



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Vetrarmýri og Smalaholt í Garðabæ Íþrótt- og útivistarsvæði

Deiliskipulag – tillaga til forkynningar

Umsögn skipulagsfulltrúa

Inngangur
Ferill máls og lýsing
Forsendur
Umsögn
Yfirlit fylgiskjala

Kópavogi, 14. febrúar 2025

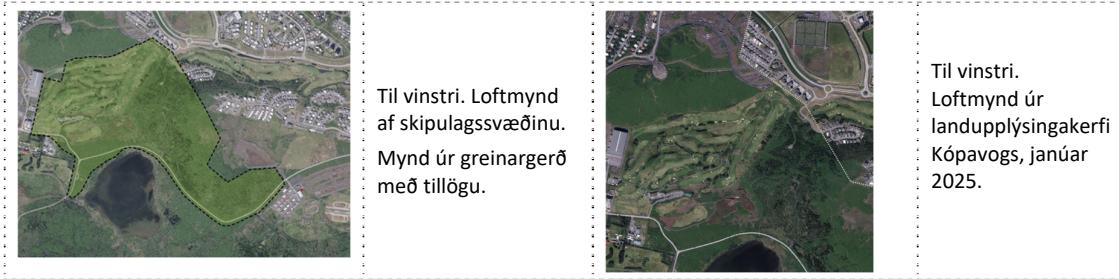
Málsnúmer: 25011995

1) Inngangur Vetrarmýri og Smalaholt, deiliskipulag – tillaga til forkynningar

Umsagnarbeiðni. Á fundi skipulags- og umhverfisráðs Kópavogsbæjar þann 3. febrúar 2025 var lögð fram umsagnarbeiðni frá Garðabæ dags. 23. janúar 2025 um tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Vetrarmýri og Smalaholt. Kynningartími er til 24. febrúar 2025. Erindinu var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Forkynning. Um er að ræða forkynningu, tillögu á vinnslustigi, að deiliskipulagsáætlun.

Skipulagssvæðið er um 132 ha og nær til útivistarskógar í Smalaholti, golfvallar, æfingavalla austan við íþróttamiðstöðina Miðgarð og svæða norðan Vífilstaðavatns.



Vetrarmýri og Smalaholt, íþrótt- og útivistarsvæði. Í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar kemur m.a. fram að tillagan fjalli um golfvöll í Vetrarmýri, íþróttæfingarsvæði við Miðgarð, útivistarskóg í Smalaholti og náttúrugarð við Vífilstaðavatn. Einnig um umferðarmál á svæðinu og legu framlengds Vífilstaðavegar, Flóttamannavegar og Elliðavatnsvegar í breyttri legu. Þá er tekið fram að fjallað sé sérstaklega um umferðartengingar úr Hnoðraholti í Leirdalsop, þ.e. Vorbraut við Þorrasali. Sá kalfi vegarins er tekinn út úr deiliskipulagi Hnoðrahólts og færður inn í deiliskipulagið.

Sveitarfélagamörk

Skipulagssvæðið liggur að sveitarfélagamörkum Garðabæjar og Kópavogs til norðurs og austurs eins og það er afmarkað í skipulagstillögu. Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir íbúðarbyggð (ÍB-4) og opnu svæði (OP-409) norðan svæðisins. Sjá skýringarmyndir.



Loftmynd af svæðinu úr landupplýsingakerfi Kópavogs, janúar 2025.



Landnotkun, úr aðalskipulagssjá Skipulagsstofnunar, janúar 2025.

2) Ferill máls – lýsing verkefnis

2.1 Forkynning – kynningartími 23. janúar – 24. febrúar 2025 – Gögn skipulagsáætlunarinnar

Tillaga að deiliskipulagi Vetrarmýrar og Smalahólts til forkynningar.

- VETRARMÝRI OG SMALAHOLT, DEILISKIPULAG ÍÞRÓTTA- OG ÚTIVISTARSVÆÐIS, skipulagsuppráttur dags. 16. janúar 2025 til forkynningar. Fskj. 1
- Skýringaruppráttur – útivistarsvæði dags. 10. janúar 2025. Fskj. 2.
- Skýringaruppráttur – golfvallarsvæði dags. 16. janúar 2025 Fskj 3
- Greinargerð og umhverfisskýrsla dags. 22. janúar 2025. Fskj.4

2.2 Skipulags og matslýsing – árið 2022.

Skipulags- og matslýsing vegna vinnu við deiliskipulagið var auglýst frá 26. ágúst til 26. september 2022. Umsagnir bárust frá Skógræktarfélagi Garðabæjar, Golfklúbb Kópavogs og Garðabæjar (GKG), Veitum, Hestamannafélaginu Spretti, Heilbrigðiseftirliti Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness, Kópavogsbæ, Umhverfisstofnun og Skipulagsstofnun. Í greinargerð er tekið fram að við vinnslu tillögunnar hafi verið tekið tillit til umsagna og athugasemda.

Í ofangreindri skipulags- og matslýsingu kemur m.a. fram að gert verði ráð fyrir möguleika á nýrri vegtengingu (Vorbraut) við Leirdalsop frá Hnoðraholti í aðalskipulagi Garðabæjar og nýlegu deiliskipulagi Hnoðraholt, norður.

Kópavogsbær gerði ekki athugasemdir við skipulags- og matslýsingu en áskildi sér rétt til athugasemda á síðari stigum.

2.3 Lýsing verkefnisins

Eftirfarandi er inngangur greinargerðar, meginviðfangsefni og forsendur tillögunnar. :

Greinargerð, dagsett 22. janúar 2025, lögð fram í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar.

„Inngangur: Landslag ehf. hefur umsjón með gerð deiliskipulags fyrir Garðabæ sem nær yfir golfvöll í Vetrarmýri, æfingavelli við Miðgarð, útivistarskóg í Smalaholti og náttúrugarð í landi Garðabæjar norðvestan við Víflsstaðavatn. Deiliskipulagið tekur líka til breyttrar og framlengdrar legu Víflsstaðavegar og Elliðavatnsvegur að Kjávöllum. Deiliskipulagið fjallar einnig um legu Vorbrautar við Þorrasali norðan við golfvöllinn auk legu stíga og stofnstíga, áningarstaða og staðsetningu undirgangar undir Elliðavatnsveg. Skipulagssvæðið er um 132 ha. Ráðgjafar vegna umferðar- og gatnamála sem og ofanvatns- og flóðamála er Efla verkfræðistofa. Deiliskipulagið felur í sér framkvæmd sem háð er mati á umhverfisáhrifum en framkvæmdir við golfvelli falla undir lið 12.07 í 1. viðauka (B framkvæmd) auk liðar 13.02 um breytingar eða viðbætur á slíkum framkvæmdum.“

„Forsendur, meginviðfangsefni og núverandi aðstæður.

Forsendur: Breyting var gerð á aðalskipulagi Garðabæjar með gerð Rammahluta Víflsstaðalands, sem samþykkt var 17.03.2021. Í þeirri breytingu var afmörkun golfvallar og skógræktarsvæðis breytt vegna uppbyggingaráforma í Vetrarmýri, tilkomu íþróttamiðstöðvarinnar Miðgarðs og æfingavöllum fyrir t.d. knattspyrnu tengt því. Í sömu breytingu var einnig veglínu Víflsstaðavegar og Elliðavatnsvegur breytt, sem hefur m.a. áhrif legu á stíga.

2.2 Meginviðfangsefni deiliskipulags:

Meginviðfangsefni deiliskipulagsins eru eftirfarandi:

- Lega Víflsstaðavegar, Elliðavatnsvegur og Flóttamannavegar
- Vorbraut við Þorrasali
- Tryggja öruggar og aðlaðandi leiðir hjólandi og gangandi
- Samþætta golfvöll í Vetrarmýri og útivistarskóg í Smalaholti
- Samþætta golfvöll og knattspyrnuæfingasvæði við Miðgarð
- Tryggja varnir gegn flóðahættu í Vetrarmýri
- Skilgreina þróunarmöguleika fyrir náttúrugarð utan friðlýsingarmarka við Víflsstaðavatn

2.2.1 Víflsstaðavegur, Elliðavatnsvegur og Flóttamannavegur Tengibrautirnar þrjár Víflsstaðavegur, Elliðavatnsvegur og Flóttamannavegur mætast í einum punkti nálægt núverandi gatnamótum þeirra. Í deiliskipulaginu er núverandi lega Flóttamannavegar fest í sessi og tengd Víflsstaðavegi og Elliðavatnsvegi með nýju hringtorgi. Með færslu hluta Elliðavatnsvegur mun vegurinn uppfylla kröfur í vegstöðlum og samtímis færist hann fjær Víflsstaðavatni og friðlýsingu þess svæðis. Auk þess er vegurinn skorinn í gegnum háhæð 3 Skyggnisholts og fær þannig meiri fjarlægð frá umhverfi vatnsins. Gert er ráð fyrir undirgöngum undir Elliðavatnsveg í námunda við Finnsstekk.

2.2.2 Vorbraut við Þorrasali í deiliskipulagi Hnoðraholt norður er Vorbraut við Þorrasali sýnd í stökk með fyrirvaranum nema önnur lausn finnist við deiliskipulag golfvallar í Vetrarmýri.

2.2.3 Stígar og reiðleiðir Gerð er nánari útfærsla á stígakerfi um svæðið fyrir almenning, meðal annars ný leið í gegnum golfvöllinn sem tengir íbúðarbyggð í Hnoðraholti við Víflsstaðavatn og Heiðmörk. Einnig er reiðleið í Smalaholti og við Flóttamannaveg felld út í framhaldi af heildarendurskoðun á reiðleiðum í upplandi Garðabæjar. Reiðhringur í kringum nýjan kirkjugarð í Rjúpnadal fer að hluta til um útivistarskógin í Smalaholti.

2.2.4 Skógrækt, golfvöllur og samþætting þessara svæða Innan deiliskipulagsins er áfram gert ráð fyrir golfvelli af svipaðri stærð og verið hefur en afmörkun hans mun breytast til samræmis við gildandi aðalskipulag. Einnig er gert ráð fyrir að

skógurinn í Smalaholti eflist og styrkist sem útivistarskógur en hluti núverandi skógar fer undir golfvöllinn. Lega golfvallar og skógarins mun því breytast og er það hluti af verkefninu að samþætta þessi tvö svæði, skóg og golfvöll. Í skipulaginu er skilgreind nánar mörkin milli golfvallar og útivistarskógar m.t.t. staðhátta.

2.2.5 Æfingavellir Gert er ráð fyrir tveimur æfingavöllum með flóðlýsingu fyrir knattspyrnu við íþróttamiðstöðina Miðgarð. Æfingavellirnir eru einnig hluti af ofanvatnslausnum og flóðvörnum. Hluti svæðisins gæti samnýst með áætluðum skóla norðan við en skólalóðin er utan við deiliskipulagsmörk.

2.2.6 Ofanvatnslausnir - flóðvarnir Arnarneslækur á upptök sín í Vetrarmýri og Leirdalsopi og er leiddur í röri undir íþróttamiðstöðina Miðgarð. Leysingaflóð verða í Vetrarmýri og safnast vatn þá í lægstu hlutum mýrinnar. Innan skipulagssvæðis þarf að huga að afrennissvæði ofanvatns og tempru rennsli að ræsi undir íþróttamiðstöðina Miðgarð og undir Reykjanesbraut með því að hægja á og safna ofanvatni saman í ofanvatnslausnum fyrir ofan flóðvarnir sem myndast með uppbyggingu íþróttamannvirkja. Einnig er þörf á að benda á miðlunarmöguleika í Leirdal í Kópavogi ofan og utan við deiliskipulagssvæðið því vatn rennur úr Leirdal og Leirdalsopi í Vetrarmýri.

2.2.7 Náttúrugarður við Vífilsstaðavatn Norðvestan við Vífilsstaðavatn er um 7 ha svæði þar sem gert er ráð fyrir náttúrugarði með byggingarreit á mótum Flóttamannavegar og Elliðavatnsvegar fyrir t.d. náttúrustofu eða kaffi- / veitingahús. Þar er skjól af landslagi og nýtur vel útsýnis yfir Vífilsstaðavatn.“

3) Forsendur og tengsl við aðrar áætlanir

3.1 Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030 – Forsendur

Í gildi er Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030 staðfest í apríl 2018. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagið verði í samræmi við gildandi aðalskipulag. Sjá nánar bls. 10 í greinargerð tillögunnar.

3.2 Tengsl við aðrar áætlanir

Gerð er grein fyrir tengslum við aðrar áætlanir í greinargerð (dags. 22. janúar 2025).

3.3 Aðliggjandi deiliskipulögð svæði í Garðabæ og Kópavogi

Skipulagssvæðið liggur að deiliskipulögðum svæðum í Garðabæ og Kópavogi.

Deiliskipulagi Heiðmerkur og Sandahlíðar, deiliskipulag Vetrarmýrar miðsvæðis og deiliskipulagi Hnoðrahólts norður í Garðabæ, deiliskipulagi Kjóavalla hesthúsabyggðar í Garðabæ og Kópavogi, deiliskipulagi Hnoðrahólts og Smalahólts í Kópavogi og deiliskipulagi Rjúpnahæðar vesturhluta í Kópavogi.



Af skipulagsvefsjá Skipulagsstofnunar, deiliskipulögð svæði.

Vorbraut neðan Þorrasala

Úr greinargerð deiliskipulagstillögunnar:

„Í deiliskipulagi Hnoðrahólts norður er gert ráð fyrir að Vorbraut liggi við Þorrasali að Öldusölum í Leirdalsopi og fari í stökk nema önnur lausn finnist við deiliskipulagsgerð golfvallarins eins og kemur fram á deiliskipulagsuppdraetti. Mikilvægt er að til staðar sé heimild í skipulagi fyrir þessari umferðartengingu þó hún verði ekki nýtt fyrr en síðar. Þessi hluti Vorbrautar fer því inn í deiliskipulag Vetrarmýrar og Smalahólts. Veginn skal hanna miðað við skilnaðan hraða 30 km/klst. Gert er ráð fyrir að vegurinn verði 6 m breiður með 0,5 m öxlum á báðum vegköntum. Frá húsum við Þorrasali 1-13 að miðlínu Vorbrautar skulu vera 50 m að lágmarki. Sýnt er fram á með sneiðingum að unnt sé að móta land á milli lóða og vegar og gróðursetja þannig hljóðvist verður ásættanleg og sjónræn ásynd góð. Minnt er á ákvæði um hljóðskerm á lóðarmörkum Þorrasala í þargildandi deiliskipulagi því alltaf hefur verið gert ráð fyrir þessari tengingu við sveitarfélagamörkin.“

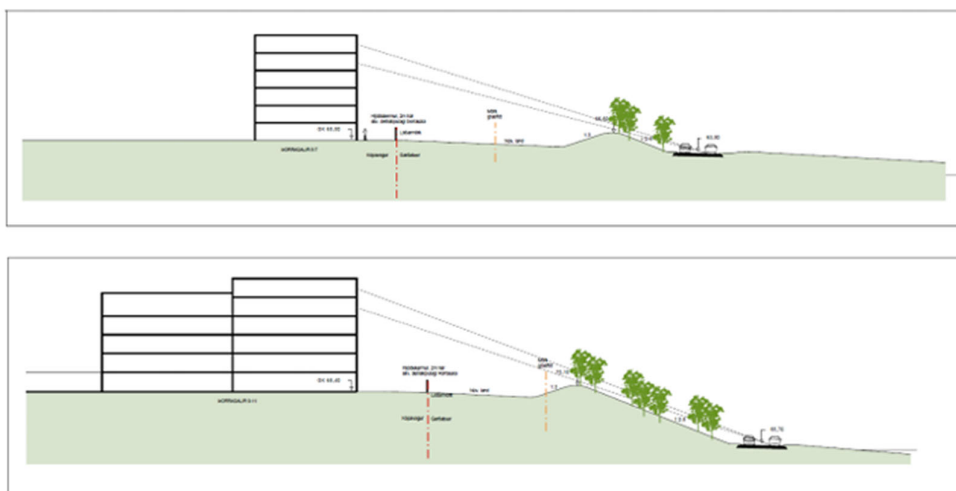


Hluti gildandi deiliskipulags Hnoðrahólts norður, sýnir legu Vorbrautar.



Hluti tillögu á vnnslustigi að deiliskipulagi Vetrarmýrar og Smalahólts, sýnir breytta legu Vorbrautar.

Breytingin felst í tilfærslu vegarins til suðurs í um 50 m fjarlægð frá íbúðarhúsunum við Þorrasali í Kópavogi að miðlínu vegarins. Einnig er gert ráð fyrir hljóðmön milli vegarins og húsanna.



Skýringarmynd úr greinargerð tillögunnar, sneiðing frá Þorrasölum 5-7 og 9-11 að Vorbraut með mögulegri mótn á milli lóða og vegar.

Flóttamannavegur

Úr greinargerð deiliskipulagstillögunnar:

„Hluti Flóttamannavegar liggur innan deiliskipulagsins, frá áætluðu nýju hringtorgi að skipulagsmörkum í suðri, sem eru norðan við Vífilstaðalæk. Vegurinn þarfnast gagngerra endurbóta af öryggisástæðum. Veginn skal endurhanna miðað við skiltaðan hraða 50 km/klst. Gert er ráð fyrir að vegurinn verði 7 m breiður með 0,5 m öxlum á báðum vegköntum. Gert er ráð fyrir 30 m veghelgun, þ.e. 15 m út frá miðju vegar. Hægt verður að hækka veginn ef þörf er á til að bæta umferðaröryggi og til þess að skapa rýmd fyrir vegbrú yfir stíg og Vífilstaðalæk líkt og kemur fram í deiliskipulagi Vífilstaðahrauns, Maríuhella og Vatnsmýrar, dags. 13.10.2023, sem liggur að skipulagsmörkum þessa skipulags.“

3.4. Samkomulag Garðabæjar og Kópavogs um veltengingar í Hnoðraholti.

Í mars árið 2021 gerðu Kópavogsbær og Garðabær með sér samkomulag um veltengingar í Hnoðraholti með hliðsjón af tillögu bæjarstjórnar Garðabæjar að breytingu á aðalskipulagi vegna rammahluta um Vífilstaðaland og tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Hnoðraholt norður. Fskj. 8. Samkomulagið sem var undirritað af bæjarstjórum sveitarfélaganna kveður m.a. á um að sett verði ákvæði um að Vorbraut neðan við fjölbýlishús í Þorrasölum í Kópavogi verði sett í stokk á þeim stað eða fundin ný lega við mótun deiliskipulags golfvallar- og útivistarsvæðis með það að markmiði að lágmarka neikvæð umhverfisáhrif Vorbrautar á íbúðarbyggð í Þorrasölum.

4) Umsögn

Vorbraut

Í framangreindri tillögu til forkynningar á deiliskipulagi Vetrarmýrar og Smalaholts er lega Vorbrautar staðsett í um 50 m fjarlægð frá fjölbýlishúsum við Þorrasali og gert ráð fyrir hljóðmön norðan brautarinnar. Ljóst er að fyrirhuguð hljóðmön mun valda útsýnisskerðingu fyrir íbúðir á neðstu hæðum húsanna miðað við núverandi stöðu á svæðinu.

Í skipulagsferlinu hefur Garðabær kynnt fyrir starfsfólki umhverfissviðs Kópavogsbæjar mögulegar útfærslur vegarins, m.a. útfærslu sem felur í sér að Vorbraut verði gerð að botnlangagötu við Þorrasali og að Haustbraut/Vetrarbraut verði tengd Leirdalsopi neðar í landinu.

Með vísan til ofangreinds samkomulags Kópavogsbæjar og Garðabæjar leggur Kópavogsbær áherslu á að í áframhaldandi skipulagsvinnu verði sá möguleiki skoðaður frekar. Ásamt möguleikum á að staðsetja Vorbraut neðar í landi með það fyrir augum að komast hjá neikvæðum umhverfisáhrifum á íbúa við Þorrasali.

Flóttamannavegur

Hjálögð er umsögn Kópavogsbæjar frá 10. maí 2023 um tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 vegna stígakerfis í upplandi Garðabæjar, umsögn skipulagsstjóra dags. 2. september 2020 um tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 vegna Vífilstaðalands, þróunarsvæðis B og bókun skipulagsráðs Kópavogsbæjar frá 7. september 2020 um sömu tillögu. Fskj. 9-13.

Í ofangreindum umsögnum er lögð áhersla á að við útfærslu Flóttamannavegar sem tengibrautar verði lögð áhersla á að samhliða bílaumferð verði gert ráð fyrir hjólandi og gangandi vegfarendum meðfram veginum og þverunum yfir veginn á völdum stöðum í tengslum við stígtengingar. Sérstök áhersla skal lögð á að hönnun og útfærsla vegarins geri ekki ráð fyrir meira en 50 km/klst og að breikkun vegarins verði takmörkuð.

Þá ítrekar Kópavogsbær mikilvægi þess að sveitarfélögin leiti í sameiningu leiða til þess að girða fyrir gegnumstreymisumferð í efri byggðum Kópavogs. Umferð frá Elliðavatnsvegi/Flóttamannavegi verði beint á Arnarnesveg og ekki á Vatnsendaveg í Kópavogi.

Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi.

YFIRLIT FYLGISKJALA

Fylgiskjal 1:

Vetrarmýri og Smalaholt. Deiliskipulag íþrótt- og útivistarsvæðis. Skipulagsuppráttur dags. 16. janúar 2025.

Fylgiskjal 2:

Vetrarmýri og Smalaholt. Deiliskipulag íþrótt- og útivistarsvæðis. Skýringaruppráttur útivistarsvæði dags. 10. janúar 2025.

Fylgiskjal 3:

Vetrarmýri og Smalaholt. Deiliskipulagi íþrótt- og útivistarsvæðis. Skýringaruppráttur golfvallarsvæði dags. 16. janúar 2025.

Fylgiskjal 4:

Vetrarmýri og Smalaholt. Íþrótt- og útivistarsvæði. Greinargerð og umhverfisskýrsla til forkynningar dags. 22. janúar 2025.

Fylgiskjal 5:

Umsagnarbeiðni frá Garðabæ dags. 23. janúar 2025.

Fylgiskjal 6:

Skipulagslýsing dags. 10. ágúst 2022.

Fylgiskjal 7:

Deiliskipulag Hnoðraholt norður dags. 13. júní 2024.

Fylgiskjal 8:

Samkomulag Garðabæjar og Kópavogs um vegtengingar í Hnoðraholti dags. í mars 2021.

Fylgiskjal 9:

Minnisblað skipulagsdeildar um tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 vegna stigakerfis í upplandi Garðabæjar, rýni Kópavogs með hliðsjón af breytingum á umferð vegna breytinga á Elliðavatnsvegi dags. 10. maí 2023.

Fylgiskjal 10:

Minnisblað VSÓ Ráðgjöf um áhrif skipulagsbreytinga í Garðabæ á umferð í Kópavogi vegna breytinga á Elliðavatnsvegi dags. 9. maí 2023.

Fylgiskjal 11:

Minnisblað VSÓ Ráðgjöf um áhrif skipulagsbreytinga í Garðabæ á umferð í Kópavogi vegna breytinga á skipulagi í Hnoðraholti og Vetrarmýri dags. 10. ágúst 2020.

Fylgiskjal 12:

Umsögn skipulagsstjóra dags. 2. september 2020 um breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar fyrir Vífilstaðaland, þróunarsvæði B.

Fylgiskjal 13:

Svarbréf skipulagsráðs dags. 7. september 2020.

