



TILLAGA AD BREYTINGU Á ADALSKIPULAGI GARDABAERJAR 2016-2030

Rammahluti Vífisstaðalands

Íbúðabygging í Hnoðraholti

04.07.2023



GARDABAER

Nordic  
Office of  
Architecture

Í gildi er Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030, breyting þessi nær til skilmála sem settir eru fram í Rammahluta Vífisstaðalands, samþykkt af bæjarstjórn Garðabæjar þann 19.11.2020 og 18.02.2021 og staðfest af Skipulagsstofnun þann 17. mars 2021.

Bæjarráð Garðabæjar samþykkti á fundi sínum þann 04. júlí 2023 að vísa eftirfarandi breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar, Rammahluta Vífisstaðalands til auglýsingar. Breytingartillagan gerir ráð fyrir því að hámarks hæð bygginga á landnotkunarreitum íbúðarbyggðar í Hnoðraholti hækki úr 4 hæðum í 5 á reit íb 4.11 Hnoðraholt - vestur (Þorraholt), og úr 3 hæðum í 4 í reit íb 4.12. Hnoðraholt - norður.

### **Deiliskipulag**

Í gildi er deiliskipulag fyrir norðurhluta Hnoðraholt, samþykkt á fundi bæjarstjórnar 19.11.2020 og á fund í bæjarstjórnar 18.03.2021 var samþykktin staðfest að nýju með uppfærðum gögnum. Samhliða breytingu þessari á ákvæðum í rammahluta Vífisstaðalands er gerð breyting á deiliskipulagi Hnoðraholtis, norður.

### **Breytingar á greinargerð Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030, rammahluta Vífisstaðalands**

Breytingin nær til töflu 2 í kafla 4.5.1 og töflu 3 í kafla 4.5.2 í greinargerð „Breyting á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, Rammahluti Vífisstaðalands“. Ekki eru gerðar breytingar á almennum texta greinargerðar. Að öðru leyti en hér kemur fram gildi fyrri skilmálar.

TAFLA 2 – FYRIR BREYTINGU

REITUR	ÍBÚÐIR	STOFN/ATVINNA M <sup>2</sup>
Hnoðraholt - norður	400 - 450	20.000
Hnoðraholt – suður	700 - 750	1.000
Vetrarmýri - miðsvæði	600 - 800	56.000 - 66.000
Vetrarmýri – útvistar­svæði	-	6.000
Vífisstaðir – vestur	100	50.000
Vífisstaðir – austur	200-300	10.000
Smalaholt/Rjúpnadalur - Kirkjugarður	-	3.000
Smalaholt/Rjúpnadalur – Útvistar­skógur	-	-
Vífisstaðahraun & Vetrarmýri	-	-
<b>SAMTALS u.þ.b.:</b>	<b>2.000-2.400</b>	<b>146.000-156.000</b>

TAFLA 2 – EFTIR BREYTINGU

REITUR	ÍBÚÐIR	STOFN/ATVINNA M <sup>2</sup>
Hnoðraholt - norður	470 - 520	20.000
Hnoðraholt – suður	700 - 750	1.000
Vetrarmýri - miðsvæði	600 - 800	56.000 - 66.000
Vetrarmýri – útvistar­svæði	-	6.000
Vífisstaðir – vestur	100	50.000
Vífisstaðir – austur	200-300	10.000
Smalaholt/Rjúpnadalur - Kirkjugarður	-	3.000
Smalaholt/Rjúpnadalur – Útvistar­skógur	-	-
Vífisstaðahraun & Vetrarmýri	-	-
<b>SAMTALS u.þ.b.:</b>	<b>2.070-2.470</b>	<b>146.000-156.000</b>

TAFLA 3 – FYRIR BREVINGU

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. Notkun	Skipulagssvæði
4.11 Íb	3,4 ha	Hnoðraholt – norður (borraholt)	Óbyggt svæði.	Íbúðabyggð, fjölbýlishús. Miðað við u.p.b. 59 íbúðir/ha eða allt að 200 íbúðir. Hámarks hæð bygginga er 4 hæðir. Heimilt er að hafa bílastæði undir fjölbýlishúsum. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.
4.12 Íb	12 ha	Hnoðraholt – norður	Óbyggt svæði.	Íbúðabyggð, áhersla á fjölbreytt form íbúða, einbýli, sérbýli s.s. rað- og keðjuhús og fjölbýli. Miðað við u.p.b. 14 íbúðir/ha eða allt að 170 íbúðir. Einbýli efst á holtinu. Hámarks hæð húsa 3 hæðir. Heimilt er að hafa bílastæði undir fjölbýlishúsum. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.

TAFLA 3 – EFTIR BREVINGU

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. Notkun	Skipulagssvæði
4.11 Íb	3,4 ha	Hnoðraholt – norður (borraholt)	Óbyggt svæði.	Íbúðabyggð, fjölbýlishús. Miðað við u.p.b. 69 íbúðir/ha eða allt að 236 íbúðir. Hámarks hæð bygginga er 5 hæðir og skal 5. hæð vera inndregin. Heimilt er að hafa bílastæði undir fjölbýlishúsum. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.
4.12 Íb	12 ha	Hnoðraholt – norður	Óbyggt svæði.	Íbúðabyggð, áhersla á fjölbreytt form íbúða, einbýli, sérbýli s.s. rað- og keðjuhús og fjölbýli. Miðað við u.p.b. 23 íbúðir/ha eða allt að 280 íbúðir. Einbýli efst á holtinu. Hámarks hæð húsa 4 hæðir og skal efsta hæð fjölbýlishúsa vera inndregin. Heimilt er að hafa bílastæði undir fjölbýlishúsum. Frekari skilmálar skulu settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.

### Áhrif á umhverfi

Aukinn fjöldi íbúða og þ.a.l. íbúafjöldi mun hafa áhrif á ákveðna umhverfisþætti, s.s. vegna aukinnar umferðar og samhangandi áhrifa á loftgæði og hljóðvist. Aftur á móti samræmist aukid framboð íbúða þörf fyrir fjölbreyttu húsnæði innan höfuðborgarsvæðisins. Enn fremur styður aukinn þéttleiki við frekari blöndun byggðar í nærumhverfi þess, s.s. styrkir rekstrargrundvöll fyrir verslun og þjónustu sem og rekstur almenningsgangna. Með hækkingu bygginga verða áhrif á ásynð svæðisins, s.s. fyrir aðra notendur þess en þar sem eingöngu er verið heimila hækking um eina hæð eru þau áhrif óveruleg. Breytingin felur ekki í sér að frekara landi verði raskað og því eru áhrif á náttúrufer og minjar óbreytt. Í heildina er metið að aukinn fjöldi íbúða sem hér um ræðir sé af þeirri stærðargráðu að heildir umhverfisáhrif séu óveruleg.

### Málsmeðferð

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010, tillagan er auglýst samkvæmt 31. gr. sbr. 1. mgr. 36. gr. sömu laga. Tillagan hefur að efni til verið kynnt við afgreiðslu á tillögum að breytingum á deiliskipulagi og hefur með því verið fullnægt skilyrðum 30. gr. skipulagslaga þar sem kveðið er á um kynningu og samráð (lýsingu og forkynningu) enda voru ekki gerðar athugasemdir hvað varðar hámarkshæð húsa eða fjölgun íbúða. athugasemdir við þær tillögur hvað varðar hámarkshæð húsa eða fjölgun íbúða.

### Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst var skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarráði þann

19.

(GKS)

27. október 2023.

  
Bæjarstjórnin í Garðabæ

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann

09.11

2023.

  
Andrianna Katla Sveinól.

FA  
Mittwoch 31. Okt. 2023  
10:41 AM  
202307023