustu meðfram Reykjanesbraut. Þétt byggð, atvinnustarfsemi, stofnanir og íbúðir. Þar er gert ráð fyrir bæjarhlutakjarna, sem er í góðum tengslum við Reykjanesbraut.
  - 4.09 Íþ (íþróttasvæði) - 11,9 ha. nýtt íþróttasvæði með fjölbreyttum íþróttamannvirkjum í tengslum við grunnskóla.

- 4.10 Íþ (íþróttasvæði) - 33,7 ha. svæði, núverandi golfvöllur, félagsheimili og aðstöðubýggingar. Golfvöllur verður endurskipulagður í samhengi við svæði 4.09.
- 4.13 Íþ (íþróttasvæði) - 10,5 ha. stækkun golfvallar.
- 4.07 S (samfélagsþjónusta) – Nýr skóli í tengslum við uppbyggingu íbúðarreita.
- Vífilstaðir
  - 4.01 S (samfélagsþjónusta) - 24,9 ha. Blönduð byggð, stofnanir og íbúðir.
  - 4.02 Op (opin svæði) – 3,6 ha. skrudgarður og ungmennafélagsreitur. Vatnsmýri þróist sem náttúrugarður með votlendi og hólum.
- Vífilstaðahraun - Svínahraun
  - 4.20 Fs (friðlýst svæði) – 72,5 ha. svæði sem er aðgengilegt og hentar vel til útivistar, fræðslu og rannsókna. Söguminjar.
  - 5.21 Fs (friðlýst svæði) – 4 ha. Maríuhellar, fólkvangur.
- Rjúpnadalur
  - 4.14 K (kirkjugarður) – 12 ha. svæði undir kirkjugarð, svæðið verði undirbúið fyrir framtíðarnotkun með efnislosun fyrir hentugan jarðveg.
- Smalaholt
  - 53 ha. svæði skilgreint sem skógræktar- og útivistarsvæði, Skógræktarfélag Garðabæjar og ræktunarreitir félagasamtaka og grunnskóla í Garðabæ. Útivistarstígar og áningarstaðir. Ræktun á grundvelli landgræðsluskógasamninga.



Hluti af þéttbýlisuppdrætti úr aðalskipulagi Garðabæjar.



## Gildandi skipulagsáætlanir aðliggjandi svæða

Eftirtaldar skipulagsáætlanir aðliggjandi svæða eru í gildi:

- Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024
- Deiliskipulag fyrir Heiðmörk frá 2017
- Deiliskipulag Kjóavalla frá 2008
- Deiliskipulag Heiðmerkur
- Deiliskipulagsáætlanir í Urriðaholti
- Deiliskipulag Hnoðraholt og Smalaholt frá 2006
- Deiliskipulag Arnarnesvegur, milli Reykjanesbrautar og Fífuhammsvegur frá 2009

## SAMKEPPNISTILLAGAN

Skipulagssvæðis allt er mikilvægur hlekkur milli þéttbýlis og óbyggðra náttúrusvæða en samfara aukinni þéttingu byggðar á höfuðborgarsvæðinu eykst mikilvægi aðlaðandi útivistarsvæða í góðum tengslum við borgarumhverfið. Innan svæðisins er að finna flestar þær landslagsgerðir sem náttúra höfuðborgarsvæðisins hefur uppá að bjóða s.s. grágrýtisholt, mýrar og votlendi, hraunbreiður, ræktaðan útivistarskóg og náttúrulegt birkikjarr. Klassískt yfirbragð og sterk sjónræn nævera Vífilstaðaspítala er eitt af megin kennileitum svæðisins og er gert hátt undir höfði í samkeppnistillögunni.



*Skýringarmynd með vinningstillögu sem sýnir staðhætti.*

Byggð og íþróttasvæði milli Reykjanesbrautar leggst að grænum ás með stíg í trjágöngum sem framlegnist til norðurs út úr miðju Vífilstaðaspítalans og endar í tröppusvæði upp hlíðar Hnoðraholtis og í útsýnisstað á neðri kolti holtsins. Ásinn heldur óbeinn áfram til suðurs með göngu-og

fuglaskoðunarbrú út í hraunjarðarinn. Ásinn þverar íþróttasvæðið og tengir ólíka starfsemi þess við skólann og umhverfi hans. Fyrirkomulag íþróttasvæðis er þannig að það býður upp á möguleika til frekari þróunar þegar fram í sækir. Golfvöllur tekur við þar sem íþróttasvæði sleppir.

Blágrænum ofanvatnslausnum er beitt til þess að tryggja heilbrigðan vatnsbúskap í vistkerfum Vífilsstaðavatns, Vatnsmýrar, Vífilsstaðalækjar og Arnarneslækjar. Yfirborðsvatn mun gegna virku hlutverki í fjölbreytileika og yfirbragði opinna svæða og almenningsrýma.



Vinningstillaga í samkeppni um rammaskipulag Vífilsstaðalands.

### Tenging svæðisins við ytra umhverfi

Skipulagstillagan leggur mikla áherslu á góðar tengingar gangandi og hjólandi vegfarenda við ytra umhverfi svæðisins. Göngubrú yfir Reykjanesbraut tengir miðsvæðið, þ.m.t. íþróttasvæði og golfvöll, vel við byggð vestan brautarinnar og grænan stíg sem liggur að Garðatorgi. Gert er ráð fyrir öruggum tengingum við nýja byggð í Urriðaholti. Meginstígatengingar að svæðinu liggja meðfram Vífilsstaðalæk að sunnanverðu og Arnarneslæk að norðanverðu.

### Samgöngur

Skipulagssvæðið tengist ytra gatnakerfi um Vífilsstaðaveg, Arnarnesveg á tveimur stöðum, Hnoðraholtbraut (í breyttri legu Vetrarbrautar í Vetrarmýri) og Elliðavatnsveg. Hnoðraholtbraut teygir sig áfram til norðurs og tengist nýjum Arnarnesvegi austan Reykjanesbrautar. Vífilsstaðavegur framlengist til norðausturs og tengist inn í hringtorg á Arnarnesvegi. Í skipulagsvinnunni verður skoðað hvort tækifæri sé til þess að færa legu Elliðavatnsvegar fjær Vífilsstaðavatni. Gert er ráð fyrir sérrými fyrir hjólandi vegfarendur á nýrri Vetrarbraut, enn fremur er gert ráð fyrir að allir megin stígar verði breiðir og rúmi vel bæði gangandi og hjólandi vegfarendur. Gert er ráð fyrir góðum

almenningsamgöngum um svæðið sem tengja svæðið við fyrirhugaða Borgarlínu. Blönduð byggð á miðsvæði gefur kost á aukinni samnýtingu bílastæða bæði í bílakjöllurum og stæðum ofanjarðar.

### Byggðamynstur

Í Hnoðraholti er lágrest byggð með áherslu á fjölbreytt form sérbyla. Neðst í hlíðarfætinum, nær skóla og íþróttasvæði eru minni fjölbýli það sem nýta má landhalla fyrir bílakjallara. Leikskóli er staðsettur á holtinu en þó er gert ráð fyrir möguleika á samþættum grunn- og leikskóla við íþróttasvæði.

Gert er ráð fyrir blandaðir byggð milli Reykjanesbrautar og íþróttasvæðis en fyrst og fremst skrifstofu- og atvinnuhúsnæði næst Reykjanesbraut. Vegna mikils jarðvegsdýpis á svæði er tiltölulega hagkvæmt að koma fyrir bílakjöllurum og blönduð byggð eykur möguleika á samnýtingu bílastæða.

Við Vífilsstaði er ráðgert að byggja upp þekkingarklasa auk skóla-, hjúkrunar- og heilsustofnana. Austan við Vífilsstaði er gert ráð fyrir meiri blöndun m.a. íbúðum. Gera má ráð fyrir starfsemi sem gæti nýtt sér nálægð við útivist og náttúru.



*Tölvugerð mynd sem sýnir uppbyggingu samkvæmt vinningstillögu rammaskipulags.*

### Golfvöllur – útivist og kirkjugarður

Golfvöllur fær nýtt svæði að hluta, sem teygir sig í átt að Vífilsstaðavatni, vegna þeirrar skerðingar sem hlýst af uppbyggingu íþróttasvæðis í Vetrarmýri. Lögð er áhersla á að halda sem flestu óbreyttu.

Vestan Rjúpnadals er svæði til útivistar- og samkomuhalds t.d. í tengslum við stórmót hestamanna. Að mestu leyti er gert ráð fyrir óbreyttri legu reiðleiða, hliðrun á sér stað við Vífilsstaðavatn vegna byggðar og breytinga á golfvallarsvæði.

Kirkjugarður er staðsettur í norðurhallandi hlíð Smalaholts þannig að Vífilsstaðaháls njóti sín sem útivistarsvæði og útsýnisstaður. Fremst á hálsinum er gert ráð fyrir að byggður verði kennileitisturn og kapella sem tengir kirkjugarðinn sjónrænt við byggðina í Garðabæ.

## ÁHERSLUR SKIPULAGSINS

Skipulagstillagan byggir, sem fyrr segir, á vinningstillögu en útfærslur og nánari mótun hennar er unnin í samstarfi við sveitarfélagið og hagsmunaaðila á svæðinu.

Skipulaginu er ætlað að móta heildstætt skipulag vistlegrar byggðar sem byggir á sérstöðu svæðisins til samræmis við stefnur í aðalskipulagi Garðabæjar. Sérstakar áherslur skipulagsins eru:

- Öll uppbygging og þróun svæðisins skal vera í góðum tengslum og sátt við nálæga náttúru.
- Raunhæf og sveigjanleg áfangaskipting.
- Framsýn og raunhæf lausn fjölbreytts íþróttasvæðis í góðum tengslum við byggð og samgöngur.
- Fjölbreytt útivistarsvæði.
- Fjölbreytt húsagerð og búsetuform, þar sem hagkvæmni og sveigjanleiki eru höfð að leiðarljósi.
- Fyrsta flokks golfvöllur í góðum tengslum við byggð, samgöngur og útivistarsvæði. Nýr golfvöllur verður hannaður í samstarfi við fulltrúa GKG og golfvallarhönnuð, m.a. verður lögð sérstök áhersla á góða aðstöðu fyrir ungliðastarf klúbbsins.
- Varðveislugildi spítalaþyrpingar, hlutverk og þróun Vífilsstaða og nærliggjandi umhverfis.
- Skilvirkar samgöngur sem falla vel að umhverfi sínu með aukna áherslu á vistvæna ferðamáta s.s. göngu og hjóleiðar.
- Umhverfisleg gæði byggðar; nálægð við útivistarsvæði, útsýni, hljóðvist og skjólmyndun.

## UMHVERFISÞÆTTIR OG ÁHRIFAMAT

Skipulagsáætlunin er háð lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 þar sem skipulagið felur í sér framkvæmd sem fellur undir lög nr. 106/2006 en slíkt er forsenda fyrir umhverfismati áætlana. Samkvæmt viðauka 1 í lögum um mat á umhverfisáhrifum 106/2000 eru íþróttaleikvangar, bílastæðasvæði (10.03) og golfvellir (12.10) tilkynningaskyldar framkvæmdir í flokki B og vegir (10.09) í flokki C. Haugsetning er tilkynningarskyld í flokki B (2.03) eða C (2.04) eftir umfangi. Samhliða rammahlutanum verður því unnin umhverfisskýrsla.

Gerð verður samantekt á hugsanlegum áhrifum skipulagsins á samfélag, náttúrufar og dýralíf, minjar, landslag og ásynd, hljóðvist og loftgæði og loftslag. Fjallað verður um áhrif hvers þáttar í samræmi við stefnuskjöl og viðmið sem finna má í töflu hér á eftir. Umhverfismatið verður unnið út frá fyrirliggjandi gögnum.

Viðfangsefni umhverfismats eru sett fram í eftirfarandi töflu:

Viðfangsefni	Meginspurning í umhverfismati áætlunarinnar	Gögn
Samfélag	Mun áætlunin hafa áhrif á samfélag s.s. íbúafjölda og þróun, gæði byggðar og aðgengi að íþróttum, tómsundum og útivist?	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aðalskipulag Garðabæjar, meginmarkmið varðandi gæði byggðar, aðgengi að tómsundum og útivist.</li></ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umhverfisstefna Garðabæjar.</li> <li>• Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, áhersla á þróun þéttbýlis og gæði útivistarsvæða.</li> </ul>
<b>Landnotkun</b>	Mun áætlunin hafa áhrif á nýtingu lands?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aðalskipulag Garðabæjar, áhersla á þéttleika og landnotkunarflokka.</li> <li>• Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, áhersla á vaxtarmörk, verndarsvæði og sjálfbæra byggðapróun.</li> </ul>
<b>Náttúrufar og dýralíf</b>	Mun áætlunin hafa áhrif á náttúrufar og dýralíf s.s. búsvæði og vistsvæði?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umhverfisstefna Garðabæjar.</li> <li>• Náttúruverndaráætlun 2009-2013.</li> <li>• Annað útgefið efni s.s: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Rannveig Thoroddsen og Guðmundur Guðjónsson 2012: Gróður í friðlandi Vífilsstaðavatns.</li> <li>○ Jóhann Óli Hilmarsson 2010: Fuglalíf í Heiðmörk.</li> <li>○ Jóhann Óli Hilmarsson og Ólafur Einarsson 2009: Fuglar á vötnum og votlendi í Garðabæ árið 2006. Með viðbótum frá 2007 og 2008.</li> <li>○ Jóhann Óli Hilmarsson og Ólafur Einarsson 2006: Fuglar á vötnum og votlendi í Garðabæ 2000, 2004 og 2005.</li> <li>○ Jóhann Óli Hilmarsson og Ólafur Einarsson 2004: Þéttleiki Mófugla í landi Skógræktarfélags Garðabæjar á Smalaholti og í Sandahlíð sumarið 2003.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Náttúru- og menningarminjar</b>	Mun áætlunin hafa áhrif á náttúru- og menningarminjar s.s. fornleifar, friðlýst svæði eða svæði sem njóta verndar?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umhverfisstefna Garðabæjar.</li> <li>• Náttúruverndaráætlun 2004-2008.</li> <li>• Náttúruminjaskrá, 7. útgáfa.</li> <li>• Annað útgefið efni s.s: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Umhverfisnefnd Garðabæjar 2008: Náttúruperlur í Garðabæ.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Landslag og ásjón</b>	Mun áætlunin hafa áhrif á ásjón svæðisins?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umhverfisstefna Garðabæjar.</li> <li>• Lög um náttúruvernd 61. gr.</li> <li>• Náttúruminjaskrá, nr. 114.</li> <li>• Ásjónarteikningar og þrívíddarmyndir skipulagshöfunda.</li> </ul>
<b>Hljóðvist</b>	Mun áætlunin hafa áhrif á hljóðvist á svæðinu s.s. íbúða- og atvinnusvæðum, íþróttasvæðum, útivistarsvæðum og kyrrlátum svæðum?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umhverfisstefna Garðabæjar.</li> <li>• Aðgerðaáætlun Garðabæjar gegn hávaða á árunum 2013-2018.</li> <li>• Hávaðakortlagning fyrir Hafnarfjarðarveg og Reykjanesbraut gegnum Garðabæ.</li> <li>• Almennar upplýsingar og viðmið úr reglugerð um hávaða.</li> </ul>
<b>Loftgæði og loftslag</b>	Mun áætlunin hafa áhrif á loftgæði og loftslag á svæðinu?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umhverfisstefna Garðabæjar.</li> <li>• Almennar upplýsingar og viðmið úr reglugerðum um loftgæði s.s. 10. gr.</li> </ul>



## KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI

Rammahluti aðalskipulags er unnin fyrir Garðabæ í samráði við hagsmunaaðila á svæðinu.

Haldin verður opinn kynningarfundur á skipulagslýsingu, skipulagslýsing verður auglýst í staðarblaði og send umsagnaraðilum til kynningar. Skipulagslýsing mun liggja frami á bæjarskrifstofu Garðabæjar og vera aðgengileg á heimasíðu bæjarins [www.gardabaer.is](http://www.gardabaer.is). Umsagnaraðilum og almenningi er með þessum ætti gefinn kostur á að koma sjónarmiðum sínum og ábendingum á framfæri.

Samráðsfundur með íbúum og hagsmunaaðilum verða haldnir á kynningartíma lýsingarinnar. Að þeim loknum verður unnin skipulagstillaga sem kynnt verður með fullnægjandi hætti þar sem unnt verður að koma með ábendingar varðandi skipulagstillögunu. Í framhaldinu verður fullunninn tillaga auglýst og gefinn kostur á athugasemdum í a.m.k. 6 vikur.

Skipulagsnefnd mun yfirfara athugasemdir sem kunna að berast að athugasemdafresti loknum. Komi til meiriháttar breytinga vegna athugasemda mun skipulagstillagan verða auglýst að nýju.

Skipulagsnefnd gerir tillögu til bæjarstjórnar um afgreiðslu skipulagsins.

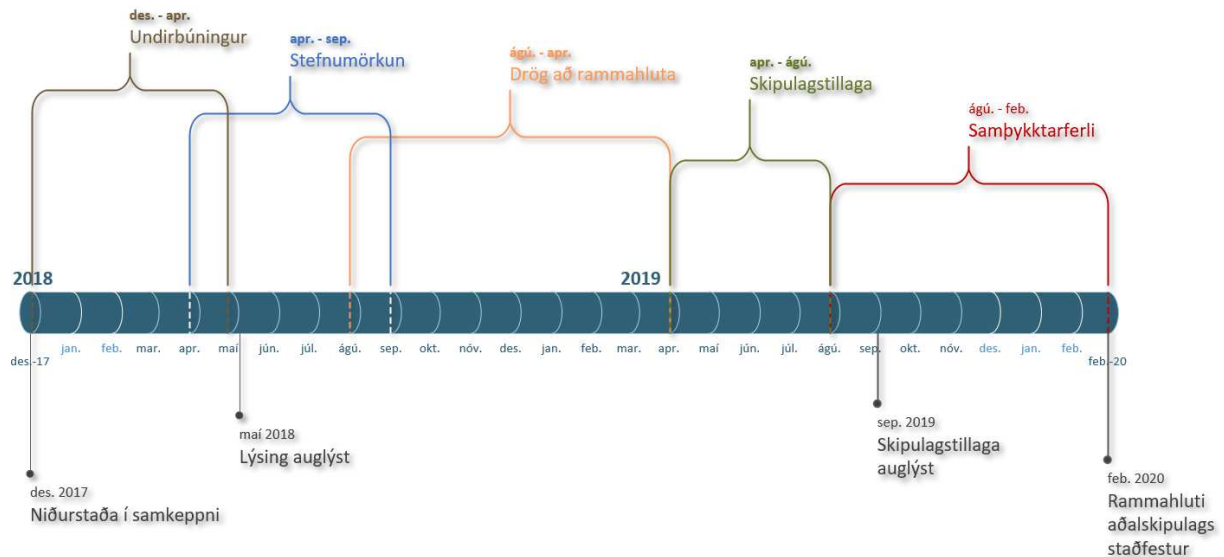
Afgreiðsla bæjarstjórnar verður send þeim sem gerðu athugasemdir.

## UMSAGNARAÐILAR

- Aðliggjandi sveitarfélög
- Golfklúbbur GKG
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis
- Hestamannafélagið Sprettur
- Isavia
- Kirkjugarðaráð
- Landspítalinn, eignasvið
- Minjastofnun Íslands
- Náttúrufræðistofnun
- Skipulagsstofnun
- Skógræktarfélag Garðabæjar
- Skógræktarfélag Reykjavíkur
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Umhverfisstofnun
- Ungmennafélagið Stjarnan
- Vegagerðin
- Veitustofnanir

## TÍMAÁÆTLUN

Tímaáætlun verkefnisins gerir ráð fyrir að skipulagslýsing verði auglýst í maí 2018. Stefnt er að því að skipulagstillagan verði fullmótuð undir lok sumars 2019 og rammahluti aðalskipulags verði samþykkuð síðla hausts 2019.



*Gróf tímalína rammahluta aðalskipulags – helstu verkáfangar.*

## ATHUGASEMDIR

Athugasemdom og ábendingum við lýsingu þessa má koma á framfæri skriflega til skipulagssviðs bæjarskrifstofu Garðabæjar, Garðatorgi 7, 210 Garðabær, eða í tölvupósti á netfangið [skipulag@gardabaer.is](mailto:skipulag@gardabaer.is).