



GARÐABÆR



VIÐBRÖGÐ GARÐABÆJAR VIÐ UMSÖGNUM OG ATHUGASEMDUM

Rammahluti aðalskipulags – Vífilsstaðaland og deiliskipulagsáætlanir
fyrir Vetrarmýri, Hnoðraholt norður og Rjúpnadal

19.11.2020

Inngangur

Tillaga að aðalskipulagsbreytingu var auglýst frá 11. júní 2020 með athugasemdafresti til 7. september 2020, gögn voru aðgengileg á vefsíðu Garðabæjar. Opinn rafrænn kynningarfundur var haldinn þann 27. ágúst 2020. Við auglýstar tillögur bárust alls 23 umsagnir frá umsagnaraðilum og nokkur fjöldi athugasemda, eða tæplega 30 erindi með athugasemdum, sem flokkaðar eru eftir efnistöfum og skipulagsáætlunum. Athugasemdir og umsagnir eru teknar fyrir með aðskildum hætti, fyrri tafla fer yfir þær umsagnir sem bárust (frá umsagnaraðilum) en síðari tekur saman athugasemdir (frá almenningi).

UMSAGNIR BÁRUST FRÁ EFTIRTÖLDUM UMSAGNARAÐILUM, AUÐKENNT SKIPULAGSÁÆTLUN:

- | | |
|--|---|
| 1. Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins | 13. Minjastofnun – rammahluti |
| 2. Skipulagsráð Kópavogs | 14. Minjastofnun – Vetrarmýri |
| 3. Skipulagsráð Hafnarfjarðar | 15. Minjastofnun – Hnoðraholt |
| 4. Skógræktarfélag Garðabæjar | 16. Minjastofnun - Rjúpnadalur |
| 5. Hestamannafélagið Sprettur | 17. Vegagerðin – rammahluti aðalskipulags |
| 6. Landsnet – rammahluti aðalskipulags | 18. Vegagerðin – Hnoðraholt norður |
| 7. Landsnet – Hnoðraholt norður | 19. Vegagerðin – Vetrarmýri |
| 8. Golfklúbbur Kópavogs og Garðabæjar (GKG) | 20. Veitur – rammahluti aðalskipulags |
| 9. Umhverfisstofnun | 21. Veitur – Hnoðraholt norður |
| 10. Fjarskiptafyrirtækin Nova, Sýn og Síminn | 22. Veitur – Vetrarmýri |
| 11. Isavia | 23. Veitur – Rjúpnadalur |
| 12. Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis | |

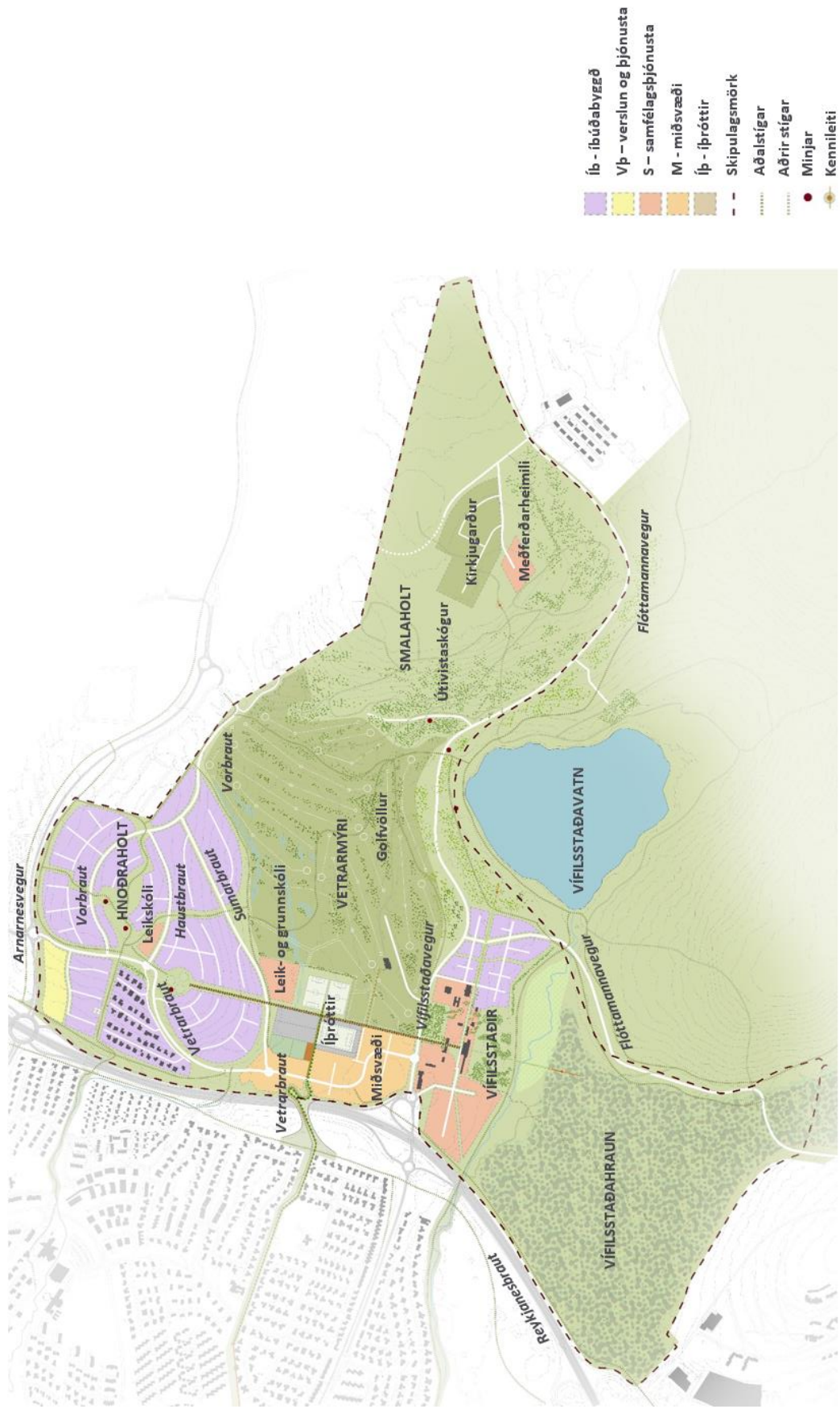
ATHUGASEMDIR SEM BÁRUST VIÐ RAMMAHLUTA AÐALSKIPULAGS FJALLA UM EFTIRTALIN ATRIÐI:

- | | |
|---------------|-----------------------------|
| a. Almennt | c. Kirkjugarður |
| b. Golfvöllur | d. Vegtenging um Leirdalsop |

ATHUGASEMDIR SEM BÁRUST VIÐ DEILISKIPULAGI HNOÐRAHOLTS NORÐUR FJALLA UM EFTIRTALIN ATRIÐI:

- | | |
|----------------------------------|----------------------------|
| e. Áhrif á byggð/íbúa í Kópavogi | h. Lóðir og byggingareitir |
| f. Hnoðraholtbraut | i. Almennar fyrirspurnir |
| g. BREEAM | |

Engar athugasemdir íbúa bárust sérstaklega við auglýstar tillögur að deiliskipulagi í Vetrarmýri eða í Rjúpnadal sem ekki falla undir samantekt á athugasemdum við rammahluta aðalskipulags Vífilsstaðaland.



Yfirlitsmynd skipulagssvæðið Rammahluti aðalskipulags – Vífilsstaðaland.

Umsagnir við tillögu rammahluta Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 og auglýstum deiliskipulagsáætlunum

Í töflunni hér fyrir neðan eru tekin saman efnisleg atriði úr umsögnum umsagnaraðila við auglýstar tillögur og sett fram viðbrögð Garðabæjar við þeim atriðum.

NR.	UMSÖGN/UMSAGNARAÐILI	SVÖR GARÐABÆJAR
1.	SVÆÐISSKIPULAGSNEFND	
	<p>Samgöngumiðuð þróunarsvæði</p> <p>Svæðisskipulagsnefnd gerir ekki efnilega athugasemd við breytingu á aðalskipulagi en ítrekar bókun sem kom fram á 92 fundi nefndarinnar. Þar kemur fram:</p> <p style="padding-left: 40px;">Ekki eru gerðar athugasemdir við forkynningu. Svæðisskipulagsnefnd bendir á að í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040 koma fram viðmið um einkenni bæjarkjarna, í töflu 2, sem sveitarfélög skulu útfæra nánari í aðalskipulagi. Svæðisskipulagsnefnd bendir jafnframt á að í nýlegri breytingu á svæðisskipulagi voru samþykkt ný stefnumið þess efnis að sveitarfélög skuli í skipulagsáætlunum efla tengingar milli skilgreindra kjarna og samgöngumiðaðra þróunarsvæða.</p>	Móttekið.
2.	SKIPULAGSRÁÐ KÓPAVOGS	
2.1.	<p>Ofanbyggðavegur/Elliðavatnsvegur/Flóttamannavegur</p> <p>Skipulagsráð Kópavogs leggst ekki gegn því tenging Vífilsstaðavegar við Reykjanesbraut að Arnarnesvegi í Leirdalsop verði felld út. Að fella þessa tengingu út verður til að hægt að stækka golfvöll GKG án þess að hann sé klofinn af vegi í aðalगतnakerfi höfuðborgarsvæðisins.</p> <p>Skipulagsráð bendi jafnframt á að fella út umrædda tengingu leiðir af sér gegnumstreymisumferð í efri byggðum Kópavogs. Sveitarfélögin þurfi því í sameiningu að leita leiða til þessa að girða fyrir slíkt eða að Elliðavatnsvegi/Flóttamannavegi verði lokað við Austurkór.</p>	<p>Fyrir liggur að framlenging Vífilsstaðavegar að Leirdalsopi léttir á aðliggjandi umferðarkerfi en stefna Garðabæjar er að skapa kyrrlátt svæði til útivistar í Smalaholti og Vetrarmýri.</p> <p>Gert er ráð fyrir því að endurhannaður Elliðavatnsvegur/Flóttamannavegur verði með 50 km hámarkshraða og að notast verði við hraðatakmarkandi aðgerðir. Hönnun vegarins mun ekki vera á þá leið að greiða fyrir gegnumumferð.</p> <p>Leitað verður eftir samráði við Kópavogsbæ ef álag af gegnum akstri um Elliðavatnsveg/Flóttamannaveg verður óviðunandi.</p> <p>Fyrir frekari upplýsingar er vísað í skýrsluna, <i>Viðbrögð Garðabæjar við umsögnum og athugasemdum – samgöngumál</i>, dagsetta 19.11.2020.</p>

<p>2.2.</p>	<p>Vegtenging við Þorrasali</p> <p>Skipulagsráð hafnar tengingu fyrirhugaðs hverfis í Hnoðraholti að Arnarnesvegi í Leirdalsopi. Vegalagning á kynntum stað er ekki framkvæmanleg vegna nálægðar við 13. braut golfvallar GKG og fjölbýlishúsa við Þorrasali og mun hún rýra mjög gæði golfvallarins sem og byggðarinnar við Þorrasali.</p> <p>Tengingin verði með allt að 9 þúsund bíla umferð á sólahring; 13 brautin verði ónothæf og þessi mikla umferð veldur jafnframt hávaða-, svifryks- og sjónmengun í fjölbýlishúsunum við Þorrasali.</p> <p>Skipulagsráð bendir á þann möguleika að umrædd tengin verði sett í niðurgrafinn stökk á þeim stað þar sem tengibrautin fer meðfram fjölbýlishúsum við Þorrasali. En verða stokklausnin ekki nýtt eða umrædd tengin verði ekki felld út úr kynntri tillögu að skipulagi Hnoðrahólts sjá bæjar yfirvöld í Kópavogi sér ekki annað fært en að útloka vegtenginguna við gatnakerfi Kópavogs.</p>	<p>Vegtenging Hnoðrahólts við Arnarnesveg í Leirdalsopi er mikilvæg vegna umferðaflæðis til og frá nýrri byggð í Hnoðraholti ásamt því að bæta umferðaöryggi innan byggðarinnar, þ.m.t. fram hjá nýjum samþættum leik- og grunnskóla í Vetrarmýri neðan við Hnoðraholt.</p> <p>Ef ekki verður af tengingu mun umferðamagn aukast á norðurenda Vetrarbrautar, við Arnarnesveg, sem einnig getur haft áhrif á íbúa Glaðheimahverfis.</p> <p>Umrædd vegtenging mun einnig koma til góða fyrir íbúa í Kópavogi og styttr m.a. leið íbúa að verslunar- og þjónustuvæðum í Vetrarmýri og Hnoðraholti, fjölbreyttum útivistar- og íþróttasvæðum svo fátt eitt sé nefnt. Fjölgun gatnatenginga eykur einnig öryggi t.d. ef til lokunnar nálæggra stofnbrauta kæmi.</p> <p>Minnt er á að vegtenging við Öldusali liggur í dag innan sveitarfélagsmarka Garðabæjar.</p> <p>Til að mæta áhyggjum sveitarfélagsins verður:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Til viðbótar við samþykktar hljóðvarnir skv. breytingu á deiliskipulagi Hnoðraholt – Smalaholt dagsett þann 30.12.2009 og nær til Þorrasala 1-15 að fyrirhugaður vegur neðan við byggð í Þorrasölum verði aðlagður að landi og aðstæðum til þess að lágmarka áhrif á nærliggjandi byggð. • Fjölga akreinum við Hnoðrahóltsbraut – Arnarnesveg í tvær. Þetta gerir að verkum að umferð dreifist á annan hátt í hverfinu og umferðarmagn um Þorrasali mun að öllum líkindum fara niður í 5.600 ökutæki (miðað við versta tilfelli, enga breytingu á ferðavenjum). <p>Fyrir frekari upplýsingar er vísað í skýrsluna, <i>Viðbrögð Garðabæjar við umsögnum og athugasemdum – samgöngumál</i>, dagsetta 19.11.2020.</p>
<p>2.3.</p>	<p>Hnoðraholt byggðamynstur</p> <p>Skipulagsráð mótmælir jafnframt þeim áformum Garðabæjar að reisa 2-3ja hæða fjölbýlishús sunnan við Þrymsali og leggur til að skipulag á svæðinu verðu útfært sem tveggja hæða sérbýlishús sem yrði betri aðlögun að byggð í Kópavogi og dregur úr skerðingu á útsýni til suðurs og austurs frá byggð við Þrymsali.</p>	<p>Í Hnoðraholti, innan sveitarfélagsmarka Garðabæjar, er stefnt að því að byggja upp blandaða byggð. Felur það m.a. í sér fjölbreytt íbúðahúsnæði.</p> <p>Tekið verður tillit til athugasemdar og umræddri 2-3 hæða fjölbýlishúsabyggð breytt í tveggja hæða raðhús.</p>

<p>2.4.</p>	<p>Vaxtamörk SSH</p> <p>Hvað varðar fyrirhugaða breytingu á skipulagi í Rjúpnadal (-hæð) þá gerir skipulagsráð ekki athugasemdir við þær breytingar eða öðru leyti en því að þær framkvæmdir sem þar eru fyrirhugaðar eru utan sk. Vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins og eru því ekki í samræmi við gildandi svæðisskipulag.</p>	<p>Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins er umsagnaraðili fyrirhugaðrar skipulagsbreytingar og gerir ekki athugasemd við fyrirhugaða uppbyggingu á svæðinu. Enda fellur starfsemi kirkjugarða innan skilgreiningar svæðisskipulags.</p> <p>Í markmiði 4.1 í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er fjallað um aðgengi íbúa að fjölbreyttum útivistarsvæðum sem hvetja til reglulegrar hreyfingar, náttúruupplifunar og jákvæðra félagslegra samskipta. Þar segir „Kirkjugarðar verða með tíð og tíma friðsælir og gróðurrikir almenningsgarðar og verða hluti af græna vef höfuðborgarsvæðisins.“ (Höfuðborgarsvæðið 2040).</p> <p>Auk þess er í gildandi aðalskipulagi Garðabæjar þegar gert ráð fyrir kirkjugarði í Rjúpnadal.</p> <p>Velferðarráðuneytið, Barnaverndarstofa og Garðabær gerðu með sér viljayfirlýsingu um sameiginlega uppbyggingu á meðferðarheimili fyrir börn í desember 2018.</p> <p>Markmiðið með staðarvalinu var að skapa friðsælt og aðlaðandi umhverfi fyrir þá viðkvæmu starfsemi sem þar fer fram. Óskað var eftir staðsetningu í jaðri byggðar á höfuðborgarsvæðinu.</p>
<p>2.5.</p>	<p>Miðsvæði – landnotkun stefnubreyting</p> <p>Skipulagsráð mótmælir jafnframt fyrirhuguðu miðsvæði í Vetrarmýri í stað verslunar- og þjónustusvæðis eins og fyrirhugað er í gildandi aðalskipulagi Garðabæjar. Skipulagsráð telur að hér sé um töluverða stefnubreytingu að ræða hjá bæjaryfirvöldum í Garðabæ. Stefnubreytingin fellst í því að skilgreina svæði austan Reykjanesbrautar sem miðsvæði sem er ekki bæjarkjarni eða svæðiskjarni. Slík breyting samræmist ekki markmiðum svæðisskipulagsins um stigskiptingu og staðsetningu miðkjarna á höfuðborgarsvæðinu sem er bindandi stefna. Ekki hefur verið gerð úttekt á því hver áhrifin verða á svæðisvísu að skilgreina nýtt miðsvæði við Reykjanesbraut í Vetrarmýri.</p>	<p>Mat Garðabæjar er að ekki sé um töluverða stefnubreytingu að ræða frá gildandi skipulagsáætlunum á svæðinu. Þar sem í aðalskipulagi Garðabæjar er gert ráð fyrir samgöngumiðuðum kjarna í Vetrarmýri. Landnotkun svæðisins sem miðsvæði er í samræmi við þróun og markmið um samgöngumiðuð þróunarsvæði þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð, verslun og þjónustu, skrifstofum og íbúðum.</p> <p>Miðsvæði og verslun og þjónusta skv. skipulagslögum eru áþekkar skilgreiningar. Við þróun svæðisins telur Garðabær að landnotkunarflokkurinn miðsvæði eiga betur við þá uppbyggingu sem þar er fyrirhuguð þar sem verið er að blanda saman verslun, þjónustu og íbúðum. Sbr. mynd 15 og kafla 3.4 í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 um miðsvæði og mynd 27 í kafla 4.3 um almenningsamgöngur. Meðal annars má horfa til aðalskipulags Reykjavíkur þar sem flestir reitir við stofnbrautir eru skilgreindir sem miðsvæði.</p>

		<p>Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins gerir ekki athugasemd við landnotkun á svæðinu og hefur ekki orð á því að stefnan samræmist ekki svæðisskipulagi.</p> <p>Skipulagsstofnun hefur einnig yfirfarið tillöguna fyrir auglýsingu hennar og gerði ekki athugasemd við breytingu á landnotkun.</p>
3.	HAFNARFJARÐARBÆR	
3.1.	Hafnarfjarðarbær gerir í meginatriðum ekki athugasemdir við aðalskipulagsbreytingu. Ítreka fyrri ábendingar um Ofanbyggðarveg.	Móttekið.
4.	SKÓGRÆKTARFÉLAG GARÐABÆJAR	Fylgiskjal – mynd með breyttum mörkum skógræktar/golfvallar
4.1.	<p>Golfvöllur á skógræktarsvæði</p> <p>Skógræktarfélagið er ósátt við að golfvöllur sé skipulagður á skógræktarsvæðinu í Smalaholti. Þrátt fyrir að svæði sem fer undir golfvöll hafi verið minnkað frá fyrsti tillögu teljum við að of mikið af skóginum fari undir hann.</p>	<p>Í skipulagsferlinu hefur verið haft viðtækt samráð við hagsmunaaðila á svæðinu, þ.m.t. Skógræktarfélag Garðabæjar og Golfklúbb GKG. Áhersla hefur verið lögð á halda í einkenni svæðisins, þ.á.m. skógrækt og golfvöll. Mörk golfvallar og skógræktar hafa breyst í ferlinu og ljóst er að málamiðlun milli aðila er nauðsynleg til þess að viðhalda fjölbreyttum gæðum svæðisins með það að markmiði að þjóna sem best íbúum og notendum svæðisins. Það er mat Garðabæjar að starfsemi golfvallar og útivistaskógar geti farið vel saman en skipuleggja þarf samþættingu starfseminnar vel. Nánari útfærslu á svæðinu er vísað í deiliskipulagsgerð golfvallar og útivistaskógar.</p>
4.2.	<p>Mörk golfvallar m.t.t. trjásýnisstíg og áningarstaða</p> <p>Mörk golfvallarins liggja um 15 til 20 metra frá trjásýnistígnum á nokkrum stöðum. Mörkin liggja einnig í þessari fjarlægð frá áningarstaðnum Furulundi sem og bílastæðinu fyrir ofan hann. Auk þess liggja mörk að hluta yfir stíginn sem liggur í norður frá bílastæðinu. Að mati Skógræktarfélagsins er sú fjarlægð of lítil og getur skapað óöryggi golfara og þeirra sem nýta sér stígana, áningarstaðinn og bílastæði.</p> <p>Mikilvægt er að mörk golfvallarsvæðisins verði færð lengra frá þessum svæðum, að lágmarki 30 m, til að tryggja öryggi útivistarfólks í skóginum (mynd sem sýnir vegalengdir).</p>	Sjá svar 4.1 að ofan.
4.3.	<p>Undirgöng við Elliðavatnsveg/Flóttamannaveg</p> <p>Við teljum að færa eigi undirgöngin sem teiknuð eru undir Elliðavatnsveg/Flóttamannaveg skammt frá skóginum í Smalaholti austar á móts við trjásýnistíginn í Smalaholti. Ef undirgöngin yrðu færð austar mundu þau tengja betur útivist við Vífilsstaðavatn og í skóginn í Smalaholti. Meiri líkur eru á að fleiri gangandi</p>	<p>Við ákvörðun um staðsetningu undirgangna þarf að taka tillit til fjölda þátta, m.a. tengsla við stígakerfi, legu lands o.fl. þ.h. Undirgöngunum er ætlað að tengja stígakerfi innan skipulagssvæðisins við útivistarsvæði við Vífilsstaðavatn og Heiðmörk. Staðsetning undirganga og stíga er leiðbeinandi í aðalskipulagi (rammahluta aðalskipulags),</p>

	vegfarendur vilji njóta útivistar í skóginum en á golfvöllinum sem fyrst og fremst er fyrir golfara.	nánari staðsetning og útfærsla stíga og undirganga/gönguþveranna verður unnin með deiliskipulagi svæðisins.
4.4.	<p>Aldur gróðurs</p> <p>Skógræktarfélagið undrast þessa túlkun á loftmyndum um gróður í Smalaholti og fullyrðingar um að skógrækt hafi hafist um aldamótin 2000. Staðreyndin er sú að gróðursetning skógarins hófst á þessu svæðið 1989 og var svæðið að mestu fullplantað fyrir árið 2020.</p>	Úttekt á gróðri var unnin samhliða skipulagsvinnunni. Í þeirri úttekt kemur fram að ljóst sé að farið hefur verið seinna af stað með gróðursetningu neðar í hlíðinni, þ.e. á því svæði þar sem ætlað er að samþætta starfsemi golfvallar og útivistaskógar. Þess vegna er það metið að auðveldara verði að færa gróður á því svæði sem er á þeim hluta sem skarast við golfvallarsvæði en annars staða í Smalaholti.
4.5.	<p>Bætur vegna gróðurs</p> <p>Félagið áskilur sér allan rétt til þess að krefja Garðabæ um fullar bætur á þeim trjágróðri sem kemur til með að verða fluttur til eða látinn víkja, auk bóta fyrir stíga og bílastæði. Skógræktarfélag Garðabæjar krefst þess að óvilhallir aðilar verði fengnir til að meta þann skaða sem það verður fyrir og tjónið bætt að fullu.</p>	<p>Umrætt svæði er eignarland Garðabæjar þar sem Skógræktarfélagi Garðabæjar hefur haft leyfi til nýta til skógræktar í þágu samfélagsins. Garðabær hefur með samningum við félagið veitt því umtalsverða styrki til standa undir kostnaði við ræktun svæðisins og í sumum tilvikum komið að útvegum mannaafila á sinn kostnað til ræktunarstarfa. Þá hefur Garðabær komið að lagningu stíga og framkvæmda við bílastæði.</p> <p>Þá segir enn fremur í kafla 3.15 í gildandi Aðalskipulagi Garðabæjar um opin svæði segir:</p> <p><i>„Markmið skógræktar eru að stöðva gróður- og jarðvegseyðingu, bæta skilyrði til útivistar til lengri tíma og skapa mildara umhverfi sem eykur möguleika á nýtingu landsins til byggðar. Ekki er því eingöngu lítið á skógrækt sem varanlega landnýtingu, heldur einnig sem betri grunn til að mæta þörf fyrir landrými til ýmissa nota í framtíðinni.“</i></p>
4.6.	<p>Háspennustrengur og mannvirki</p> <p>Samkvæmt skipulagstillögu er ljóst að golfvöllur verður ekki lagður þar sem háspennumannvirki er nú. Liggur fyrir tillaga að því hvernig lagning háspennustrengja verður háttað þegar háspennulína í Smalaholti verður lögð niður?</p> <p>Áhyggjur okkar er að hún verði grafin í gegnum skóginn með þeirri eyðileggingu sem framkvæmdinni fylgir.</p>	<p>Ekki liggja fyrir breytingar á Hnoðraholtslínu 1 innan skilgreinds svæðis skógræktar skv. skipulagstillögu. Vonir Garðabæjar standa til þess að með uppbyggingu svæðisins verði línan með tíð og tíma lögð í jörðu sbr. stefnu bæjarstjórnar sem sett er fram í kafla 4.4.5 í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030.</p> <p>Við deiliskipulag golfvallarsvæðis og útivistaskógar í Smalaholti verður tekið tillit til háspennumannvirkja og helgunar- og öryggissvæða þeirra.</p> <p>Sjá einnig svar 6.1.</p>
4.7.	<p>Reiðleiðir í skóglendi</p> <p>Fyrirhugað er að nýr reiðstígur liggja um skóginn og þveri tvo göngustíga í gegnum hann og þaðan umhverfis fyrirhugaðan kirkjugarð. Skógræktarfélagið leggur áherslu á að haft verði samráð við það um legu reiðstígarins í gegnum skóginn.</p>	Haft verður frekara samráð við hagsmunaaðila á svæðinu um fyrirkomulag og legu stíga þegar deiliskipulag svæðisins verður unnið.

4.8.	<p>Græni stígurinn/tréfillinn</p> <p>Í framhaldi af því (umfjöllun um græna stíginn/trefilinn) spyrjum við hvar er fyrirhugað að Græni stígurinn/trefillinn liggja í gengum skipulagssvæði Vífilsstaðalands? Samkvæmt aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 er gert ráð fyrir honum.</p>	<p>Græni stígurinn liggur að öllu leyti sunnan og austan</p> <p>Elliðavatnsvegur/Flóttamannavegar og er hann sýndur á deiliskipulagi Heiðmerkur í Garðabæ og Sandahlíðar.</p> <p>Skýringamyndir verða uppfærðar til þess að gera grein fyrir Græna treflinum í rammahluta aðalskipulags.</p>
5.	<p>HESTAMANNAFÉLAGIÐ SPRETTUR</p>	<p>Fylgiskjal – uppdráttur með núverandi reiðvegum, áætluðum reiðvegum og tillögum að nýjum reiðvegum.</p>
5.1.	<p>Framtíðarlega reiðleiða</p> <p>Hmf. Spretti leggur til að reiðveginum verði fundin staður til framtíðar í hlíðum sunnan Vífilsstaðavatns með tengingu frá reiðvegi í Grunnuvatnaskarði um Svínahlíð og tengingu við reiðveg sunnan Maríuhella, þannig þarf ríðandi umferð ekki að fara yfir akveg við Vífilsstaði, eða Elliðavatnsveg/Flóttamannaveg.</p>	<p>Tekið er undir athugasemd um að finna þurfi stað fyrir reiðveg til framtíðar sunnan Vífilsstaðavatns, sér í lagi til að forðast blöndum við vélknúna umferð. Svæði sunnan Vífilsstaðavatns er þó ekki innan þess svæðið sem breytinga á aðalskipulagi (rammahluta) nær til. Athugasemdum er vísað til mótnar tillögu að breytingu aðalskipulags á útivistarsvæðum í upplandi Garðabæjar, þar með talin Heiðmörk.</p>
5.2.	<p>Framkvæmdaröð nýrra reiðleiða</p> <p>Áður en til þess kemur að nokkuð sé hróflað við reiðvegum um Smalaholt, Skyggisholt eða með Elliðavatnsvegi/Flóttamannavegi þá verða nýir reiðvegir í þeirri stað að vera tilbúnir til notkunar.</p>	<p>Sjá svar 5.1. Varðandi skipulag framkvæmda þá er athugasemd vísað til bæjarverkfræðings.</p>
5.3.	<p>Undirgöng undir Elliðavatnsveg/Flóttamannaveg við hesthúsabyggð</p> <p>Benda á miklu hættu sem skapast vegna hraðaksturs um Elliðavatnsveg/Vatnsendaveg. Á samþykkti deiliskipulagi eru undirgöng undir veginn við hesthúsabyggð. Ekki orðið að þeim en mikilvægt að draga úr hraða þangað til að svo verður.</p>	<p>Skipulagstillagan gerir ráð fyrir að á Elliðavatnsvegi/Flóttamannavegi verði unnið með hraðatakmarkandi aðgerðir og að hámarkshraði verði 50km/klst. til þess að draga úr áhrifum af umferð á nærliggjandi umhverfi. Gert er ráð fyrir undirgöngum við hesthúsabyggðina í deiliskipulagi Kjóavalla.</p>
5.4.	<p>Ónæði á framkvæmdatíma kirkjugarðs</p> <p>Áætluð mikil umferð stórvirkra vinnuvéla og fyrirhugað að nota svæði í Smalaholti vestan við hesthúsabyggðina á gamla Andvarasvæðinu sem jarðvegstípp í tengslum við framkvæmdirnar. Umferð stórvirkra vinnuvéla fer illa saman við umferð ríðandi fólks og því mikilvægt að hugað verði að aðgerðum sem dragi úr hætti af slíkri umferð, s.s. að slík umferð verði aðeins heimiluð á ákveðnum tímum og t.a.m. alls ekki um helgar.</p>	<p>Athugasemdum vísað til bæjarverkfræðings, vegna umgengi á framkvæmdatíma.</p>
6.	<p>LANDSNET - RAMMAHLUTI</p>	
6.1.	<p>Hnoðraholtslína ekki á áætlun Landsnets</p> <p>Landsnet ítrekar fyrri umsagnir, frá 25.04.2017 og 04.06.2017, þar sem fjallað var um deiliskipulag í Heiðmörk og Sandahlíð og breytingu aðalskipulags annars vegar og auglýsta tillögu að Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030 hins vegar, um að Landsnet hefur að svo stöddu engar tímasettar áætlanir um að leggja alla Hnoðraholtslínu 1 í jarðstreng.</p>	<p>Stefna sveitarfélagsins er að Hnoðraholtslína fari í jörðu til framtíðar sbr. gildandi aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030.</p> <p>Lagt er til að hafnar verði viðræður við Landsnet um hugsanlegar breytingar á Hnoðraholtslínu 1.</p>

6.2.	<p>Kostnaður við breytingar á línu</p> <p>Komi til þeirrar breytingar á Hnoðraholtslínu 1 að leggja hana í jarðstreng, mun sá sem óskar eftir breytingunni þurfa að bera kostnað við framkvæmdina.</p>	<p>Litið er svo á að þurfi að koma til breytinga legu á Hnoðraholtslínu vegna uppbyggingar á grundvelli nýs deiliskipulags og leggja hana í jarðstreng sé eðlilegt að eigandi línunnar komi að kostnaði við þá breytingu. Breytingin telst falla undir viðmið jarðstrengsútfærslna sem fram koma í þingsályktun um stefnu stjórnvalda um lagningu raflína sem samþykkt var 28. júní 2015.</p> <p>Lagt er til að hafnar verði viðræður við Landsnet um hugsanlegar breytingar á Hnoðraholtslínu 1.</p>
6.3.	<p>Gera þarf grein fyrir Hnoðraholtslínu á dsk Hnoðraholt</p> <p>Í deiliskipulagi þarf að gera grein fyrir legu línunnar og þær kvaðir sem gilda um helgunarsvæði og öryggissvæði hennar. Setja þarf ákvæði um umgengni og framkvæmdir við þessi svæði.</p> <p>Einnig er æskilegt að sett verði stefna um umgengni og framkvæmdir við línuna í greinargerð rammahluta aðalskipulags.</p>	<p>Í rammahluta kemur fram: <i>Háspennuloftlína (Hnoðraholtslína 1) 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. Samræma þarf slíka framkvæmd með Veitum og Landsnet og skipuleggja lagnakvaðir vegna rafdreifikerfis í samræmi við aflþörf og framtíðar dreifikerfi um svæðið.</i></p> <p>Eftirfarandi texta verður bætt við í greinargerð með breytingu á ask. Rammahluta aðalskipulags Vífilsstaðaland: <i>Sama á við um almenna umgengni og framkvæmdir við línuna.</i></p> <p>Skilmálar um helgunar- og öryggissvæði Hnoðraholtslínu verða settir í deiliskipulag Hnoðraholt norður. Frekari skilmálar á framkvæmdatíma verða settir þegar framkvæmdaleyfi verður veitt.</p>
6.4.	<p>Helgunar- og öryggissvæði línu á ask</p> <p>Tryggja þarf að helgunarsvæði loftlína og öryggissvæði jarðstrengja sé virt. Innan helgunarsvæðis loftlína gildir byggingarbann þ.e. á því svæði er óheimilt að reisa mannvirki og skógrækt er takmörkunum háð, en ýmis önnur landnotkun er leyfð. Á öryggissvæði jarðstrengja eru allar framkvæmdir bannaðar. Huga þarf að athafnasvæði, hvoru megin við línu/streng.</p>	<p>Vísað í deiliskipulag svæðisins (Smalaholt – útivistaskógur sbr. svæðisskiptingu í rammahluta aðalskipulags - Vífilsstaðaland), þar skal setja skilmála um helgunar- og öryggissvæðis Hnoðraholtslínu og athafnasvæði við línuna.</p> <p>Helgunar- og öryggissvæði línu verður merkt inn á breytingarupprátt aðalskipulags.</p>
6.5.	<p>Landnotkun taki mið af helgunar- og öryggissvæði</p> <p>Landsnet leggur áherslu á að stefna um landnotkun taki mið af legu háspennulínunnar. Við stækkun íþróttasvæðis og golfvallar þarf að taka mið af helgunar- og öryggissvæði línunnar og þeim kvöðum sem þar eiga við. Einnig við þverun línunnar með vegum og stígum auk landmótunar og mögulegrar mannvirkja, Æskilegt er að lóðir séu utan öryggissvæða,</p>	<p>Staðsetning byggingareita og lóða fer fram á deiliskipulagsstigi. Í greinargerð með deiliskipulagi skal setja skilmála um að í öllum tilfellum skuli taka tillit til helgunar- og öryggissvæðis Hnoðraholtslínu.</p>

	að öðrum kosti skal tryggja aðgengi að línunni. Mikilvægt er að nærliggjandi lóðarhafar séu upplýstir um nálægð við línuna. Það á einnig við um skógræktarfélag og framkvæmdaraðila á svæðinu og huga skal að því skógrækt sé ekki stunduð innan helgunarsvæðisins.	
6.6.	Samráð um framkvæmd veglagningar við Þorrasali Lögð er áhersla á að samráð verði haft við Landsnet um hönnun nýs safnvegjar sem þverar Hnoðraholtslínu 1 og um framkvæmdir á helgunar- og öryggissvæði hennar.	Haft verður samráð við Landsnet varðandi vegframkvæmdir við Hnoðraholtslínu, texta um það verður bætt við í deiliskipulag Hnoðraholt norður.
6.7.	Umfjöllun um Hnoðraholtslínu vantar í dsk Bent er á að í umfjöllun um Hnoðraholtslínu 1 og helgunar- og öryggissvæði hennar vantar í greinargerð deiliskipulags fyrir Hnoðraholt. Á deiliskipulagsuppdráttinn vantar línu sem táknar háspennulínuna, sem og helgunarsvæði og öryggissvæði hennar.	Umfjöllun um helgunar- og öryggissvæði Hnoðraholtslínu verður bætt við greinargerð með deiliskipulagi Hnoðraholt norður og á deiliskipulagsuppdrátti.
6.8.	Tákn fyrir raflínu vatnar á ask uppdrátt Bent er á að tákn fyrir raflínur vantar á þá línu sem táknar Hnoðraholtslínu 1 á aðalskipulagsuppdrátti.	Tákn fyrir raflínu verður merkt inn á breytingaruppdrátt aðalskipulags.
7.	LANDSNET – HNOÐRAHOLT NORÐUR	
7.1.	Bent er á að í umfjöllun um Hnoðraholtslínu 1 og helgunar- og öryggissvæði hennar vantar í greinargerð deiliskipulags fyrir Hnoðraholt. Á deiliskipulagsuppdráttinn vantar línu sem táknar háspennulínuna, sem og helgunarsvæði og öryggissvæði hennar.	Bætt verður inn upplýsingum í greinargerð og á deiliskipulagsuppdrátt.
8.	GOLFKLÚBBUR KÓPAVOGS OG GARÐABÆJAR (GKG)	Fylgiskjal – hugmyndir að staðsetningu áhaldahúss
8.1.	Öryggismörk m.t.t. skógræktarsvæðis Þegar 9 holu golfvöllur er hannaður innan þess ramma sem kynnt aðalskipulag gefur til kynna munu golfbrautir liggja þétt uppvið skógræktina. Til að það geti gengið þarf að skilgreina svæði sem GKG hefur heimild til að grisja með svipuðum hætti og var gert á fyrstu braut. Slíkt svæði þyrfti að vera um 20 metra öryggismörkum golfholunnar.	Í skipulagsferlinu hefur verið haft viðtækt samráð við hagsmunaaðila á svæðinu, þ.m.t. Skógræktarfélag Garðabæjar og Golfklúbb GKG. Áhersla hefur verið lögð á halda í einkenni svæðisins, þ.á.m. skógrækt og golfvöll. Mörk golfvallar og skógræktar hafa breyst í ferlinu og ljóst er að málamiðlun milli aðila er nauðsynleg til þess að viðhalda fjölbreyttum gæðum svæðisins með það að markmiði að þjóna sem best íbúum og notendum svæðisins. Metið er að starfsemi golfvallar og útivistaskógar geti farið vel saman en skipuleggja þarf samþættingu starfseminnar vel. Nánari útfærslu á svæðinu er vísað í deiliskipulagsgerð golfvallar og útivistaskógar.
8.2.	Áhaldahús GKG í rammahluta Ekki er minnst á áhaldahús GKG í rammahluta aðalskipulags sem er auglýst.	Ekki gert ráð fyrir einstaka byggingum í aðalskipulagi (rammahluta). Gert er ráð fyrir að starfsemi 18 holu golfvallar með tilheyrandi innviðum og byggingum, þ.m.t.

	<p>GKG hefur áhyggjur af að sú marklína skógræktar og golfvalla sem sýnd er í rammahluta aðalskipulags (og kemur einnig fram í frumdrögum Snorra Vilhjálmssonar) skerði verulega þá möguleika sem þurfa að vera til staðar fyrir umferðaleiðir tækja þegar kemur að útfærslu bæði áhaldshúss og golfvallarins.</p> <p>GKG leggur til að mörk skógræktar og golfvallar næst svæði áhaldahúss verði færð sem næst því sem rauða línan sýnir á mynd.</p> <p>Rýmisáætlun áhaldahúss GKG liggur fyrir og hefur verið uppfærð eftir þróun starfseminnar undanfarin ár. Frumdrög sem byggja á rýmisáætluninni hafa verið gerð fyrir hús og önnur mannvirki og mátuð inná svæðið. Áfram verður haldið með þróun þessa verkefnis og vill GKG benda á mikilvægi þess að samráð verði haft um gerð deiliskipulags þess svæðis þegar að því kemur.</p>	<p>áhaldahús, rúmist innan skilgreinds landnotkunarreits.</p> <p>Í skipulagsferlinu hefur verið haft viðtækt samráð við hagsmunaaðila á svæðinu, þ.m.t. Skógræktarfélag Garðabæjar og Golfklúbb GKG. Áhersla hefur verið lögð á halda í einkenni svæðisins, þ.á.m. skógrækt og golfvöll. Mörk golfvallar og skógræktar hafa breyst í ferlinu og ljóst er að málamiðlun milli aðila er nauðsynleg til þess að viðhalda fjölbreyttum gæðum svæðisins með það að markmiði að þjóna sem best íbúum og notendum svæðisins. Metið er að starfsemi golfvallar og útivistaskógar geti farið vel saman en skipuleggja þarf samþættingu starfseminnar vel. Nánari útfærslu á svæðinu er vísað í deiliskipulagsgerð golfvallar og útivistaskógar.</p> <p>Við deiliskipulagsgerð verður haft samráð við hagsmunaaðila á svæðinu.</p>
8.3.	<p>Vegtenging við Þorrasali</p> <p>Í aðalskipulagstillögu og deiliskipulagstillögu Hnoðrahólts norður er sýndur vegur sem gert er ráð fyrir milli 13. holu Leirdalsvallar og Þorrasala. GKG bendir á það að þó svo að vegurinn sé utan öryggismarka holunnar þýðir það ekki að enginn muni slystast til að slá högg sem gæti farið yfir á veginn og valdið skemmdum og jafnvel slysi. Í ljósi þess og þeirrar staðreyndar að ekki er hægt að færa fyrirhugaðan veg fjær golfholunni vegna íbúðarhúsa Kópavogs megin, leggjumst við alfarið á móti því að þessi vegur verði lagður öðruvísi en í stokk.</p>	<p>Víða erlendis þekktist að golfvellir séu í þéttbýli og eru þá stundum net notuð til þess að tryggja að golfklúbur fara fyrir aðra umferð/starfsemi.</p> <p>Frekari útfærslu er vísað í deiliskipulag golfvallar.</p>
8.4.	<p>Fjölbreytt útivist fari saman</p> <p>Að lokum viljum við ítreka þá skoðun okkar varðandi það tækifæri sem flest í því að fara blandaða leið, þ.e. að samþætta trjáræktina og færslu golfvallarins. Með þeim hætti væri hægt að hafa fallega lund á milli golfbrauta þar sem væri t.d. hægt að hafa útigrillaðstöðu, leiktæki og fleira sem laðar að sér fjölskyldufólk. Með þeim hætti myndu fleiri njóta þeirrar útivistarparadísar sem skógræktin er því í GKG eru samtals 2.388 félagsmenn (814 börn, 1.299 fullorðnir og 275 eldri borgarar).</p>	<p>Tekið er undir ábendingu golfklúbbsins að vel geti farið á með hagsmunum golfklúbbs og útivistaskógar. Með samvinnu aðila megi koma til móts við fjölbreyttar þarfir íbúa og notenda svæðisins þar sem hagsmunir heildarinnar eru hafðir að leiðarljósi.</p>
9.	<p>UMHVERFISSTOFNUN</p>	
9.1.	<p>Áhrif skipulags á lífríki Víflsstaðavatns</p> <p>Umhverfisstofnun telur vera nokkur óvissa um umhverfisáhrif tillögunnar á náttúru og fuglalíf Víflsstaðalands og bendi á mikilvægi þess að fjallað sé nánar um áhrif tillögunnar á vatnið. Breytingartillagan gerir ráð fyrir íbúðabyggð (4.13 íb) sem liggur fyrir utan Víflsstaðavatns. Umhverfisstofnun telur að uppbygging íbúðarbyggðar geti aukið álag á vatnið og lífríki þess og rýrt þar af leiðandi verndargildi vatnsins.</p>	<p>Öll skipulagsáform á svæðinu miða að því að sem minnst áhrif verði af fyrirhugaðri uppbyggingu á gildi Víflsstaðavatns og nágrennis. Eftir fremsta megni er gengið úr skugga um að áhrifin verði óveruleg. Við mótun skipulagstillögu hefur sem dæmi byggð verið færð út fyrir við vatnasvið Víflsstaðavatns og þannig tekið tillit til yfirborðsvatnasviðs þess. Er það sambærilegt við skipulag og uppbyggingu</p>

		<p>t.d. í Urriðaholti þar sem byggð er að hluta til innan vatnasviðs Urriðavatns. Notast verður við blágrænar lausnir þar sem byggð verður og Elliðavatnsvegur/Flóttamannavegur færður fjær Vífilsstaðavatni. Náttúrufræðistofnun og Umhverfisstofnun hafa einnig gefið umsögn á fyrri stigum við mótun tillögu. Í skilmálum í deiliskipulagi þarf m.a. að horfa til yfirborðsvatns af veginum m.t.t. áhrifa á vatnið og gróður umhverfis það.</p> <p>Vísað er í gerð deiliskipulags svæðisins fyrir frekari skilmála varðandi byggð og umhverfi í nágrenni við Vífilsstaðavatn.</p>
9.2.	<p>Neikvæð áhrif af aukinni umferð á Elliðavatnsvegi/Flóttamannavegi</p> <p>Tillagan gerir ráð fyrir því að Elliðavatnsvegur/Flóttamannavegur verður færður norðar. Umhverfisstofnun bendir á að aukin umferð með auknum umferðarhraða, loftmengun og hljóðmengun getur haft neikvæð áhrif á ásýnd og útivistargildi svæðisins.</p>	<p>Tekið er undir að aukin umferð á veginum geti haft neikvæð áhrif á útivistargildi svæðisins. Færsla á veginum fjær Vífilsstaðavatni, helsta aðdráttarafi svæðisins, er aðgerð til þess að lágmarka þau áhrif. Auk þess sem að endurbætur á veginum, sem er ekki í samræmi við núgildandi hönnunarreglur, munu í heildina hafa jákvæð áhrif á svæðið í samanburði við núverandi ástand.</p> <p>Ráðgert er að lækka umferðahraða í 50 km/klst, en í dag er hámarkshraði 60 km/klst. Þá er gert ráð fyrir að hraðatakmarkandi aðgerðum verði beitt í veginum til þess að draga úr umferðahraða og gegnumakstri.</p>
9.3.	<p>Friðlýsingarmörk</p> <p>Í greinargerð kemur fram hugmynd á breytingum á friðlýsingarmörkum Vífilsstaðavatns og Vífilsstaðahrauns. Umhverfisstofnun bendir á að skv. 44. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 segir að ráðherra tekur ákvörðun um afnám eða breytingu friðlýsingar en áður skal liggja fyrir mat á áhrifum hennar. Leita skal umsagnar Náttúrufræðistofnunar Íslands, Umhverfisstofnunar, viðkomandi náttúruverndarnefndar, náttúruverndarsamtaka og eftir atvikum annarra fagstofnana. Afnám friðlýsingar eða breyting sem felur í sér að dregið er úr vernd viðkomandi náttúruminja er aðeins heimil ef verndargildi minjanna eða svæðisins hefur rýrnað svo að forsendur eru ekki lengur fyrir friðlýsingunni eða ef mjög brýnir samfélagshagsmunir krefjast.</p>	<p>Garðabær er kunnugt um að ráðherra taki ákvörðun um breytingu á friðlýsingarmörkum. Í skipulaginu er lagt til að skoða þann kost að breyta mörkum friðlýstra svæða en verður það gert í samræmi við gildandi lög og reglur, þ.e. í samráði og með samþykki ráðherra og með aðkomu viðeigandi umsagnaraðila.</p> <p>Núverandi friðlýsingarmörk bera merki eldra aðalskipulags og þeirra fyrirætlana sem þar birtust og hafa tekið breytingum, m.a. lega stofn- og tengibrauta við Vífilsstaðavatn. Í samráðhópi um breytingar á mörkum fólkvangs í Garðahrauni liggur fyrir tillaga um stækkun fólkvangsins sem nemur svonefndri Vatnsmýri sunnan Vífilsstaða. Bent er á fund sem haldinn var 02.04.2019 hjá Umhverfisstofnun þar sem rætt var um breytingar á friðlýsingarmörkum.</p> <p>Garðabær vildi hefja þá umræðu en ekki eru áform um að draga úr friðlýsingarskilmálum. Fundinn sátu fulltrúar ráðgjafa, skipulagsstjóri Garðabæjar og fulltrúar Umhverfisstofnunar.</p>
10.	FJARSKIPTAFYRIRTÆKIN NOVA, SÝN OG SÍMINN	Fylgiskjal – hugmyndir að staðsetningum á fjarskiptamannvirkjum

10.1.	<p>Staðsetning fjarskiptamannvirkja</p> <p>Eru þetta tillögur að staðsetningum á fjarskiptamannvirkjum á stöðum sem talið er nauðsynlegir til að tryggja fjarskiptaþjónustu í þessum svæðum sem fyrirhugað er að rísi. Nákvæmar staðsetningar og útlit verða ákveðin í samráði við yfirvöld þegar og ef að þessu verður.</p>	<p>Brugðist verður við umsögn fjarskiptafyrirtækja í deiliskipulagi fyrir Vetrarmýri-miðsvæði og Hnoðraholt norður, bæði í greinargerð og á uppdráttum.</p>
11.	<p>ISAVIA</p>	
11.1.	<p>Hæð bygginga m.t.t. hindrunarflata Reykjavíkurflugvallar</p> <p>Flestar byggingar á svæðum sem deiliskipulagstillögurnar taka til eru innan við 18 m háar en þó eru dæmi um atvinnuhúsnæði í Hnoðraholti sem má vera 22 hátt, íbúðar- og þjónustuhús í Vetrarmýri upp á 20 m hæð og íþróttahús með 23 m hæð.</p> <p>Félagið leggst ekki gegn kynntum tillögum að deiliskipulagi en vekur athygli á að skoða þarf hvort þörf sé á að hindranalýsa a.m.k. hæstu byggingar á svæðunum. Þá er mikilvægt vegna hringflugslágmárka við flugvöllinn að engar byggingar við eða á Hnoðraholti fari upp fyrir 110 m.y.s., hvorki byggingar né búnaður á byggingu.</p> <p>Óskað er eftir því að skoðað verði nánar í samráði við félagið og Samgöngustofu hvort þörf sé á hindranalýsingu áður en skipulagið verði samþykkt.</p>	<p>Í greinargerð með breytingu á aðalskipulagi verður skerpt á umfjöllun um hindrunarfleti Reykjavíkurflugvallar og vísað í frekari skilmála í deiliskipulagi viðkomandi svæða.</p> <p>Í greinargerðum deiliskipulaga skal setja inn skilmála um að líta skal til þess hvort þörf sé á að hindranalýsa ákveðnar byggingar og/eða innviði innan skipulagssvæðisins samkvæmt samráði við Samgöngustofu/Isavia.</p> <p>Hafa þarf samráð við Samgöngustofu/Isavia varðandi byggingar og mannvirki á svæðinu sem uppfylla eitthvað af eftirfarandi skilyrðum:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eru hærrí en 18 m. • Séu innan láréttis hindrunarflatar Reykjavíkurflugvallar, sjá mynd í greinargerð breytingar á aðalskipulagi (rammahluta) • Fari yfir 110 m.y.s. <p>Í þessum tilfellum þarf að eiga samráð við Samgöngustofu/Isavia um hvort beita þurfi viðeigandi mótvægisáðgerðum, s.s. hindranalýsingu þar sem þess er þörf. Fellur kostnaður við slíkt á framkvæmdaraðila.</p>
11.2.	<p>Kranar á framkvæmdatíma</p> <p>Sérstaklega er vakin athygli á að um uppsetningu krana eða tímabundinna hindrana sem fara upp í hindranafleti á byggingatíma mannvirkja skal sótt um leyfi í hverju tilfelli fyrir sig.</p>	<p>Eftirfarandi texta verður bætt við greinargerð deiliskipulags.</p> <p>Ef kranar eða tímabundnir innviðir fara upp í hindrunarfleti Reykjavíkurflugvallar verður sótt um viðeigandi leyfi til Samgöngustofu, skv. loftferðalögum nr. 60/1998. Þetta á við um innviði sem falla undir eftirtalin viðmið:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eru hærrí en 18 m. • Séu innan láréttis hindrunarflatar Reykjavíkurflugvallar, sjá mynd í greinargerð breytingar á aðalskipulagi (rammahluta) • Fari yfir 110 m.y.s. <p>Í þessum tilfellum þarf að eiga samráð við Samgöngustofu/Isavia um hvort beita þurfi viðeigandi mótvægisáðgerðum, s.s. hindranalýsingu þar sem þess er þörf. Fellur kostnaður við slíkt á framkvæmdaraðila.</p>

11.3.	<p>Texti um hindrunarflöt í greinargerð rammahluta</p> <p>Á bls. 20 í greinargerð – Breyting á aðalskipulagi Garðabæjar 2018-2030 er eftirfarandi setning: „Hindrunarflötur flugvallar nær ekki yfir fyrirhugaða byggð í rammahluta Vífilsstaðalands.“ Félagið hefur efasemdir um réttmæli þessarar staðhæfingar og telur a.m.k. að það þurfi að skoða nánar. Hallandi hindrunarflötur flugvallar nær líklega yfir þetta svæði.</p>	<p>Eftirfarandi texta er bætt við í greinargerð með breytingu á aðalskipulagi (rammahluta) um hallandi hindrunarflöt Reykjavíkurflugvallar.</p>
12.	<p>HEILBRIGÐISEFTIRLIT HAFNARFJARÐAR- OG KÓPAVOGSSVÆÐIS</p>	
12.1.	<p>Sambland ólíkrar starfsemi og næði</p> <p>Nefndin veur athygli á að þar sem skipulag gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúða við ýmiss konar verslunar-, þjónustu og atvinnustarfsemi, sem síðar verði ákvörðuð í deiliskipulagi lóða, er mikilvægt að hugað sé að því að gerðar verði ítarlegar kröfur til alls húsnæðis með hliðsjón af hættu á mengun eða ónæði, s.s. vegna lyktar- og hljóðmengunar. Einnig verði hugað að aðgreiningu sameigna íbúða frá atvinnutengdum rýmum.</p>	<p>Verður bætt við skilmála í greinargerð með deiliskipulagi.</p> <p>Tekið er undir ábendingu Heilbrigðiseftirlits Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis. Skilyrði þurfa að vera fyrir mögulegri mengun, s.s. vegna hávaða og lyktar. Skilmálar er varða verslun, þjónusta og atvinnulíf á svæðinu tekur mið af því að vera staðsett í blandaðri byggð og munu leyfi og annað miðast við það.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auglýsingarskilti skulu ekki hafa truflandi áhrif s.s. vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar. Sækja þarf um leyfi hjá byggingarfulltrúa fyrir auglýsingaskiltum í hverfinu. • Aðgreina þarf á milli starfsemi á jarðhæð og efri hæða sem eru íbúðir (inngangar, geymslur, önnur rými, lagdir o.s.frv.) • Staðsetning sorpíláta er tilgreind á deiliskipulagsupprætti. Aðgreining skal vera á milli sorpíláta atvinnuhúsnæðis og íbúðarhúsnæðis. Úrgangur frá starfsemi á jarðhæð á ekki að valda efri hæðum vanda s.s. vegna sjón-, hávaða- fok- og lyktarmengunar eða aðkomu fugla, meindýra eða katta. <p>Skilti og merkingar skulu vera falleg og falla vel að umhverfi sínu og vera jafnframt greinagóð og upplýsandi og auðvelda vegfarendum að komast leiðar sinnar.</p> <p>Við aðkomur að hverfinu er gert ráð fyrir sameiginlegum skiltum til vegvísunar um götur, lóðir og starfsemi í hverfinu og verður staðsetning ákvörðuð með samráði lóðarhafa.</p> <p>Skilti einkaaðila skulu staðsett innan viðkomandi lóðarmarkna. Við staðsetningu skal þess gætt að þau gangi ekki á rétt nágranna og að af þeim stafi ekki slyshætta.</p>

		<p>Um gerð og frágang skilta gildir:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Að stærð þeirra og sýnileika sé stillt í hóf og að þau séu í góðu samræmi við umhverfi sitt • Að þau ógni ekki umferðaröryggi, né séu til ama eða óþæginda • Að þau nái ekki upp fyrir þakbrún bygginga • Að þau skyggi ekki á sjónlínur • Lýsingu á skiltum skal vera stillt í hóf og skal hún vera óbein, látlaus og glýjulaus og óheimilt er að hún sé blikkandi. <p>Um gerð og frágang skilta er fjallað í grein 3.2.4. í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030.</p>
12.2.	<p>Aðgreining og sambýli ólíkrar rýma</p> <p>Þá minnir heilbrigðisnefnd á að þó nefndin veiti ýmiss konar atvinnustarfsemi starfsleyfi þá gildi það ekki um allar tegundir atvinnurekstrar og einnig að ef ekki er hugað af nægjanlegri aðgreiningu íbúða frá atvinnurekstri við gerð húsnæðis getur nefndin ekki tryggt hnökralaust sambýli íbúa og atvinnulífs. Því verði að huga vel að hönnun slíkra hverfa og einstakra bygginga.</p>	<p>Samkvæmt skipulagsreglugerð 90/2013 segir um miðsvæði:</p> <p>„Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.“</p> <p>Í skilmálum með deiliskipulagi verður kveðið nánar á um starfsemi, ónæði, heimildir og annað sem skal tryggja lámarks ónæði og bættu samvist blandaðrar starfsemi á miðsvæði.</p>
13.	MINJASTOFNUN - RAMMAHLUTI	
13.1.	<p>Minjagildi Vífilsstaða</p> <p>Fagna verndun Vífilsstaða og bygginga, benda á mikilvægi þess að umhverfið mótar einnig söguna. Ný byggð verði ekki of þétt eða háreist, m.a. með því að takmarka hæð húsa.</p>	<p>Horft verður til ábendingar þegar deiliskipulag Vífilsstaða og umhverfis verður unnið.</p>
14.	MINJASTOFNUN - VETARMÝRI	
14.1.	<p>Gæta að því að ný byggð þrenji ekki að ásýnd Vífilsstaða né gnæfi yfir verndaðir byggð. Hvorki of þétt né háreist. Byggð verði ekki hærri en aðalbygging Vífilsstaða.</p> <p>Mí mælist til þess að breikkun Vífilsstaðavegar fari ekki nær fjósi en núverandi vegur gerir í dag.</p>	<p>Byggð í Vetrarmýri liggur öll lægra í landi og er að hámarki 5 hæðir. Fjölnota ípróttahús í Vetrarmýri er eina byggingin sem mögulega nær svipaðir hæð og Vífilsstaðaspítali.</p> <p>Til þess að leysa umferðamál við skipulagssvæðið er óhjákvæmilegt að taka frá pláss fyrir aukinn fjölda akreina á Vífilsstaðavegi. Horft verður til nálægðar við núverandi byggingar og varðveislugildi þeirra.</p>

15.	MINJASTOFNUN – HNOÐRAHOLT	
15.1.	Minjastofnun fagnar hversu vel er tekið tillit til minja í dsk. Ekki gerðar athugasemdir.	Mótttekið.
16.	MINJASTOFNUN - RJÚPNADALUR	
16.1.	Engar athugasemdir.	Mótttekið.
17.	VEGAGERÐIN - RAMMAHLUTI	
17.1.	Upplýsingar í samgöngulíkan Vegagerðin óskar eftir að lagt verði fram sérstakt samgöngumat og að tryggt sé að umferðartölur vegna skipulagsáforma hafi skilað sér í nýtt samgöngulíkan höfuðborgarsvæðisins.	Unnið hefur verið samgöngumat. Garðabær mun sjá til þess að skipulagstölur komist til skila í nýtt samgöngulíkan ef þess er talin þörf.
17.2.	Reykjanesbraut Umferðartölur í skýrslunni gefa ekki nægilegar upplýsingar um umferð en árið 2018 var umferð á Reykjanesbraut norðan Vífilsstaðveggar þegar um 55.000 bílar/sólarhring (ÁDU). Tryggja þarf rými fyrir hljóðvarnir. Vegagerðin minnir á ákvæði 18. greinar Vegalaga nr. 80/2007 um kostnað vegna þjóðvega í þéttbýli.	Ákveðið var að leggja ekki „nýja“ umferðartölur ofan á umferðarspá fyrir árið 2040 þar sem þær spár gera ráð fyrir minni umferð en er nú þegar á Reykjanesbraut. Ákveðið var hins vegar að skoða umferðartölur úr nýju líkani Mannvit. Líkt og kom fram á fundi með Vegagerðinni, Mannvit, Garðabæ og EFLU er umferð á Reykjanesbraut í spá til 2034 nokkuð mikil. Miðar þessi spá við að engar hömlur séu settar á umferðina og umferð geti vaxið óháð akreinafjölda eða afkasta. Með tilliti til spár Mannvist gæti umferð á Reykjanesbraut orðið allt að 109.000 ökutæki (miðað við enga breytingu í ferðavenjum). Í skipulaginu var tekið frá pláss fyrir þriðju akrein Rekjanesbrautar auk akreina fyrir almenningssamgöngur. Sex akreina vegur ætti að geta annað allt að 85.000 -100.000 ökutækjum á sólarhring(ÁDU). Með tilliti til nýs spálíkans er ljóst að umferðin er nokkuð meiri en sex akreinar anna. Með tilliti til þess að líkanið sýnir nokkuð mikla umferð og HVDU í stað ÁDU var því ákveðið að skoða umferðina miðað við þróun umferðar á höfuðborgarsvæðinu. Ef gert er ráð fyrir að umferð vaxi að meðaltali um 2,2 -2,8 prósentustig á ári má gera ráð fyrir að umferðin eftir 20 ár á Reykjanesbraut geti orðið allt að 85.000-96.000 ökutæki (ÁDU). Sem má teljast líklegri þróun. Í deiliskipulagi er tekið frá rými fyrir hljóðvarnir. Á sniðmyndum sem fylgja deiliskipulagsuppráttum í Vetrarmýri-miðsvæði, verður bætt við merkingum um hljóðvarnir. Fyrir frekari upplýsingar er vísað í skýrsluna, Viðbrögð Garðabæjar við

		umsögnum og athugasemdum – samgöngumál, dagsetta 19.11.2020.
17.3.	<p>Vegamót við Vífilstaðveg - umferðaflæði</p> <p>Vegagerðin hefur komið á framfæri athugasemdum um að ekki sé sýnt fram á að vegamótin muni anna hönnunarumferð og óskað hefur verið eftir hermun umferðar. Sú ósk hefur verið ítrekuð. Vegagerðin fer fram á að gerð verði hermun á umferð sem borin verði undir Vegagerðina. Sýni hermun ekki nægilegt þjónustustig umferðar verður þörf á breytingum á skipulagsáformum til að svo megi verða. Jafnframt þarf hermun að leiða í ljós hvort tvöfalda þurfi brú Vífilstaðavegar yfir Reykjanesbraut, með tilheyrandi breytingum á römpum.</p>	<p>Samhliða skipulagsvinnunni hefur verið unnin umferðagreining og spá sem sett er fram í skýrslu, Viðbrögð Garðabæjar við umsögnum og athugasemdum – samgöngumál, í þeirri skýrslu eru m.a. upplýsingar um hermun umferðar á svæðinu, þjónustustig o.s.frv.</p> <p>Eins og kemur fram í skýrslunni verður umferðin út af Vetrarmýri inn á Vífilstaðaveg og Reykjanesbraut erfið á álagstímum. Hér er gert ráð fyrir versta mögulega tilfelli, þ.e. engar breytingar í ferðavenjum. Með tilliti til þess að skipulagið er samgöngumiðað þróunarsvæði og BREEAM vottun er í gangi, má gera ráð fyrir að einhverjar breytingar verði í ferðavenjum, með markmið um breytingar uppá a.m.k. 20%.</p> <p>Með tilliti til þess umferðarmagns sem mun fara um brú yfir Reykjanesbraut má gera ráð fyrir að brúna þurfi að tvöfalda Til að mæta plássþörfum hefur eftirfarandi verið gert í skipulaginu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tekið hefur verið pláss fyrir 8 akreinar á Reykjanesbraut • Tekið hefur verið pláss fyrir tvöfaldan rampa frá Vífilstaðavegi til vestur að Reykjanesbraut til norðurs. <p>Huga þarf að fjarlægð Vífilstaðavegar, m.t.t. breytinga á vegi, frá hlöðu í landi Vífilstaða.</p> <p>Fyrir frekari upplýsingar er vísað í skýrsluna, Viðbrögð Garðabæjar við umsögnum og athugasemdum – samgöngumál, dagsetta 19.11.2020.</p>
17.4.	<p>Elliðavatnsvegur/Ofanbyggðarvegur/ Flóttamannvegur/Vífilstaðavegur</p> <p>Vegagerðin hefur ítrekað bent á mikilvægi þess að halda þessari leið opinni og heppilegri fyrir gegnumakstur allt frá Hafnarfirði til Reykjavíkur, um Garðabæ og Kópavog. Vegagerðin telur að væntingar, sem fram eru settar í gögnum, varðandi umferð um veginn vart raunhæfar. Vegagerðin mælir með að þegar verði rými tekið frá til að tryggja umferðaröryggi á og við veginn og gönguþveranir yfir í útivistarsvæðið tryggðar. Því meiri takmarkanir sem settar eru á umferð á Elliðavatnsvegi/Flóttamannavegi því meiri umferð mun leita á Reykjanesbraut sem eykur enn á mikilvægi þess að tryggja þurfi flæði á brautinni og vegamótum við hana. Vegagerðin ítrekar kröfur um hermun umferðar.</p>	<p>Samhliða skipulagsvinnunni hefur verið unnin umferðagreining og spá sem sett er fram í skýrslu, Viðbrögð Garðabæjar við umsögnum og athugasemdum – samgöngumál, í þeirri skýrslu eru m.a. upplýsingar um hermun umferðar á svæðinu, þjónustustig o.s.frv.</p> <p>Áætluð umferð á Elliðavatnsveg/Flóttamannveg var metin út frá ferðavenjukönnun árið 2017, hvert umferð leitar og annarra þátta eins og vegalengdar og hraða. Garðabær í samstarfi við Kópavog hafa ákveðið að fara í mótvægisáðgerðir til að stemma stigu við gegnumakstursumferð um Elliðavatnsveg/Flóttamannveg og því má var ákveðið að meta umferðargetu við Vífilstaðaveg með tilliti til meiri umferðar frekar en minni.</p>

		Fyrir frekari upplýsingar er vísað í skýrsluna, Viðbrögð Garðabæjar við umsögnum og athugasemdum – samgöngumál, dagsetta 19.11.2020.
17.5.	<p>Mislægar göngu- og hjólaleiðir - jarðbrú</p> <p>Vegagerðin gerir ekki athugasemd við undirganga/brúar fyrir gangandi- og hjólandi vegfarendur sem þvera Reykjanesbraut að því gefnu að rými sé til staðar fyrir lausn sem samræmist leiðbeiningum Vegagerðarinnar um algilda hönnun og samræmist markmiðum Vegagerðarinnar um hagkvæmni, greiðfærni og öryggi. Vegagerðin fer fram á að gerð verði grein fyrir hvernig koma megi göngum eða brú fyrir á hagkvæman hátt.</p>	<p>Algild hönnun er höfð að leiðarljósi við mótun skipulagstillögu í öllum málum. Unnin hafa verið frumdrög að fyrirkomulagi jarðbrú m.a. m.t. t. algildrar hönnunar. Fjallað er um jarðbrú yfir Reykjanesbraut í greinargerð með rammahluta aðalskipulags Vífilsstaðalands. Frekari útfærslu er vísað í deiliskipulag Reykjanesbrautar og ítarlegri útfærslur munu fara fram við hönnun mannvirkis.</p>
18.	VEGAGERÐIN – HNOÐRAHOLT NORÐUR	
18.1.	Vegagerðin bendir á að skv. Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði stofnvega 30 m til hvorrar handar frá miðlínu vegu. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæða eru háðar leyfi frá Vegagerðinni. Vegagerðin óskar eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt á uppdráttum skv. skipulagsreglugerð 90/2013, 5.3.2.5. grein og fer fram á að mörk deiliskipulags liggja að veghelgunarsvæði.	Brugðist við með því að bæta veghelgunarsvæði við deiliskipulagsuppdrátt.
18.2.	Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna Arnarnesveg (411) norðan Hnoðraholt. Þegar er búið að byggja hluta þeirra samgöngumannvirkja sem þar eru sýnd. Tryggja þarf samræmi við það deiliskipulag sem sýnir Arnarnesveg sem fjögurra akreina veg.	Gildandi dsk fyrir Arnarnesveg frá 2009 er með ljósagatnamótum en ekki hringtorgi. Brugðist hefur verið við og Vetrarbraut (sunnan Arnarnesveg) er í skipulagi tvær akreinar í hvora átt og samræmist 2ja akreina hringtorgi eins og ráðgert er að verði við Arnarnesveg.
19.	VEGAGERÐIN - VETRARMÝRI	
19.1.	Vegagerðin bendir á að skv. Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði stofnvega 30 m til hvorrar handar frá miðlínu vegu. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæða eru háðar leyfi frá Vegagerðinni. Sé fyrirhugað að deiliskipuleggja Reykjanesbraut skulu frumdrög að hönnun vegarins liggja fyrir af hálfu Vegagerðarinnar og deiliskipulag unnið í samvinnu við Vegagerðina.	Ekki eru framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis, mörk dsk löguð að því. Garðabær hefur komið á framfæri á fundi með Vegagerðinni að það sé vilji þeirra til þess að hefja samstarf um dsk Reykjanesbrautar innan þeirra sveitamarka.
19.2.	Vegagerðin er ekki sátt við að hluti vegsvæðis, við fyrirhugaða gönguþverun sé hluti af deiliskipulagi. Sú brú sem sýnd er á deiliskipulagi er dýr framkvæmd og Vegagerðin getur ekki samþykkt slíka lausn að svo stöddu. Vegagerðin óskar eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt á uppdráttum skv. skipulagsreglugerð 90/2013, 5.3.2.5. grein og fer fram á að mörk deiliskipulags liggja að veghelgunarsvæði.	Brugðist verður við með að bæta við á deiliskipulagsuppdrátt.
19.3.	Tryggja þarf að byggingareitir séu utan vegahelgunarsvæðis og að möguleg sé að uppfylla ákvæði um öryggissvæði og hljóðvist meðfram vegum.	Brugðist verður við með að bæta við á deiliskipulagsuppdrátt.

19.4.	<p>Vísað er í fyrri kröfur um hermunum á umferð. Vegagerðun telur lausn að vegamótum ekki sannfærandi, afar stutt er á milli hringtorga og hætta er á að umferðatafir hafi áhrif á flæði á Reykjanesbraut. Jafnframt er mikilvægt að tryggja að umferðaröryggi eins og kost er, þegar á skipulagsstigi.</p>	<p>Gerð hefur verið umferðarhermun með tilliti til umferðar árið 2034. Líkanið náði ekki til brúar yfir Reykjanesbraut, en með tilliti til umferðarmagns sem fer um brúna er ljóst að þörf er að breikka brúna. Brú á Vífilsstaðavegi yfir Reykjanesbraut er utan við deiliskipulagssvæðið. Ósk sveitarfélagsins er að farið verði í samvinnu með Vegagerðinni um dsk Reykjanesbrautar og þessa hluta Vífilsstaðavegar.</p> <p>Að öðrum mótvægisáðgerðum var ákveðið að minnka uppbyggingarmagn íbúða í Vetrarmýri og bæta við fjölda akreina frá Hnoðraholtbraut inn á Arnarnesveg. Þó er ljóst að umferð verður erfið á álagstímum en með tilliti til þeirra forsenda sem settar voru í módelið var ekki hægt að sjá raðasöfnun á Reykjanesbraut yrði vandamál. Réttast væri að skoða raðamyndun betur við deiliskipulagningu Reykjanesbrautar.</p> <p>Fyrir frekari upplýsingar er vísað í skýrsluna, <i>Viðbrögð Garðabæjar við umsögnum og athugasemdum – samgöngumál</i>, dagsetta 19.11.2020.</p>
20.	VEITUR – RAMMAHLUTI	
20.1.	<p>Hitaveitutankar á Hnoðraholti</p> <p>Vegna mikillar uppbyggingar vilja Veitur að gera ráð fyrir nýjum hitaveitugeymum til að auka afhendingaröryggi á heitu vatni fyrir suðurhluta höfuðborgarsvæðisins. Staðsetning og hæðarsetning Hnoðraholtis henta sérstaklega vel fyrir nýja geyma og óska Veitur eftir gert verði ráð fyrir lóð nálægt toppi Hnoðraholtis í nýju aðal- og deiliskipulagi.</p> <p>Veitur óska eftir að byggja 1-3 geyma í áföngum eftir því sem heitavatns notkun eykst með fólksfjölgun á næstu áratugum. Lóðin þarf að vera staðsett í hæð sem er ofan við 80 metra yfir sjávarmáli. Stærð lóðar er metin á bilinu 5.000-10.000 m² stærð hvers geymis áætlaður 7.000- 10.000 m³ og ekki hærra en 10 m frá botni upp í þak Geymarnir geta verið niðurgrafnir að hluta til til að minnka ásýnd og skuggamyndun. Stórar hitaveitulagnir koma til með að tengja geymana við suðuræð Veitna að sunnan verðu og Hafnarfjarðaræð að vestan verðu við geymana (sjá nánar á meðfylgjandi skýringarmynd). Að lóðinni þarf að vera tryggt aðgengi Veitna með aðkomuvegi fyrir þung vinnutæki. Aðgengi almennings að lóðinni væri óheftur og mannvirkin hönnuð og felld að landi og landnýtingu svæðisins til samræmis við fyrirhugað skipulag Garðabæjar.</p>	<p>Garðabær tekur vel í þessa umsögn og gerir nú ráð fyrir staðsetningu tanka á Hnoðraholti í rammahluta aðalskipulags Vífilsstaðaland. Þar er kveðið á um að tankar skulu falla vel að umhverfi sínu, séu hverfinu og sveitarfélaginu til sóma og bæti aðstöðu til útivistar á svæðinu.</p> <p>Frekari vinnu er vísað í deiliskipulag Hnoðraholtis suður og verður þróað áfram í samráði við Veitur.</p>
21.	VEITUR – HNOÐRAHOLT NORÐUR	

21.1.	Spennistöðvar – geta breyst	Tekið tillit og breytt á deiliskipulagsupprætti Hnoðrahólts norður.
21.2.	Djúpgámar, 3m frá lögnum og 5m frá spennistöðvum. Óska eftir lagnastæði fyrir rafmagn og heitt vatn utan gangstéttar.	Skilmálar eiga ekki við og verða fjarlægðir úr greinargerð með deiliskipulagi Hnoðrahólts norður.
21.3.	Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að deiliskipulag verði unnið í samráði og þá sérstaklega með tillit til kostnaðar við tengingu og lengd heimalaga.	Mótttekið.
22.	VEITUR - VETRARMÝRI	
22.1.	Tvær 700 mm stofnlagnir hitaveitu liggja þvert yfir nyrðri hluta deiliskipulagssvæðisins. Á deiliskipulagsupprætti og í greinargerð er gert grein fyrir og merk inn 7 m lagnakvöð. Veitur benda á að breidd lagnarkvaðarinnar þarf að vera 14 m.	Breyting á deiliskipulagi Hnoðrahólts - Vetrarmýri dagsett 4.10.2018 vegna fjölnota íþróttahúss, sýnir lagnakvöð upp á 7m. Því er um að ræða ný viðmið. Brugðist verður við á upprætti.
22.2.	Djúpgámar eru á staðsettir í gangstétt á upprætti og í greinargerð er tekið fram að djúpgámar skulu vera að lágmarki 3 m frá lögnum og 5 m frá spennistöð. Veitur óska er eftir að gert verði ráð fyrir að lagnastæði fyrir rafmagn og heitt vatn í gangstétt eða utan akbrautar.	Skilmálar eiga ekki við og verða fjarlægðir úr greinargerð með deiliskipulagi Hnoðrahólts norður.
22.3.	Veitur leggja áherslu á mikilvægi samráðs frá fyrstu stigum skipulagsferlisins til samþykktar. Mikilvægt er að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að færslu lagna og uppbyggingu á dreifikerum.	Mótttekið.
23.	VEITUR - RJÚPNADALUR	
23.1.	Ber ekki skylda til að þjónusta svæðið Veitur benda á að notendur á þessu svæði eru utan skilgreinds þéttbýlis og því ber hitaveitu ekki skylda að leggja þangað dreifikerfi. Þar sem staðsetning fyrirhugaðrar byggingareita er langt frá dreifikerfi hitaveitu kemur heimalögn hitaveitu til með að verða löng og kostnaðarsöm fyrir lóðarhafa. Auk þess getur reynt erfitt að uppfyllir kröfur um hitastig hjá notendum.	Garðabær mun skoða möguleika á nauðsynlegum tengingum fyrir svæðið, s.s. veitur. Samráð verður haft við Veitur varðandi útfærslu, eins og segir í greinargerð: „Veitur ohf. eru eigandi hitaveitu og rafmagns á svæðinu. Hafa skal samráð við Veitur ohf. vegna mála sem tengjast hitaveitu og rafmagn á deiliskipulagssvæðinu. Staðsetning á dreifstöð rafmagns og spennistöðva ákvarðast í samræmi við endanlega hönnun dreifikerfis. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á upprætti.“ Líklegast verður gert ráð fyrir rafmagnshitun á húsum, nema að notkun verði það mikið meiri en gert er ráð fyrir, það mun skýrast betur við hönnun á mannvirkjum.
23.2.	Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að deiliskipulag verði unnið í samráði og þá sérstaklega með tillit til kostnaðar við tengingu og lengd heimalagna.	Mótttekið.

Athugasemdir við tillögu að breytingu á aðalskipulagi (rammahluta)

Í töflunni hér fyrir neðan eru tekin saman efnisleg atriði athugasemda við auglýstar tillögur og sett fram viðbrögð Garðabæjar við þeim atriðum. Athugasemdir eru flokkaðar efnislega.

NR.	MÁLEFNI/AÐILAR	ATHUGASEMD	SVÖR GARÐABÆJAR
A.	ALMENNT		
A.1	<ul style="list-style-type: none"> Bjarni V. Guðmundsson 	<p>Skortir framtíðarsýn</p> <p>Mér finnst þetta skipulag vera laust við framtíðarsýn. Þarna er talað um eitt verslunarsvæðið en netsverslun er að ryðja sér til rúms og því verður verslanir smátt og smátt óþarfar.</p>	<p>Markmið skipulagsins er að gera ráð fyrir þróun og tækniframförum er varða borgarskipulag en á sama tíma að standast þær þarfir sem nútímasamfélag kallar á. Lagt er upp með að innviðir séu sveigjanlegir og geti þannig tekið breytingum eftir því sem við á.</p>
A.2	<ul style="list-style-type: none"> Bjarni V. Guðmundsson 	<p>Óbreytt náttúra</p> <p>Helst vildi ég þó að allt Vífilsstaðaland fengi að vera í friði enda á óspillt náttúru að vera það en hún verður dýrmætari og dýrmætari með tímanum.</p>	<p>Uppbygging á svæðinu er innan vaxtarmarka svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins og fellur því að gildandi stefnu um þróun höfuðborgarsvæðisins. Skipulagið leggur mikla áherslu á að varðveita og styrkja stoðir nærliggjandi náttúru t.d. með bættum stígatengingum og aðstöðu til útivistar. Lögð er áhersla á að halda í einkenni og sérstöðu Vífilsstaða, varðveita friðland, náttúru og sögu svæðisins.</p>
A.3	<ul style="list-style-type: none"> Bjarni V. Guðmundsson 	<p>Fyrir hverja eru íbúðir?</p> <p>Fyrir hverju er verið að byggja allar þessar íbúðir? Er það fyrir útlendinga sem halda uppi fólksfjölgun hérlendis og fá og ekki eftir að fá vinnu vegna 4. Iðnbyltingarinnar? Sveitarfélagið Garðabær má þá fara að undirbúa sig undir auknar greiðslur vegna fjárhagsaðstoðar og hækka útsvarið í leiðinni.</p>	<p>Samkvæmt, svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er gert ráð fyrir að íbúum á höfuðborgarsvæðinu fjölgi um allt að 70.000 til ársins 2040. Húsnæðisáætlun sveitarfélagsins gerir einnig ráð fyrir því að íbúum í sveitarfélaginu eigi eftir að fjölga á næstu árum. Garðabær hyggst með uppbyggingu á svæðinu mæta aukinni þörf og eftirspurn eftir fjölbreyttu húsnæði með aukna áherslu á minni sérbyli og fjölbreytt smærri fjölbýli sem staðsett verða innan skipulagssvæðisins eftir sérstöðu þess s.s. í Vetrarmýri og á Hnoðraholti.</p>
A.4	<ul style="list-style-type: none"> Ómar Þór Kristinsson, íbúi í Þorrasólum 13 	<p>Skortir samstarf milli sveitarfélaga</p> <p>Upphafi má segja að salahverfið og Hnoðraholt sé bara hreint klúður í skipulagi, þarna hefðu Kópavogur og Garðabær átt á sínum tíma að koma saman og skipuleggja hverfin í sameiningu. Það að eru einungis 3 metrar frá Þorrasólum 11 í bæjarlinu Kópavogs og Garðabæjar, Þorrasalir er mikið barna og fjölskylduhverfi, er svæðið fyrir aftan húsin og upp í skógræktina mikið leiksvæði, göngu og útivistarsvæði fyrir alla í hverfinu. Sem íbúar í Hnoðraholti gæti nýtt sér líka.</p> <p>Ég legg til að Garðabær og Kópavogur klári þetta mál, komist að einhverju samkomulagi, Helst að Kópavogur fá</p>	<p>Skipulagið leggur áherslu á að aðlaga byggð og innviði að núverandi byggð óháð sveitafélagsmörkum. Útivistarsvæði og aðrir innviðir, núverandi og fyrirhugaðir, s.s. í Smalaholti, Vetrarmýri og við Vífilsstaðavatn þjóna öllu höfuðborgarsvæðinu jafnt. Lögð er áhersla á að svo verði áfram.</p> <p>Garðabær er að leggja til land fyrir opin svæði/græn svæði og gönguleiðir á sveitarfélagsmörkum sem nýtast öllum og auka m.a. gæði núverandi íbúa.</p> <p>Vegur sem átti að liggja á sveitarfélagsmörkum samkvæmt samþykktu rammaskipulagi hefur verið færður fjær byggð Kópavogs, annars vegar frá byggð við Þrymsali og hins vegar við Þorrasali.</p>

		Þessa lóð á milli Þorrasala og golfvallar í staðin fyrir annað land, Þá getur Kópavogur gert leiksvæði og grænt svæði fyrir okkur íbúa hér sem ekki var gert þegar hverfið var hannað, Þorrasalir er mikið barna og fjölskylduhverfi en ekkert leiksvæði er hér fyrir börn nema svæðið fyrir aftan Þorrasalir og upp í skógrækt, Hvar eiga börnin okkar að leika sér? Eiga að vera umferðagötur allt í kring! Hver er réttur barna okkar? Garðabær vil setja þennan veg til að létta á umferð í gegnum Hnoðraholtið og beina þeirri umferð í gengum leiksvæði barnanna okkar með tilheyrandi slysa hættu. Einnig nú þegar hafa íbúar hér orðið fyrir fjárhagstjóni vegna yfirvofandi vegs. Íbúðaverð hér á eftir að lækka ef hér verður reistur Berlínar múr og vegur fyrir aftan Þorrasala 1-17	<p>Samkvæmt deiliskipulagi Hnoðraholt – Smalaholt er gert ráð fyrir leiksvæði innst við Þrúðsali.</p> <p>Í deiliskipulagi fyrir Hnoðraholt norður verður gert ráð fyrir leiksvæðum m.a. við opið svæði hjá Vorbraut vestan við Þorrasali.</p> <p>Sjá nánar svar 2.2.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Ómar Þór Kristinsson, íbúi í Þorrasölum 13 	<p>Fjöldi vegtenginga</p> <p>Á kynningarfundinum var farið í vegtengingar í hverfi á höfuðborgarsvæðinu, segir viðmælandi að verið sé að nota þrjár tengingar inn í hverfi á höfuðborgarsvæðinu, það er nú ekki alveg rétt.</p>	<p>Almennt er talið, háð umferðamagni, betra að dreifa umferð á fleiri tengingar en færri. Er það m.a. gert til þess að auka umferðaöryggi, létta á umferð innan hverfa, fram hjá skólum og draga úr umferðahraða.</p>
A.5	<ul style="list-style-type: none"> Ómar Þór Kristinsson, íbúi í Þorrasölum 13 	<p>Ekki nægilegt rými fyrir vegtengingu</p> <p>Á kynningarfundum þá kemur fram í lokin hjá viðmælanda að þessi vegur hafi alltaf verið í skipulagi fyrir Þorrasalir, þessi vegur var í gömlu úreltu deiliskipulagi fyrir Kópavog en er löngu farinn úr deiliskipulagi Kópavogs. Þá fer viðmælandi í að í deiliskipulagi er gert ráð fyrir hljóðvegg á lóð húsanna við Þorrasalir, Stöldrum aðeins við og hugsum þetta, Gerum okkur grein fyrir því að sums staðar eru 3-4 metrar frá húsi í bæjarmörk, Á þá að reisa Berlínarmúr 2-3 metrum frá húsi, beint fyrir utan hjá íbúum,</p> <p>Það sjá allir að það gengur ALDREI. Og til að hafa það á hreinu þá sýna þessar hljóðútreiknis teikningar sem koma fram í hljóðútreikningum frá Efla ekki rétta mynd, vegurinn verði sirka 10-13 metrum frá Þorrasölum 11! Og þær teikningar sýna veginn við enda 13 brautar, en ekki við enda á lóð Golfvallarins sem gefur ranga mynd af nákvæmri staðsetningu vegs.</p>	<p>Vegtenging er á gildandi áætlunum, sbr. gildandi aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030, samþykktu rammaskipulagi fyrir Hnoðraholt frá árinu 2008.</p> <p>Skipulagstillaga gerir þess í stað ráð fyrir 2 m hárrí hljóðmön/landmótun og gróðri eins nálgæt fyrirhuguðum veg og hægt er. Á milli hljóðmanar og sveitarfélagsmarka er gert ráð fyrir göngustíg. Með þessu móti eru sjónræn áhrif fyrir íbúa af hljóðvörnum milduð mjög frá því sem er í gildandi deiliskipulagi fyrir lóðir þeirra.</p> <p>Sjá nánar svar 2.2. að ofan.</p>
A.6	<ul style="list-style-type: none"> Ómar Þór Kristinsson, íbúi í Þorrasölum 13 	<p>Hljóðvist inni ábótavant</p> <p>Til að lágmarkskröfur skv. ÍST 45:2016 séu uppfylltar verður að tryggja að hljóðstig innandyra frá bílaumferð og</p>	<p>Samkvæmt umsögn hljóðsérfræðings þá næst viðunandi hljóðstig um hávaða innandyra, 30 dB, ef viðunandi hljóðstig 55 dB næst utan við glugga/íbúðir. Með þeim hljóðvörnum sem</p>

		<p>öðrum hljóðgjöfum utandyra sé innan tilskilinna marka, Ég krefst hlutlausa rannsókn á því, þessir útreikningar frá Efla tel ég ekki rétta, þær teikningar í þeim útreikningi sést hljóð bara allt í einu hætta við bæjarmörk upp við þorrasalir. Öll húsin sem snúa að golfvöllinum voru ekki byggð með einangrunargleri til að gera ráð fyrir bílaumferð væri nálagt húsum, Nú þarf að skoða hvort gler í öllum húsum standist að lágmarkskröfum skv. ÍST 45:2016 sé fylgt, Eða þarf að skipta um gler? Það mun verða á kostnað Garðabæjar.</p>	<p>skipulagið gerir ráð fyrir næst viðunandi hljóðstig utandyra og þá um leið innandyra.</p> <p>Fyrir frekari upplýsingar er vísað í Hljóðvístarskýrslur með rammahluta aðalskipulags Vífilsstaðaland og deiliskipulagi Hnoðrahólts norður, unnar af EFLU og dagsettar í nóvember 2020.</p>
B.	GOLFOVÖLLUR		
B.1	<ul style="list-style-type: none"> Bjarni V. Guðmundsson 	<p>Golfvellir eiga ekki heima í byggð</p> <p>Á þessu svæði er líka talað um áframhaldandi veru gólfvallar. Gólfvellir eiga ekki heima inn í byggð heldur mun frekar í Kjalarnesi, í Kjós eða Mosfellsdal. Þarna erum við að taka gríðarlegt landflæmi, til viðbótar við aðra gólfvelli í nágrenninu, undir svæði sem er aðeins nýtt á sumrin.</p>	<p>Samhliða þéttingu byggðar eykst mikilvægi þess að hafa gott aðgengi að útvisar og íþróttasvæðum. Golfvöllur í nálægð við aðra íþróttastarfsemi, byggð, útivistarsvæði og græna trefilinn tengir vel saman fjölbreytt gæði á svæðinu. Fjölbreytt íþróttaiðkun hefur jákvæð áhrif á lýðheilsu og er í samræmi við þátttöku Garðabæjar sem heilsueflandi samfélag.</p>
C.	KIRKJUGARÐUR		
C.1	<ul style="list-style-type: none"> Bjarni V. Guðmundsson 	<p>Auka við duftreitir frekar en hefðbundnar grafir</p> <p>Í Rjúpnadal er gert ráð fyrir enn einum kirkjugarðinum á höfuðborgarsvæðinu. Hvernig væri að fjölga brennsluofnum í Fossvogi og hvetja fólk til að láta brenna sig? Duftgarðar taka mun minna pláss.</p>	<p>Mikil þörf er á grafreitum innan höfuðborgarsvæðisins og er uppbygging kirkjugarðs í Rjúpnadal m.a. ætlað að mæta þeirri þörf. Í breytingu á aðalskipulagi (rammahluta) er ekki tekin afstaða til þess hvort að um sé að ræða duftgarða eða hefðbundna grafreiti. Garðabær er meðvitaður um þróun í þessum málum, í deiliskipulagi Rjúpnadal er gert ráð fyrir lóð fyrir bálfarastofu og er málið unnið í í samráði við kirkjugarðsnefnd.</p>
D.	VEGTENING UM LEIRDALSOP		
D.1	<ul style="list-style-type: none"> Gísli Valur Arnarson, íbúi í Þorrasölum 5-7 Stjórn Húsfélags Þorrasala 1-3 Stjórn Húsfélags Þorrasala 9-11 Magnús Steingrímsson, íbúi í Þorrasölum 9 	<p>Mótmæla vegtengingu</p> <p>Ég mótmæli og biðst undan tengingu fyrirhugaðs íbúðahverfis í Hnoðraholti í Garðabæ um Leirdalsop yfir í Kópavog.</p> <p>Ljóst er að ef af þessu verður mun fyrirhugaður vegur liggja skammt undan blokkinni í Þorrasölum 5-7, og ég ásamt öðrum íbúum blokkarinnar og annarra aðliggjandi fjölbýlishúsa í Kópavogi munu sjá fram á gríðarlega verðryrnun íbúða okkar og hverfið í heild sinni tapa sýnum helstu kostum.</p> <p>Fyrirhugaður vegur mun meðal annars vera þess valdandi að reisa þyrfti hljóðmön milli fjölbýlishúsanna og</p>	<p>Sjá svar 2.2. hér að ofan um vegtengingu við Þorrasali.</p> <p>Fyrir upplýsingar um hljóðvist er vísað í Hljóðvístarskýrslur með skipulagsáætlunum, rammahluta aðalskipulags Vífilsstaðaland og deiliskipulag Hnoðrahólts norður, unnar af EFLU og dagsettar í nóvember 2020.</p> <p>Fyrir frekari upplýsingar um umferðasköpun, umferðaöryggi og tengingar er vísað í skýrsluna, <i>Víðbrögð Garðabæjar við umsögnum og athugasemdum – samgöngumál</i>, dagsetta 19.11.2020.</p> <p>Fjölbreytt útvisar-, íþrótt og leiksvæði ásamt góðum stígatengingum bæði innan byggðar og</p>

	<p>vegarins. Framgangur áætlana um veginn og framkvæmd við hann yrði því ekki einungis þess valdandi að viðvarandi hljóðmengum myndi stafa af honum, heldur einnig sjónmengun og algjört rof á útsýni sem við íbúar á neðri hæðum hússins búum við í dag, tengingu okkar við náttúruna og skert og takmörkuð afnot af henni.</p> <p>Á það verður líka að minnast að m.v. áætlaða umferð er hér ekki um að ræða hina hefðbundnu íbúðargötu og þ.a.l. ekkert sérstaklega barnvæna framkvæmd. Með henni tapast það frelsi sem íbúar hverfisins hafa hingað til búið við, framvegis muni því taka við áhyggjur af því hvar börn sem eru til heimilis í húsinu séu að leik. Friði og ró verði hér með skipt út fyrir tortryggni og áhyggjur.</p> <p>Ég mótmæli af þeim sökum þessari fyrirhuguðu vegaframkvæmd og vænti þess að hún verði endurskoðuð og frá henni horfið í ljósi þeirrar andstöðu sem íbúar hverfisins sem nú er hér hafi látið í ljós og málefnalega komið á framfæri.</p> <p>Stjórn húsfélags Þorrasala 1-3, hefur ítrekað gert alvarlegar athugasemdir fyrir hönd húseiganda í Þorrasölum með veltengingu sem fram kemur í skipulagi Garðabæjar og varðar nýja byggð í landi Vífilstaða, Þróunarsvæði B. Stjórn húsfélagsins telur þessa veltengingu algjörlega óþarfa.</p> <p>Íbúar í Þorrasölum 1-3 gera því alvarlegar athugasemdir við þá skerðingu á nánd við náttúruna, friðsældina, öryggið og græn svæði sem við búum við samkvæmt núverandi skipulagi.</p> <p>Húseigendum var ekki kunnugt um að þegar þeir fjárfestu í Þorrasölum að til stæði eða til skoðunar væri að byggja upp fjölfarinn akveg í bakgarði Þorrasala 1-3 með tilheyrandi óþægindum.</p> <p>Ekki þarf að taka fram að með veginum fylgir aukin slyshætta sérstaklega á börnum, megnun vegnar bílaumferðar án ef veruleg, hávaðamengun verður til staðar og þá kemur vegurinn til með að rýra útsýni íbúa, ekki síst á jarðhæð auk þess sem búast má við að því að verðgildi íbúðanna lækki vegna takmörkunar á útsýni og akvegur í bakgarðinum, það er nokkra metra frá svefnherbergjum fólks og leiksvæðum barna.</p> <p>Stjórn Þorrasala 9-11, húsfélags, hefur borist afrit af bréfi sem formaður húsfélag Þorrasala 1-3 hefur sent til Kópavogsbæjar með beiðni um fund</p>	<p>við upplandið og nálæga náttúru munu einnig nýtast íbúum Kópavogs.</p>
--	---	--

		<p>vegna veltengingar við nýja byggð í landi Vífilstaða, Þróunarsvæði B. Þorrasalir 9-11, húsfélag, tekur heils hugar undir alvarlegar athugasemdir „við þá skerðingu á nánd við náttúruna, friðsældina, öryggið og græn svæði sem við búum við samkvæmt núverandi skipulagi.“</p> <p>Mótmæli skipulaginu að leggja veg milli golfvallarins og húsa við Þorrasali. Það er ástæðulaust að skemma golfvöllinn og valda óþægindum og mengun af svo mikilli umferð, sem skipulagið gerir ráð fyrir.</p>	
--	--	---	--

Athugasemdir við tillögu deiliskipulag Hnoðrahólts norður

Í töflunni hér fyrir neðan eru tekin saman efnisleg atriði athugasemda við auglýstar tillögur og sett fram viðbrögð Garðabæjar við þeim atriðum. Athugasemdir eru flokkaðar efnislega.

NR.	MÁLEFNI/AÐILAR	ATHUGASEMD	SVÖR GARÐABÆJAR
E.	ÁHRIF Á BYGGÐ Í KÓPAVOGI	Fylgiskjal – myndir af samsetningu byggðar í Kópavogi og Garðabæ.	
E.1	<ul style="list-style-type: none"> ○ Íbúar í Þrymsölum 1 ○ Eigendur Þrymsala 11 ○ Íbúar í Þrymsölum 9 ○ Íbúar í Þrymsölum 7 ○ Elínborg og Leifur íbúar og húseigendur í Þrymsölum ○ Íbúar í Þrymsölum 3 	<p>Fyrirhuguð breyting á deiliskipulagi gengur þvert á áður samþykkt áform Garðabæjar um deiliskipulag byggt á Rammaskipulagi frá 2008, sem hafði gefið okkar réttmætar væntingar um skipulag svæðisins.</p> <p>Við teljum að bæjarstjórn Garðabæjar sé bundin af þeim fyrirheitum sem gefin voru með Rammaskipulaginu frá 2008 þar sem kveðið er um að það sé stefnumarkandi fyrir helstu skipulagssjónarmið Hnoðrahólts og tengsl þess við aðliggjandi svæði.</p> <p>Um er að ræða verulegra breytingu frá fyrra deiliskipulagi þar sem ekki var gert ráð fyrir byggingum af því tagi sem nú er fyrirhugað að byggja.</p> <p>Við íbúar við Þrymsali höfðum því væntingar um að við áframhaldandi vinnslu deiliskipulags Hnoðrahólts yrði byggt á deiliskipulaginu samþykkt var árið 1996 og markmiðssetningu Rammaskipulagsins frá árinu 2008.</p> <p>Þegar við byggðum hús okkar að Þrymsölum 11, Kópavogi, tókum við mið af þáverandi deiliskipulagi fyrir Hnoðraholt. Þannig er bæði innra og ytra fyrirkomulag hússins ákveðið og</p>	<p>Aðalskipulag og deiliskipulag eru lögformlegar áætlanir sem þurfa lögformlega afgreiðslu verði breytingar gerðar.</p> <p>Breytingar sem auglýstar voru á aðalskipulagi fyrir umrætt svæði og kallast rammahluti aðalskipulags, þar eru settar fram breytingar sem fela í sér fjölgun íbúða.</p> <p>Komið til móts við athugasemdir með því að breyta 2-3 hæða fjölbýlishúsum við Þrymsali í tveggja hæða raðhús. Vegur er færður fjær sveitarfélagsmörkum, frá því sem er í gildandi skipulagsáætlunum, þar sem það er hægt og byggð sett milli vegar og sveitarfélagsmarka. Ekki er unnt að færa veg fjær sveitarfélagsmörkum við Þorrasali sökum nálægðar við golfvöll.</p> <p>Rammaskipulagið gerði ekki ráð fyrir göngustíg Kópavogs megin við Vorbraut. Stígurinn liggur nú meðfram bæjarmörkum og aðgengi núverandi byggðar að öpunum svæðum í landi Garðabæjar er nú vel tryggt s.s. á útivistarsvæðum í Smalaholti.</p>

		<p>hannað með það í huga, að íbúar hússins geti notið þess góða útsýnis sem staðsetningum hússin gefur tilefni til. Gluggar á suðurhlið hússins er þannig gagnert hannaðir með það í huga að trufla ekki útsýni frá húsinu. Þeir eru þar af leiðandi stærri en almennt gerist og opnari fyrir þeim sem horfir inn í húsið utan frá, enda var ekki gerð ráð fyrir að byggð fast að húsi okkar á þeim er það var byggt. Fasteign okkar er þannig hönnuð og byggð í góðri trú um að ekki komi til meiriháttar skerðing á útsýni frá henni.</p> <p>Á þeim tíma er húsið var byggt var ekkert sem gaf tilefni til að ætla að útsýni frá húsinu yrði skert með jafn afgerandi hætti og leiðir af fyrirbyggjandi tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir Hnoðraholt Norður. Undirrituð höfðu þannig réttmætar væntingar um að íbúar hússins gæti áfram notið þess góða útsýnis sem leiddi af staðsetningu þess, efst á hæð, a.m.k. að lang mestu leyti.</p> <p>Sú útsýnisskerðing fyrir okkur sem eigendur fasteignarinnar Þrymsalir 11, Kópavogi, sem fyrirsjáanlega leiðir af fyrirbyggjandi tillögu að breytti deiliskipulagi fyrir Hnoðraholt Norður, er langt umfram það sem hægt er að ætlast til að við ættum að þurfa að þola samkvæmt reglum laga og ólögfestum sjónarmiðum nábylisréttarins.</p> <p>Bygging tveggja til þriggja hæða fjölbýlishúsa í bakgarði húss okkar felur í sér margvíslega skerðingu á rétti okkar til friðhelgis einkalífs, heimilis og fjölskyldu, sem varin er af 1. mgr. 71. gr. stjórnaskrárinnar. Fjölskyldu okkar á rétt á því að fá að lifa lífi sínu í friði og án truflunar frá öðrum íbúum í nágrenninu, sem óhjákvæmilega yrðu raunin ef byggð yrðu tveggja til þriggja hæða fjölbýlishús nánast í bakgarðinum hjá okkur, með gluggum á norðurhlið, þar sem íbúðir þeirra gæt horft beint inn til okkar og þannig bæði raskað friði okkar innan heimilisins, sem og í bakgarðinum.</p> <p>Við andmælum sérstaklega hæð umræddra fjölbýlishúsa. Nýtingarhlutfall þeirra (0.8-0.9) er auk þess allt of hátt að okkar mati og mun hærra en á lóðum almennt, bæði á skipulagssvæðinu sjálfu og í nágrenninu. Eins andmælum við heimild til að hafa gróður á þaki fjölbýlishúsanna sem ná upp fyrir hámarkshæð húsanna sjálfra. Í því felst viðbótarútsýnisskerðing fyrir okkur, sem</p>	
--	--	--	--

		<p>við eigum ekki að þurfa að sætta okkur við.</p> <p>Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi Hnoðraholts gengur þvert á áður samþykkt áform Garðabæjar. Í stað þess að í deiliskipulaginu væri gert ráð fyrir lágrestum einbýlishúsum eins og Rammaskipulagið frá 2008 kynnti fyrir okkar er nú gert ráð fyrir allt að 3ja hæða fjölbýlishúsum, sem ekki aðeins munu skerða allt útsýni frá Þrymsölum heldur varpa skugga á byggðina þannig að ekki mun sjást til sólar stóran hluta ársins. Deiliskipulagstillagan skerðir lífsgæði okkar verulega, þvert á þau fyrirheit sem gefin voru með Rammaskipulaginu árið 2008. Fjölbýlishúsin er auk þess þannig staðsett að varla sést á milli þeirra. Þessi útfærsla er með öllu óásættanleg.</p> <p>Íbúar við Þrymsali sætta sig ekki við framkomna deiliskipulagstillögu. Ekkert tillit hefur verið tekið til byggðarinnar handan bæjarmarkanna.</p> <p>Deiliskipulagstillagan á reit F-5 fellur ekki að núverandi byggð og skerðir lífsgæði íbúa við Þrymsali. Með fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu er gengið á hagsmuni húseigandi við Þrymsali. Það er ljóst að verði deiliskipulagstillagan samþykkt óbreytt mun það rýra verðmæti eigna við Þrymsali. Rétt er að minna á að samkvæmt 51. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 er kveðið á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði.</p> <p>Þegar við hönnuðum og byggðum hús okkar árið 2008 var sérstaklega horft til þess að í næsta nágrenni yrði hófleg byggð sem tæki mið af þeim húsum sem þegar voru risin í Garðabæ.</p> <p>Rammaskipulag frá 2008 gerði ráð fyrir fjölbreyttum sérþýlum sem væri í anda Garðabæjar, féllu vel að núverandi byggð og ætti mið af umhverfisgæðum Hnoðraholts. Lögð er áhersla á þetta, lágrest byggð með heildstæðu byggingarmynstri. Réttmætar væntingar hafa þannig staðið til að frá fyrsta degi að þetta skipulag myndi ganga eftir og því eru það veruleg vonbrigði að sjá framkomið skipulag í kynningu.</p> <p>Það skipulag sem nú hefur verið sett fram er í hróplegu ósamræmi við ofangreinda lýsingu og er til þess eins fallið að rýra verulega útsýni og skapa</p>	
--	--	--	--

		<p>skugga á annars sólríku svæði. Að auki erum að ræða bæði þéttar og háreistar byggingar sem munu valda verulegu skuggavarpri þannig að lífsgæði þeirra sem í nágrenni búa munu versna til muna ásamt því að rýra verðgildi eigna.</p> <p>Við mótmælum því framkomnu skipulagi harðlega og krefjumst þess að deiliskipulag fyrir reit F-5 verði endurskoðað og taki í kjölfarið mið að af því Rammaskipulagi sem sett var fram árið 2008 þ.e. með lágrestri raðhúsa- og eða einbýlishúsabyggð. Til vara er þess krafist að fjölbýlishús verði færð fjær sveitarfélagsmörkum og lækkuð til muna.</p> <p>Við teljum að bæjarstjórn Garðabæjar sé bundin af þeim fyrirheitum sem gefin voru með Rammaskipulagi frá 2008 þar sem kveðið er um að það sé stefnumarkandi fyrir helstu skipulagssjónarmið Hnoðrahólts og tengsl þess við aðliggjandi svæði.</p> <p>Íbúar við Þrymsali sætta sig ekki við framkomna deiliskipulagstillögu. Ekkert tillit hefur verið tekið til byggðarinnar handan bæjarmarkanna. Ef umhverfisskýrslan stæði undir nafni sínu væri í henni að finna þau neikvæðu umhverfisáhrif sem deiliskipulagstillagan hefur á byggðina sem þegar er risin. Þar væri að finna uppdretti sem sýndu skuggavarp frá fyrirhugaðri byggð á reit F-5. Svo er að sjá sem höfundar deiliskipulagstillögunnar og umhverfisskýrslunnar hafi aðeins horft til þeirrar byggðar sem þegar er risin innan bæjarmarka Garðabæjar við Hnoðrahóltsbraut en ekki horft yfir bæjarmörkin. Með Rammaskipulagstillögunni var gefið fyrirheit um íbúðarhverfi með áherslu á fjölbreyttar gerðir sérþýla í anda Garðabæjar sem féllu vel að núverandi byggð og tæki mið af umhverfisgæðum Hnoðrahólts og jöfnum lífsgæðum íbúanna. Deiliskipulagstillagan á reit F-5 fellur ekki að núverandi byggð svo væg sé til orða tekið og skerðir lífsgæði íbúa við Þrymsali.</p> <p>Með fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu er gengið freklega á hagsmuni húseiganda við Þrymsali. Með engu móti verður séð að knýjandi nauðsyn hafi verið að skipuleggja reit F-5, eins og gert hefur verið. Öllum má vera ljós að verði deiliskipulagstillagan samþykkt óbreytt mun það rýra verðmæti eigna við Þrymsali. Ekkert samráð var haft við húseigendur í Þrymsölum við gerðum</p>	
--	--	--	--

		<p>deiliskipulagstillögunnar. Deiliskipulagstillagan er í andstöðu við markmið skipulagslaganna.</p> <p>Aðallega er gerð sú krafa að skipulagsnefnd Garðabæjar falli frá því að heimila fjölbýlishúsabyggð á svæði F-5 í norð-vesturhluta skipulagsins og í þeirri stað verði gert ráð fyrir lágrestri raðhúsa- og/eða einbýlishúsabyggð. Til vara er gerð sú krafa að tillögu að deiliskipulagi „Hnoðrahólts norður“ verði breytt þannig að fjölbýlishúsabyggð á svæði F-5 verði fjær byggðinni við Þrymsali.</p> <p>Undirrituð byggja kröfur sínar á því að þau hafi réttmætar væntingar til þess að það svæði sem standi þeim næst taki ekki grundvallarbreytingum frá gildandi skipulagi þess svæðis. Skipulagsvald sveitarfélaga afmarkast af slíkum réttmætum væntingum eins og fordæmi dómstóla gefa tilefni til. Þegar jafn freklega er farið með frávik gildandi skipulagi fyrir svæðið sé umrædd meginregla brotin. Þá telja undirrituð ennfremur að í fyrirliggjandi tillögu sem heimildar 2.-3. hæða fjölbýlishús ofan í sérbýlishúsabyggð fyrir frama Þrymsali feli í sér slíka skerðingu á eignarréttindum fasteignareigenda við Þrymsali að í bága fari við eignarréttarvernd okkar skv. stjórnarskrá.</p> <p>Í tilviki deiliskipulags „Hnoðrahólts norður“ er verið að beita deiliskipulagsvaldi við bæjarmörk tveggja sveitarfélaga. Þó hvert sveitarfélag hafi visst forræði á skipulagsvaldi sínu innan marka skipulagslaga ber sveitarfélagi að gæta að hagsmunum nágretta sinna og taka tillit til þeirra byggðar sem í þessu tilviki liggur við bæjarmörk sveitarfélaganna Kópavogs og Garðabæjar. Sveitarfélaginu Garðabæ er skylt að taka eðlilegt tillit til byggðar nágrettasveitarfélagsins og ganga málefnalega fram að virtu meðalhófi og af tillitsemi við hagsmuni þeirra íbúa sem fyrir eru á svæðinu og hafa fjárfest í eignum sínum, útsýnispöllum o.fl. á grundvelli þeirra fyrirheita sem fram koma í gildandi deiliskipulagi fyrir Hnoðraholti.</p>	
E.2	<ul style="list-style-type: none"> ○ Íbúar í Þrymsölum 1 ○ Íbúar í Þrymsölum 9 ○ Elínborg og Leifur íbúar og húseigendur í Þrymsölum 	<p>Skuggavarp – skert lífsgæði</p> <p>Tillagan skerðir lífsgæði, skuggavarp verður töluvert og ekki mun sjást til sólar stóran hluta ársins.</p>	<p>Byggð næst Þrymsölum hefur verið breytt úr þriggja hæða fjölbýlishúsum í tveggja hæða raðhús til þess að koma til móts við athugasemdir íbúa í Þrymsölum. Með þeim breytingum verða áhrif af skuggavarp lítil sem engin á núverandi byggð.</p>

E.3	<ul style="list-style-type: none"> ○ Íbúar í Þrymsölum 1 ○ Íbúar í Þrymsölum 9 ○ Elínborg og Leifur íbúar og húseigendur í Þrymsölum 	<p>Rýrt verðgildi eigna</p> <p>Tillagan rýrir verðgildi eignar okkar verulega og fellu ekki að núverandi byggð.</p>	<p>Byggingar hafa verið aðlagðar að núverandi byggð frá því tillaga var kynnt. Byggð hefur verið brotin upp og hæðir lækkaðar úr þremur í tvær næst byggð í Kópavogi og breytt úr fjölbýlishúsum í raðhús.</p> <p>Ný íbúðabyggð með opnum svæðum, stígatengingum, bættri þjónustu og fleiri gæðum mun ekki rýrra gæði núverandi byggðar.</p>
E.4	<ul style="list-style-type: none"> ○ Íbúar í Þrymsölum 1 ○ Íbúar í Þrymsölum 9 ○ Elínborg og Leifur íbúar og húseigendur í Þrymsölum 	<p>Umhverfisskýrsla taki einnig til íbúa í Kópavogi</p> <p>Umhverfisskýrsla dagsett 16.04.2020 tekur ekkert tillit til Þrymsala heldur aðeins þeirrar byggðar sem er risin innan bæjarmarka Garðabæjar sem gengur gegn markmiði skipulagslaga.</p>	<p>Brugðist við í umhverfisskýrslu.</p>
E.5	<ul style="list-style-type: none"> ○ Formaður húsfélags Þorrasala 1-3 ○ Formaður húsfélags Þorrasala 9-11 	<p>Hljóðveggur, vegtenging</p> <p>Athugasemdir vegna vegtengingar í Leirdalsop. Athugasemdir við þá skerðingu á nánd við náttúru, friðsældina, öryggið og græn svæði sem við búum við samkvæmt núgildandi skipulagi.</p> <p>Húseigendum var ekki kunnugt um þegar þeir fjárfestu í Þorrasölum að til stæði aða til skoðunar færi að byggja upp fjölfarinn akveg í bakgarði Þorrasala 1-3 með tilheyrandi óþægindum.</p>	<p>Hljóðvarnir/veggur eru í gildandi deiliskipulagi Kópavogs með síðari breytingum fyrir Þorrasali 1-15 dagsett 30.12.2009 enda var vegtengingin sýnd á uppdráttum í öllum gildandi skipulagsáætlunum Garðabæjar fyrir svæðið þegar deiliskipulag fyrir Þorrasali var gert. Samhliða deiliskipulagsvinnunni var unnin hljóðskýrsla, <i>Hnoðraholt norður – hljóðvist</i> unnin af EFLU í nóvember 2020, sem sýnir hvað þarf til að uppfylla kröfur um hljóðstig við Þorrasali. Fyrirhuguð tenging er nauðsynleg til framtíðar þegar svæðið er fullbyggt en gert er ráð fyrir að þarna verði hámarkshraði 30km/klst.</p> <p>Sjá nánar svar 2.2.</p>
F.	HNOÐRAHOLTSBRAUT		
F.1	<ul style="list-style-type: none"> ○ Íbúar í Hnoðraholti 	<p>Gatnatengingar við Hnoðraholtstraup</p> <p>Undirritaðir íbúar mótmæla þessum áformum og telja að umferðaröryggi verði ógnað með fjölda T-gatnamót og auknum hraða og umferðarþunga á nýrri Hnoðraholtstraup. Reynslan sýnir að í vetrarfærð eru núverandi T-gatnamót viðsjárverð þrátt fyrir litla umferð og 30 km/klst. hámarkshraða. Hallinn á nýrri braut verður varla minni en nú er, umferð stóreykst og hraðinn verður meiri. Aðgengi til og frá Hnoðraholtshverfi versnar talsvert með þessari lausn sem kemur fram í deiliskipulagstillögunni. Umferð um nýja Hnoðraholtstraup verður meiri en á Suðurlandsbraut í Reykjavík og svipuð því sem er á Bústaðavegi, vestan Kringlumýrarbrautar. Það er því ljóst að verulegar breytingar verða á gæðum hverfisins með tillögu að deiliskipulagi.</p>	<p>Tekið hefur verið tillit til athugasemda íbúa. Verður núverandi Hnoðraholtstraup (mun heita Hnoðraholt) áfram í sinni mynd og mun tengjast nýrri safngötu sem ber heitið Vetrarbraut með hringtorgi ofan við núverandi byggð.</p>

F.2	<ul style="list-style-type: none"> ○ Íbúar í Hnoðraholti ○ María Ammendrup og Ólafur Hermannsson 	<p>Eskiholt 1 - aðkoma</p> <p>Í tillögunni er innkeyrslu að neðstu hæð Eskiholts 1 lokað með hljóðmön og rýrir það stórlega verðgildi hússins enda er bílskúr á neðstu hæð og innkeyrslan samkvæmt gildandi aðaluppdráttum af húsinu.</p> <p>Undirrituð (María Ammendrup og Ólafur Hermannsson) benda á greinar 51 og 51a í Skipulagslögum nr. 123/2010 og áskilja sér rétt til skaðabóta af hálfu Garðabæjar ef deiliskipulagstillagan verður staðfest.</p>	<p>Aðkoma að núverandi innkeyrslu á lóð verður með óbreyttum hætti og er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.</p>
F.3	<ul style="list-style-type: none"> ○ Íbúar í Hnoðraholti 	<p>Íbúar leggja til tillögu</p> <p>Breytingartillaga lögð fram sem felur í sér að núverandi Hnoðraholtstraup verði sérstök aðkoma að hverfinu og tengist gatnamótum við undirgöng með hringtorgi. Hljóðveggur í stað hljóðmana á milli gatna. Aðkoma að Eskiholti 1 leysist með eftirfarandi lausn.</p>	<p>Tillagan var tekin til umfjöllunar og í samráði við fulltrúa íbúa hefur útfærslu verið breytt.</p>
G.	BREEAM		
G.1	<ul style="list-style-type: none"> ○ Íbúar í Þrymsölum 3 	<p>BREEAM - samræmi</p> <p>Þá telja undirrituð að tillagan eins og hún er kynnt fyrir svæði F-5 fari gegn markmiðum BREEAM Communities. Markmið BREEAM Communities eru fjölþætt og lúta að fleiri þáttum en byggðar- og umhverfisþáttum. Þannig eru félagsleg markmið snar þáttur í hugmyndafræði BREEAM. Við þá vottun er litið heildstætt til deiliskipulagsins og hvernig það gæti að félagslegum og umhverfislegum þáttum í nærumhverfi sínu. Með húsagerð á svæði F-5 eru þessi markmið brotin. Undirrituð hafa komið athugasemdum við tillöguna á framfæri við fagstjóra umhverfismála hjá verkfræðistofunni EFLU, vottunaraðila BREEAM.</p>	<p>BREEAM hvetur m.a. til sjálfbærra samfélaga, í því felast margir þættir. Til þess að samfélög geti verið sjálfbær þarf m.a. ákveðinn þéttleika byggðar svo unnt sé að standa undir þeirri innviðaupbyggingu sem ný hverfi þurfa s.s. stígakerfi, skólum, verslun og þjónustu o.s.frv.</p> <p>Fjölbreytt uppbygging á svæðinu, s.s opin svæði, leiksvæði, stígakerfi, íþróttasvæði styrkja félagslega þætti.</p> <p>Vottunaraðili er Mannvit.</p>
H.	LÓÐIR OG BYGGINGARREITIR		
H.1	<ul style="list-style-type: none"> ○ Jón Viðar Jónsson 	<p>Kjallari E-3</p> <p>Má hafa kjallara undir húsagerð E-3?</p> <p>Í húsagerð E-2 er miðað við 180m² á hvorri hæð samtals 360m² - má færa til fermetra milli hæða?</p>	<p>Ekki er reiknað með kjallara undir húsagerð E-3, frumkönnun gerir ráð fyrir að mjög stutt sé niður á klöpp og land frekar flatt á háhæðinni.</p> <p>Í húsagerð E-2 er heimilt að byggja allt að 225m² á annarri hvorri hæðinni og það sem upp á vantar til að ná 360m², á hinni hæðinni.</p>
I.	ALMENNAR FYRIRSPURNIR		

I.1	○ Jón Viðar Jónsson	Hvenær á að úthluta í Hnoðraholti og með hvaða fyrirkomulagi?	Deiliskipulag tekur ekki á úthlutunar tíma og aðferðum við úthlutun lóða.
I.2	○ Jóhann Örn Guðmundsson	Er grunnskóli ekki í fyrsta áfanga skipulags? Hver er tímalína fyrir fyrsta áfanga varðandi samþykktir, vegagerð og úthlutun lóða?	Grunnskóli er fyrirhugaður í síðari áföngum. Tryggð verði gott aðgengi og tengingar við aðra skóla í Garðabæ þangað til nýr grunnskóli verður tekinn í notkun. Reiknað er með að börn í Hnoðraholti muni í fyrstu sækja nám í Hofstaðaskóla.
I.3	○ Erla Bil Bjarnadóttir	Hver er framtíð fjóssins á Vífilsstöðum? Mörk skógræktar og golfvallar eru óljós.	Fjósið er ein af þeim byggingum sem áhugi er á að friðlýsa sem hluti af heild Vífilsstaðabygginga – sjá einnig húsakönnun sem unnin hefur verið samfara aðalskipulagsbreytingu. Fjósið á Vífilsstöðum er utan þeirra deiliskipulagsáætlana sem nú eru í ferli. Vísað til gerð deiliskipulags Vífilsstaða þegar að því kemur. Nákvæmari mörk milli skógræktar og golfvallar verða ákveðin í deiliskipulagi.

Athugasemdir við tillögu deiliskipulag Vetrarmýri og Rjúpnadal

Engar athugasemdir íbúa bárust sérstaklega við auglýstar tillögur að deiliskipulagi í Vetrarmýri eða í Rjúpnadal.