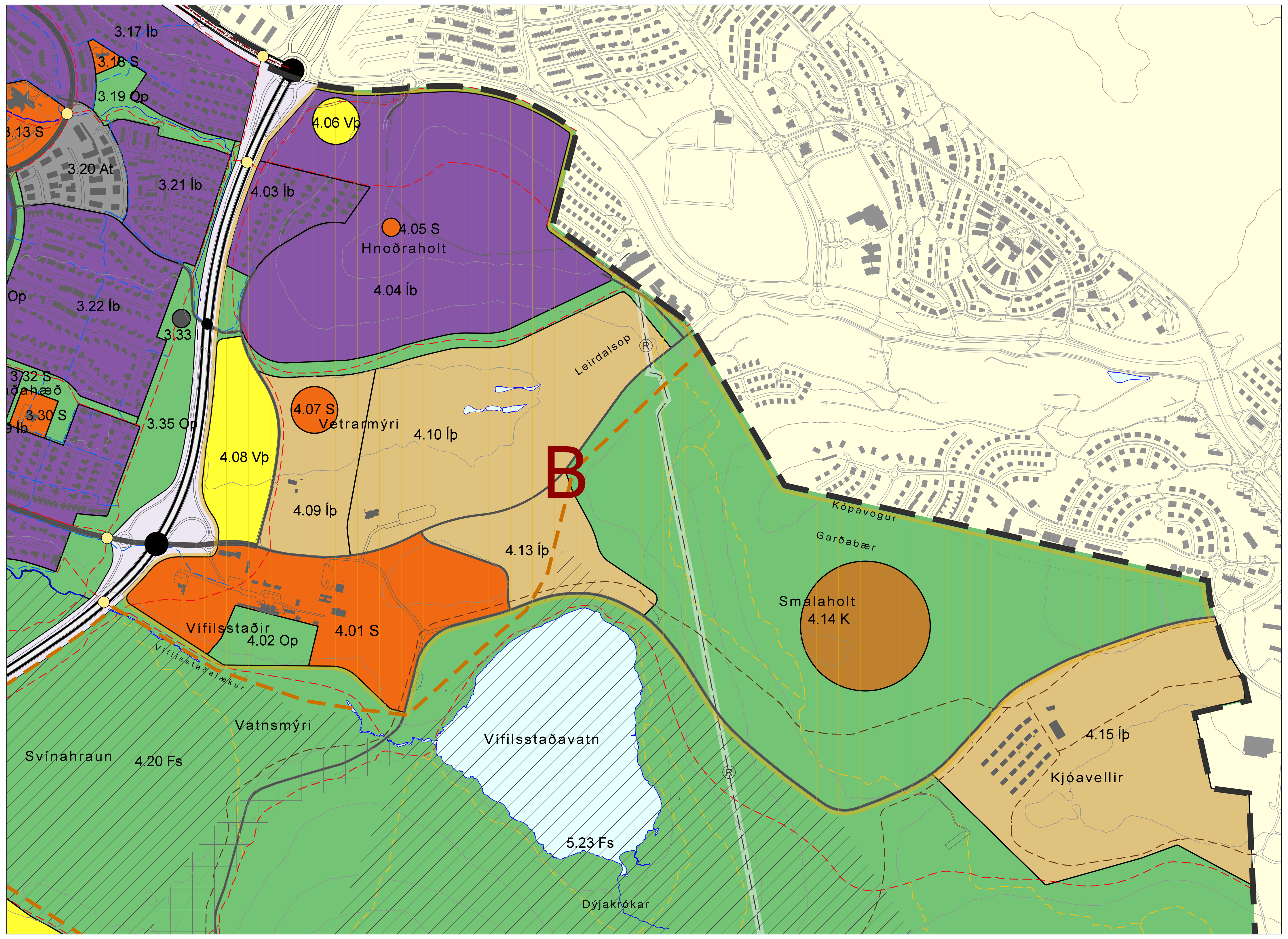
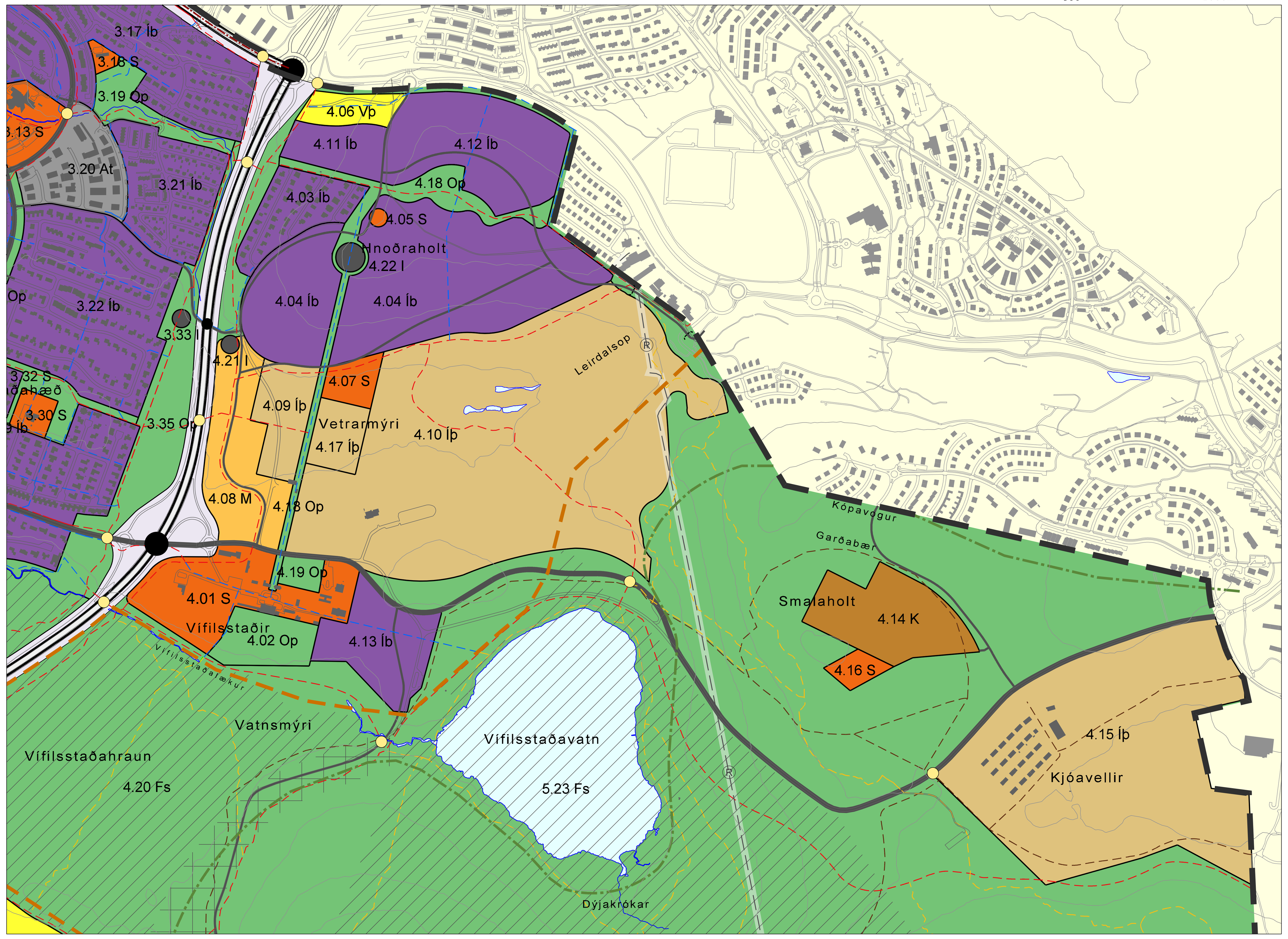
AÐALSKIPULAG GARÐABÆJAR 2016-2030 - BREYTING - RAMMAHLUTI VÍFILSSTAÐALANDS



Gildandi skipulag

Mkv.: 1:10.000

200 400 600 800 1000m



Breytt skipulag

Bæjarstjórn Garðabæjar leggur til að Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 verði breytt með gerð rammahluta Vífilsstaðalands, sem nær m.a. yfir þróunarsvæði B eins og það var afmarkað við staðfestingu aðalskipulagsins 6.4.2018. Rammahlutinn er unninn með vísun í kafla 3.1.3 og 3.9.2 í greinargerð aðalskipulagsins en mun öðlast formlegt gildi sbr. ákvæði í grein 4.9. í skipulagsreglugerð (90/2013). Tillaga að rammahluta aðalskipulagsins og umhverfisskýrsla er unnin af Batteríinu arkitektum, Landslagi og Eflu verkfræðistofu. Umhverfisskýrsla er í greinargerð rammahlutans.

Meginatriði breytingarinnar:

- Rammahluti Vífilsstaðalands verður hluti aðalskipulagsins.
- Landnotkun, afmörkun og skilgreining landnotkunarreita innan þróunarsvæðis B er endurskoðuð.
- Samgöngukerfi er endurskoðað; megingatnakerfi, stígakerfi og reiðstígakerfi.
- Ákvæði um landnotkun, þéttleika og yfirbragð byggðar færast úr aðalskipulagsgreinargerð yfir í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.

Gerð er grein fyrir helstu forsendum og umhverfisáhrifum breytinganna í rammahluta aðalskipulagsins.

BREYTING Á SKIPULAGSUPPDRÆTTI

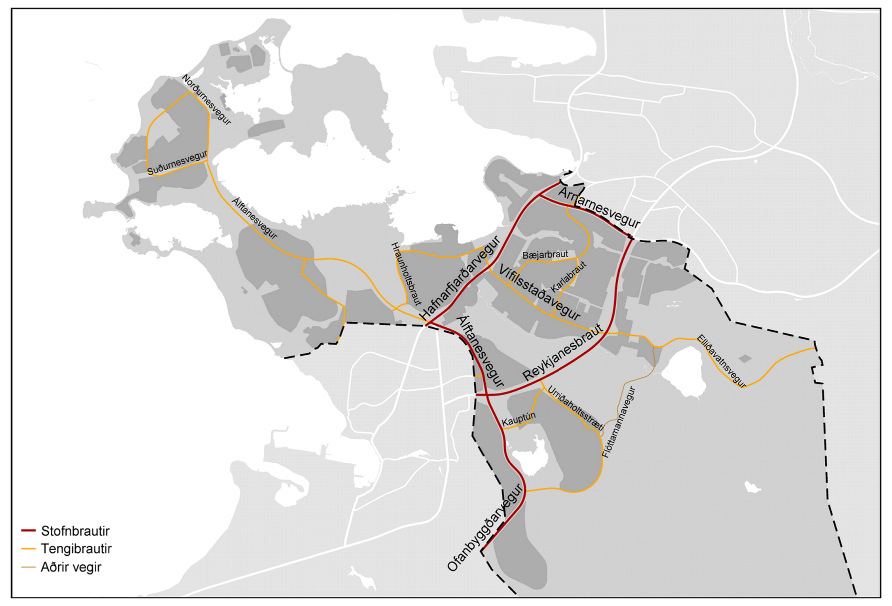
- Afmörkun allra landnotkunarreita innan þróunarsvæðis B er breytt til samræmis við tillögu að rammahluta svæðisins. Veigamestu breytingar eru:
  - Afmörkun golfvallar, 4.10, er breytt. Svæði 4.13 sameinað 4.10.
  - Svæði 4.08 meðfram Reykjanesbraut verður miðsvæði í stað svæðis fyrir verslun og þjónustu.
  - Íbúðarsvæði austan Vífilsstaða er aðgreint frá stofnanasvæði og verður merkt. 4.13 (sem áður var svæði golfvallar nokkuð austar).
  - Íbúðarsvæði 4.11 og 4.12 afmörkuð á norðurhluta Hnoðraholts, aðgreind frá svæði 4.04 með opnum svæðum.
- Nýtt stofnanasvæði 4.16 á Smalaholti.
- Ný opin svæði, 4.18 og 4.19, útivistarsvæði og garðar.
- Ný dælustöð fráveitu og hitaveitu í Vetrarmýri, 4.21 I.
- Nýtt svæði fyrir hitaveitutanka á Hnoðraholti, 4.22 I.
- Gatna- og stígakerfi:
  - Framlenging Vífilsstaðavegar upp í Leirdalsop er felld út.
  - Vífilsstaðavegur, tengibraut, framlengd yfir í vegstæði Vatnsendavegar meðfram Kjóavöllum yfir í Kópavog.
  - Lega annarra aðalgatna (aðrir vegir, safngötur) innan þróunarsvæðis B er endurskoðuð. Legu tengingar við gatnakerfi Kópavogs í Leirdalsopi er breytt og sýnd leiðbeinandi afmörkun sérlausna (t.d. vegstokks). Sýnd er gata (aðrir vegir) yfir Smalaholt að kirkjugarði (4.14 K) og yfir í Austurkór í Kópavogi. „Aðrir vegir“ (safngötur, aðalgötur) eru sýndir til skýringar á aðalskipulagsuppdrætti en gerð er nánari grein fyrir þeim í rammahluta aðalskipulagsins og í deiliskipulagi.
  - Ný göngu- og hjólabrú yfir Reykjanesbraut um 350 m norðan Vífilsstaðavegar.
  - Stígakerfi er endurskoðað innan þróunarsvæðisins.
  - Útivistarstígur yfir Vífilsstaðahraun (utan þróunarsvæðis B).
  - Reiðleiðir við hesthúsahverfið á Kjóavöllum samræmdar við gildandi deiliskipulag.
- Merking og afmörkun þróunarsvæðis B tekin út.
- Breyting á skýringum: Gulur punktur: *Undirgöng – gangandi vegfarendur* verður *Undirgöng/brú fyrir gangandi/hjólandi vegfarendur*.

BREYTINGAR Á GREINARGERÐ

Breyting á aðalskipulagi og rammahluti aðalskipulags fyrir Vífilsstaðalands er unnin í samræmi við kafla *3.9.2 Þróunarsvæði B – Austursvæði* í greinargerð aðalskipulagsins. Ekki er þörf á að breyta þeim kafla.

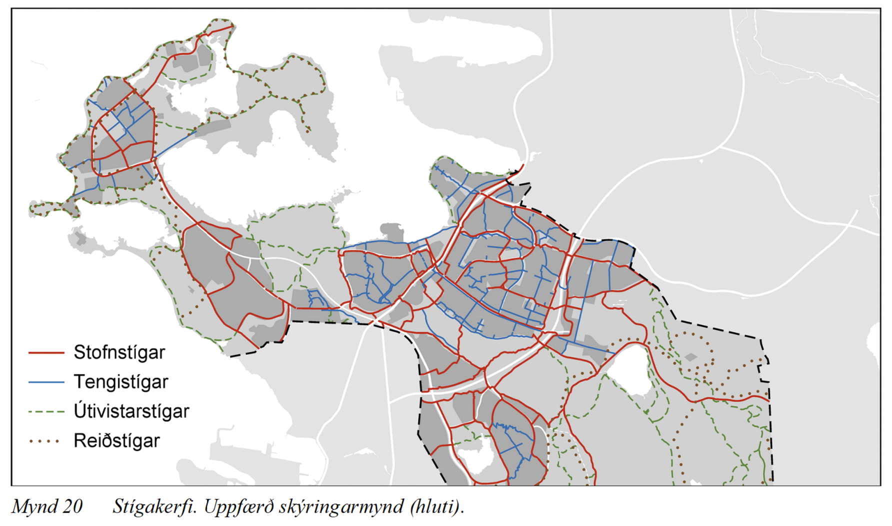
Breytingar á greinargerð aðalskipulagsins eiga við eftirtalin atriði:

- Skipulagsákvæðum er breytt í viðkomandi undirköflum 3. kafla greinargerðar sbr. töflur *Gildandi skipulag* og *Breytt skipulag*. Breytt skipulagsákvæði eru tilgreind í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.
- Mynd 19, Helstu umferðargötur í Garðabæ. Uppfærð miðað við breytingu á tengibraut.



Mynd 19 Helstu umferðargötur í Garðabæ. Uppfærð skýringarmynd.

- Kafli 4.1.3, setningin „*Einnig er gert ráð fyrir tengibraut um Leirdalsop, sem tengist Arnarnesvegi í Kópavogi.*“ er felld út.
- Mynd 20, Stígakerfi er uppfærð.



Mynd 20 Stígakerfi. Uppfærð skýringarmynd (hluti).

Annað

- Í greinargerð aðalskipulagsins, kafla 3.1.3, er miðað við að nánari útfærsla aðalskipulagslína og ákvæða á þróunarsvæði B verði í rammaskipulagsáætlun, sem ekki verði hluti aðalskipulagsins. Breytingin er gerð í samræmi við þá stefnu að því breyttu að hún er unnin sem rammahluti aðalskipulags og öðlast því formlegt gildi sbr. ákvæði greinar 4.9 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Ekki er talin þörf á að breyta almennum texta greinargerðarinnar vegna nýs rammahluta aðalskipulagsins. Einungis beinum skipulagsákvæðum er breytt.
- Viðmiðunartafla, mynd 14, um fjölda íbúða og íbúafjölda er ekki uppfærð en þar er miðað við tæplega 1.400 nýjar íbúðir á þróunarsvæði B.
- Veitumannvirki s.s. dælustöðvar aðrar en dælustöðvar fráveitu verða skilgreindar í rammahluta aðalskipulagsins og deiliskipulagi viðkomandi svæða sbr. ákvæði í kafla 3.8 í greinargerð aðalskipulagsins.

- Ítrekuð er stefna um sveigjanleika aðalskipulagsins með frekari útfærslu á deiliskipulagsstigi sem fram kemur í köflum 3.1.1 og 3.1.2 í greinargerð.

Breytingar á skipulagsákvæðum

Skipulagsákvæðum eftirtalinna landnotkunarreita er breytt. Þau eru nú í töflum í viðkomandi undirköflum í 3. kafla greinargerðar en verða eftir breytingu í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.

Gildandi skipulag

Blátt: Breytt í meginatriðum. Rautt: Fellt út (númer endurnýtt).

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
4.01 S	24.9	Vífilsstaðir	Núv. Vífilsstaðaspítali	Blönduð byggð, stofnanir, íbúðir
4.02 Op	3.6	Vífilsstaðir	Skrúðgarður hannaður af fyrsta íslenska landslags-arkitektinum Jóni H. Björnssyni 1952. Norðan Vífilsstaðaspítala er Ungmennafélagsreitur með fjallafurum og birki, gróðursett 1913.	Gert er ráð fyrir að Vatnsmýri og umhverfi hennar sunnan við Vífilsstaði verði þróað áfram sem náttúrugarður og fléttist saman við garðinn við Vífilsstaði. Áætlað er að viðhalda votlendi með tjörnum og hólmum og verður unnið að deiliskipulagi í þeim tilgangi.
4.03 Íb	6.1	Hnoðraholt	Sérbýlishúsabyggð, fullbyggt.	Sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
4.04 Íb	52.1	Hnoðraholt	Óbyggt. Deiliskipulag þarfnast endurskoðunar	Megindrættir skipulags verða mótaði í rammaskipulagi sbr. kafla 3.1.3 í samhengi við Vífilsstaði og Vetrarmýri. Uppbygging skv. deiliskipulagi. Sjá ákvæði í kafla 5.4. um stríðsminjar.
4.05 S	-	Hnoðraholt	Leikskóli. Óbyggt	Staðsetning, lóðarstærð og byggingarmagn ákvarðað í deiliskipulagi íbúðarsvæðis 4.04
4.06 Vþ	-	Hnoðraholt	Óbyggt, óskipulagt	Atvinnusvæði á Hnoðraholti. Megindrættir verða mótaðir í rammaskipulagi sbr. kafla 3.1.3.
4.07 S	-	Vetrarmýri	Grunnskóli og leikskóli. Óbyggt	Staðsetning, lóðarstærð og byggingarmagn ákvarðað í deiliskipulagi íbúðarsvæðis 4.04
4.08 VÞ	8.8	Vetrarmýri	Óbyggt. Deiliskipulag þarfnast endurskoðunar	Verður skipulagt í samhengi við aðliggjandi svæði. Þétt blönduð byggð, íbúðir, atvinnustarfsemi og stofnanir. Uppbygging skv. Deiliskipulagi
4.09 Íþ	11.9	Vetrarmýri	Óbyggt. Deiliskipulag í gildi.	Nýtt íþróttasvæði í tengslum við grunnskóla og golfvöll. Fjölbreytt íþróttamannvirki. Deiliskipulag þarfnast endurskoðunar. Uppbygging skv. deiliskipulagi. Tengist svæði 4.10.
4.10 Íþ	33.7	Vetrarmýri, golfvöllur	Golfvöllur, félagsheimili, aðstöðubyggingar. Deiliskipulag í gildi.	Golfvöllur verði endurskipulagður í samhengi við svæði 4.09.
4.13 Íþ	10.5	Stækkun golfvallar	Óbyggt, óskipulagt.	Stækkun golfvallar 4.09. Uppbygging skv. deiliskipulagi.
4.14 K	12.0	Rjúpnadalur	Fyrrum fjarskiptastöð. Óbyggt land. Óskipulagt.	Nýr kirkjugarður. Svæðið undirbúið fyrir framtíðarnot með efnislosun með hentugum jarðvegi.
4.15 Íþ	41.0	Kjóavellir	Hesthúsahverfi. Deiliskipulag í gildi.	Uppbygging skv. deiliskipulagi

Breytt skipulag

Breytingar og ný svæði eru gulmerkt.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
4.01 S	10,1	Vífilsstaðir	Núv. Vífilsstaðaspítali	Skipulagsákvæði eru í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.
4.02 Op	3.6	Vífilsstaðir	Skrúðgarður hannaður af fyrsta íslenska landslagsarkitektinum Jóni H. Björnssyni 1952. Norðan Vífilsstaðaspítala er Ungmennafélagsreitur með fjallafurum og birki, gróðursett 1913.	Skipulagsákvæði eru í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.
4.03 Íb	5.0	Hnoðraholt vestur	Sérbýlishúsabyggð, fullbyggt.	Sérbýlishúsabyggð. Óbreytt.
4.04 Íb	29.1	Hnoðraholt suður. Tví-skipt svæði.	Óbyggt svæði.	Skipulagsákvæði eru í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.
4.05 S	-	Hnoðraholt	Leikskóli. Óbyggt	Skipulagsákvæði eru í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.
4.06 Vþ	2.2	Hnoðraholt norðvestur	Óbyggt, óskipulagt	Skipulagsákvæði eru í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.
4.07 S	1.7	Vetrarmýri norður	Grunnskóli og leikskóli. Óbyggt	Skipulagsákvæði eru í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.
4.08 M	8.9	Vetrarmýri vestur	Óbyggt framræst land, að hluta til nýtt undir æfingasvæði GKG.	Skipulagsákvæði eru í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.
4.09 Íþ	4.2	Vetrarmýri norður	Fjölnota íþróttahús í byggingu. Í gildi deiliskipulag á hluta svæðisins.	Skipulagsákvæði eru í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.
4.10 Íþ	60.5	Vetrarmýri austur	Golfvöllur, félagsheimili, aðstöðubyggingar. Deiliskipulag í gildi.	Skipulagsákvæði eru í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.
4.11 Íb	3.4	Hnoðraholt norður	Óbyggt svæði.	Skipulagsákvæði eru í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.
4.12 Íb	12.0	Hnoðraholt norður	Óbyggt svæði.	Skipulagsákvæði eru í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.
4.13 Íb	7.0	Vífilsstaðir austur	Óbyggt að undanskildum aðstöðubyggingum og plöntuuppeldisreitum Skógræktarfélags Garðabæjar.	Skipulagsákvæði eru í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.
4.14 K	8,1	Rjúpnadalur	Fyrrum fjarskiptastöð. Óbyggt land. Óskipulagt.	Skipulagsákvæði eru í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.
4.15 Íþ	41.0	Kjóavellir	Hesthúsahverfi. Deiliskipulag í gildi.	Skipulagsákvæði eru í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.
4.16 S	1.1	Rjúpnadalur	Fyrrum fjarskiptastöð. Óbyggt land. Óskipulagt.	Skipulagsákvæði eru í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.
4.17 Íþ	2.6	Vetrarmýri	Æfingavellir.	Skipulagsákvæði eru í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.
4.18 Op	6.1	Hnoðraholt-Vífilsstaðir	Opið svæði milli íbúðarsvæða á Hnoðraholti og niður að Vífilsstöðum.	Skipulagsákvæði eru í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.
4.19 Op	1.02	Vífilsstaðir	Ungmennafélagsreitur með fjallafurum og birki, gróðursett 1913.	Skipulagsákvæði eru í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.
4.21 I	-	Vetrarmýri norður	Óbyggt.	Skipulagsákvæði eru í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.
4.22 I	0,5	Hnoðraholt	Óbyggt	Skipulagsákvæði eru í greinargerð rammahluta Vífilsstaðalands.

Breytingar á uppdrætti eftir auglýsingu

- Leiðrétting: Helgunarsvæði flutningslína raforku færð inn á uppdrátt.
- Nýr landnotkunarreitur 4.22 I afmarkaður á Hnoðraholti, ætlaður undir hitaveitutanka.
- Minni háttar breytingar á afmörkun landnotkunarreita 4.04, 4.06, 4.11 og 4.18.
- Minni háttar breyting á veglínu safngötu yfir Hnoðraholt norðan svæðis 4.22.

Vegna mikillar uppbyggingar er nauðsynlegt að gera ráð fyrir nýjum hitaveitugeymum til þess að auka afhendingaröryggi á heitu vatni fyrir suðurhluta höfuðborgarsvæðisins. Vegna legu og hæðar hentar Hnoðraholt sérstaklega vel fyrir nýja geyma og er því gert ráð fyrir nýju iðnaðarsvæði þar fyrir þá (4.22 I). Í rammahluta aðalskipulagsins eru sett skilyrði um umfang og frágang tankanna, aðlögun að landi og að tekið skuli tillit til umhverfisins. Breytingin hefur því óveruleg áhrif á núverandi byggð á Hnoðraholti.

Aðrar breytingar eru óverulegar og snerta ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar
þann 18.02.2021.

____
bæjarstjórinn 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 ____________

Skýringar

- ÞÉTTBÝLI
- ÍBÚÐARBYGGÐ
- VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
- MIÐSVÆÐI
- SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA
- ATHAFNASVÆÐI
- AFÞREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI
- IÐNAÐARSVÆÐI
- HAFNARSVÆÐI
- LANDBÚNAÐARSVÆÐI
- ÍÞRÓTTASVÆÐI
- KIRKJUGARÐUR
- OPIN SVÆÐI
- ÓBYGGÐ SVÆÐI
- AFMÖRKUN ÞRÓUNARSVÆÐA
- ÁR OG VÖTN
- STOFNBRAUTIR OG HELGUNARSVÆÐI
- TENGIBRAUTIR
- AÐRIR VEGIR TIL SKÝRINGAR
- STOFNSTÍGAR
- TENGISTÍAGAR
- ÚTIVISTARSTÍGAR
- REIÐLEIÐIR
- MISLÆG GATNAMÓT
- UNDIRGÖNG/BRÚ - GANGANDI/HJÓLANDI VEGFARENDUR
- UNDIRGÖNG - GANGANDI VEGFARENDUR, ÖKUTÆKI
- BIÐSTÖÐ BORGARLÍNU
- BORGARLÍNA
- FRIÐLÝSTAR MINJAR ÁSAMT HELGUNARSVÆÐI
- FRIÐLÝST SVÆÐI (MEÐ MÖRKUM)
- HVERFISVERND VEGNA NÁTTÚRUMINJA
- MINJAVERND
- VATNSVERNDARSVÆÐI I, BRUNNSVÆÐI
- VATNSVERNDARSVÆÐI II, GRANNSVÆÐI VATNSBÓLA
- ÖRYGGISSVÆÐI VEGNA GRUNNVATNS
- GRÆNI TREFILLINN
- HÁSPENNULÍNA MEÐ HELGUNARSVÆÐI
- HÁSPENNUSTRENGUR MEÐ HELGUNARSVÆÐI
- MÖRK ÞÉTTBÝLIS/VAXTARMÖRK
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS (SVEITARFÉLAGSMÖRK)

AÐALSKIPULAG GARÐABÆJAR 2016-2030

TEIKNISTOFA ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí
KAUPANGI V/MÝRARVEG, 600 AKUREYRI, SÍMI 461 5508, NETFANG: arni@teikna.is
VEGMÚLA 2, 108 REYKJAVÍK, SÍMI 552 8740, VEFFANG: www.teikna.is

BREYTING 02
Rammahluti Vífilsstaðalands

Tækni- og umhverfissvið

Verk: 20-570 Dags: 19.11.2020 Mkv: 1:10.000 Blaðstærð: A1