VETRARMÝRI OG SMALAHOLT
ÍÞRÓTTA- OG ÚTIVISTARSVÆÐI
DEILISKIPULAG – TILLAGA

GREINARGERÐ OG UMHVERFISSKÝRSLA

SAMKVÆMT 1.MGR. 41.GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

25.03.2025

UNNIÐ FYRIR GARÐABÆ

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10 2026

Innihald

1 Inngangur 3

2 Forsendur, meginviðfangsefni og núverandi aðstæður 3

2.1 Forsendur: 3

2.2 Meginviðfangsefni deiliskipulags: 3

2.3 Skipulags- og matslýsing 5

2.1 Afmörkun skipulagssvæðisins og stærð 5

2.2 Núverandi staða 5

2.3 Skipulagsleg staða – svæðis- og aðalskipulag 8

2.4 Skipulagsleg staða - deiliskipulag 10

2.5 Gögn deiliskipulags 11

2.6 Samráð 11

3 Deiliskipulag 12

3.1 Umferðarinnviðir 12

3.2 Golfvöllur 15

3.3 Útivistarskógur í Smalaholti 17

3.1 Æfingavellir fyrir knattspyrnu 17

3.2 Náttúrugarður 18

3.3 Skilti – fræðsla 18

3.4 Áningarstaðir 19

3.1 Gróður 19

3.2 Friðlýsingarmörk Vífilsstaðavatns og nágrennis 19

3.3 Minjar 19

3.4 Veitur 19

3.5 Aðkoma viðbragðsaðila 20

4 Umhverfisáhrif - DRÖG 20

4.1 Umhverfisþættir 20

4.2 Áhrifaþættir 21

4.3 Greining umhverfisáhrifa 21

4.4 Valkostir 21

4.5 Aðferðarfræði 21

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

frá _____ til _____ var samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar þann _____.

_____

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

Samantekt

Deiliskipulag þetta byggir á rammahluta aðalskipulags Garðabæjar fyrir Vífilsstaðaland og fjallar um golfvöll í Vetrarmýri, íþróttaæfingasvæði við Miðgarð, útivistarskóg í Smalaholti og náttúrugarð við Vífilsstaðavatn. Einnig fjallar skipulagið um umferðarmál á svæðinu og fest er lega framlengds Vífilsstaðavegar, Flóttamannavegar og Elliðavatnsvegar í breyttri legu. Fjallað er sérstaklega um umferðartengingar úr Hnoðraholti í Leirdalsop, þ.e. Vorbraut við Þorrasali. Sá kafli vegarins er tekinn út úr deiliskipulagi Hnoðraholts norður og færður inn í deiliskipulag það sem hér um ræðir. Leiðbeinandi lega stíga er ákvörðuð sem og staðsetning nýrra undirganga við Vífilsstaðavatn.

Breyta þarf deiliskipulagi aðliggjandi svæða samhliða auglýsingu deiliskipulags þessa:

- Deiliskipulagi Hnoðraholts norður (Vorbraut við Þorrasali færð yfir í deiliskipulag Vetrarmýrar og Smalaholts)
- Deiliskipulagi Vetrarmýri miðsvæði (golfskáli færður yfir í deiliskipulag Vetrarmýri og Smalaholts)
- Deiliskipulagi Heiðmerkur og Sandahlíðar (minniháttar samræming skipulagsmarka)
- Deiliskipulag Kjóavalla (minniháttar samræming skipulagsmarka)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

1 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 Vífilsstaðavatn. Deiliskipulagið tekur líka til breyttrar og framlengdrar legu Vífilsstaðavegar og Elliðavatnsvegar að Kjóavöllum. Deiliskipulagið fjallar einnig um legu Vorbrautar við Þorrasali norðan við golfvöllinn auk legu stíga og stofnstíga, áningarstaða og staðsetningu undirganga 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.

2 Forsendur, meginviðfangsefni og núverandi aðstæður

2.1 Forsendur:

Breyting var gerð á aðalskipulagi Garðabæjar með gerð Rammahluta Vífilsstaðalands, 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 Vífilsstaðavegar og Elliðavatnsvegar breytt, sem hefur m.a. áhrif legu á stíga.

2.2 Meginviðfangsefni deiliskipulags:

Meginviðfangsefni deiliskipulagsins eru eftirfarandi:

- Lega Vífilsstaðavegar, Elliðavatnsvegar 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 Vífilsstaðavatn

2.2.1 Vífilsstaðavegur, Elliðavatnsvegur og Flóttamannavegur

Tengibrautirnar þrjár Vífilsstaðavegur, Elliðavatnsvegur og Flóttamannavegur mætast í einum punkti nálægt núverandi gatnamótum þeirra. Í deiliskipulaginu er núverandi lega Flóttamannavegar fest í sessi og tengd Vífilsstaðavegi og Elliðavatnsvegi með nýju hringtorgi. Með færslu hluta Elliðavatnsvegar mun vegurinn uppfylla kröfur í vegstöðlum og samtímis færist hann fjær Vífilsstaðavatni og friðlýsingu þess svæðis. Auk þess er vegurinn skorinn í gegnum háhæð

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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 Hnoðraholts norður er Vorbraut við Þorrasali sýnd í stokk 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 Vífilsstaðavatn 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 útivistarskóginn 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 afrennslissvæði ofanvatns og tempra 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

2.3 Skipulags- og matslýsing

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni. Þar sem deiliskipulagið mun fela í sér framkvæmd sem er tilkynningarskyld skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 var einnig þörf á matslýsingu. Eins og lög gera ráð fyrir voru lýsingar þessar sameinaðar í eina skipulags- og matslýsingu.

Skipulags- og matslýsing vegna vinnu við deiliskipulag var samþykkt til kynningar á fundi bæjarráðs 16. ágúst 2022. Skipulags- og matslýsingin var auglýst frá 26. ágúst - 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. Tekið var tillit til umsagna og athugasemda við gerð deiliskipulagsins.

2.1 Afmörkun skipulagssvæðisins og stærð

Deiliskipulagið nær yfir útivistarskóg í Smalaholti, golfvöll, æfingavelli austan við íþróttamiðstöðina Miðgarð og svæði norðan við Vífilsstaðavatn. Aðkoma að golfvellinum er frá Vífilsstaðavegi, aðkoma að æfingavöllum er frá Miðgarði en aðkoma að útivistarskóginum er frá bílastæði við Öldusali og frá hringtorgi á Elliðavatnsvegi. Einnig er fyrirhuguð aðkoma að skóginum frá bílastæði við fyrirhugaðan kirkjugarð á Smalaholti. Stærð skipulagssvæðisins er um 132 ha.

Mynd 1. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins, svört lína.

2.2 Núverandi staða

2.2.1 Vegir

Hluti Elliðavatnsvegar í núverandi mynd uppfyllir ekki kröfur vegstaðla, m.a. hvað varðar sjónlengdir og beygjuradíusa. Einnig er hann nánast á bakka Vífilsstaðavatns og hefur nálægð hans neikvæð áhrif

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

á umhverfið og útivist við vatnið. Færa þarf hluta vegarins til að bæta úr því. Gert er ráð fyrir hringtorgi fyrir gatnamót Vífilsstaðavegar, Elliðavatnsvegar og Flóttamannavegar.

Gert er ráð fyrir möguleika á nýrri vegtengingu (Vorbraut) við Öldusali við Leirdalsop frá Hnoðraholti í deiliskipulagi Hnoðraholts norður og færist það svæði yfir í þetta deiliskipulag.

2.2.2 Stígar

Helstu núverandi stígar eru innan skógræktarsvæðisins. Norðan við golfvöllinn er stígur en einnig er þjónustuleið í gegnum golfvöllinn nýtt sem gönguleið.

2.2.3 Reiðleiðir

Kjóavellir, hesthúsa- og íþróttasvæði hestamannafélagsins Spretts, (sameiginlegt hestamannafélag Garðabæjar og Kópavogs) liggja að suðausturmörkum skipulagssvæðisins. Reiðleiðir þaðan liggja inn í skipulagssvæðið. Gerð hefur verið heildar endurskoðun reiðleiða í upplandi Garðabæjar og munu þessar reiðleiðir breytast þannig að felldar verða niður reiðleiðir meðfram Flóttamannavegi og verður eftir hringleið um efri hluta Smalaholts og Rjúpnadal.

2.2.4 Golfvöllur

Golfklúbbur Kópavogs og Garðabæjar (GKG) var stofnaður árið 1994 og hefur klúbburinn síðan verið með aðstöðu í Vetrarmýri í Garðabæ og hluti vallarins er í Leirdal í Kópavogi. Í Vetrarmýri eru 18 holur og æfingasvæði (Mýrin). Í Leirdal í Kópavogi eru 9 holur (Leirdalsvöllur) sem nær yfir í Leirdal ofan við Salahverfi í Kópavogi. Sunnan til í Vetrarmýrinni stendur ný og vegleg íþróttamiðstöð klúbbsins og þar vestur af er áhaldahús og æfingasvæði klúbbsins en þörf er á að byggja nýtt áhaldahús innan golfvallarsvæðisins. Austan við klúbbhúsið er gert ráð fyrir æfingasvæðum yngri iðkenda. Í tengslum við rammahluta aðalskipulags hafa verið gerðar tillögur að breyttu skipulagi golfvallarins. Þær eru hannaðar af Snorra Vilhjálmssyni golfvallarhönnuði og er stuðst við þá hönnun við gerð skipulagsins.

2.2.5 Útivistarskógur í Smalaholti

Eitt af skógræktarsvæðum Skógræktarfélags Garðabæjar er í hlíðum Smalaholts norðaustan Vífilsstaðavatns og er það byggt á grundvelli landgræðsluskógasamninga. Skógrækt hófst á þessu svæði 1988 og er þar fullplantað en íbætur hafa verið stundaðar þar. Á svæðinu eru útivistarstígar og áningarstaðir. Innan svæðisins er Vigdísarlundur, grillaðstaða og trjásýnistígur. Útivistarskógur í Smalaholti er hluti af Græna treflinum og þekur nú um 53 ha. Skógurinn mun skerðast við mótun nýrra golfbrauta upp í hlíðar Smalaholts. Austan við skógræktarsvæðið er gert ráð fyrir kirkjugarði, lóð fyrir bálstofu og meðferðarstofnun í aðliggjandi deiliskipulagi. Aðliggjandi byggð til norðurs er innan Kópavogs.

2.2.6 Svæði vestan og norðan við Vífilsstaðavatn

Vestan við Vífilsstaðavatn er vinsælt aðkomusvæði og bílastæði fyrir um 15 bíla fyrir þá sem eru að fara að Vífilsstaðavatni og nágrenni þess. Svæðið vestan og norðan við vatnið er gróið af lúpínu. Þar er skjól af landslagi og útsýni yfir Vífilsstaðavatn.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

2.2.7 Vetrarmýri - framræst votlendi - flóðvarnir

Innan deiliskipulagssvæðisins, innan marka golfvallarins, eru um 40 ha svæði af framræstu votlendi í Vetrarmýri.

Skipulagssvæðið skiptist í nokkur afrennslissvæði ofanvatns. Syðri hluti Vífilsstaðalands streymir að Vífilsstaðalæk og Vífilsstaðavatni, nyrðri hluti Hnoðraholts streymir að Arnarnesvegi og niður í áttina að Reykjanesbraut en syðri hluti Hnoðraholts og nyrðri hluti Vífilsstaðalands streymir að Vetrarmýri. Aðstæður í Vetrarmýri eru þannig að við vissar aðstæður streymir einnig ofanvatn frá hluta Kópavogs um Leirdalsop niður í Vetrarmýri. Huga þarf að flóðvörnum fyrir fyrirhugaða byggð í Vetrarmýri og tryggja takmarkað rennsli að ræsi undir Reykjanesbraut með því að safna ofanvatni saman í ofanvatnslausnum, fyrir ofan flóðvarnir.

Í ákveðnum aðstæðum safnast ofanvatn saman á golfvallarsvæðinu. Í þeim aðstæðum þar sem líkur eru á stærri flóðum, í leysingum þegar frost er í jörðu, er alla jafnan ekki starfsemi á golfvellinum.

Gert er ráð fyrir flóðvarnargarði sem ver íþróttamannvirki og nýja byggð vestan við hann og hefur þegar verið skilgreint í deiliskipulagi Vetrarmýrar, miðsvæði. Vegna æfingavallanna mun hluti þessa flóðvarnargarðs færast yfir í þetta deiliskipulag.

2.2.8 Friðlýsingarmörk Vífilsstaðavatns og nágrennis í Garðabæ

Friðlýsingarmörk Vífilsstaðavatns og nágrennis í Garðabæ ná inn fyrir áætluð skipulagsmörk og áætlaða breytta veglínu. Friðlýsingarmörkin voru á sínum tíma miðuð við áætlaðan ofanbyggðarveg sem þá var í gildi í aðalskipulagi Garðabæjar en hefur verið felldur út. Endurskoða þarf mörkin þar sem þau ná yfir Elliðavatnsveg í samráði við náttúruverndaryfirvöld skv. ákvæði í 44. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013.

2.2.9 Minjar

Gerð var fornleifaskráning vegna rammahluta aðalskipulags fyrir Vífilsstaðaland af Antikva ehf 2019.[1] Eftirfarandi eru þekktar minjar innan áætlaðra skipulagsmarka:

Finnsstekkur – Finnsstaðir, tóft (nr. 1616), garðlag (nr. 1617) og þústir (nr. 1652). Fara þarf með varkárni á þessu svæði þar sem eldri minjar gætu leynst undir.

[1] Ragnheiður Traustadóttir, Rúna K. Tetzschner og Ómar Smári Ármannsson.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Mynd 2 Hluti af yfirlitskorti, yfir skráningarsvæði fornleifaskráningarinnar, úr skýrslu Antikva ehf.

2.2.10 Veitur

Innan deiliskipulagsins eru háspennustrengir, spennivirki og stofnlagnir fráveitu, hitaveitu og vatnsveitu.

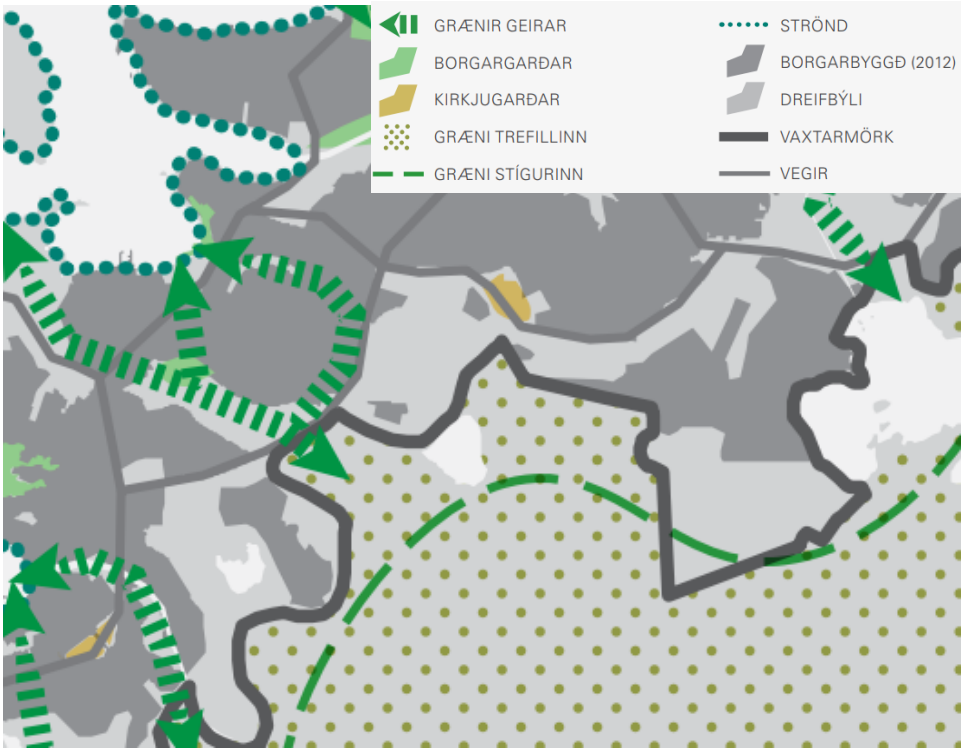
2.3 Skipulagsleg staða – svæðis- og aðalskipulag

2.3.1 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040

Í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 er meðal markmiða að íbúar höfuðborgarsvæðisins eigi aðgang að fjölbreyttum útivistarsvæðum sem hvetja til reglulegrar hreyfingar, náttúruupplifunar og jákvæðra félagslegra samskipta.

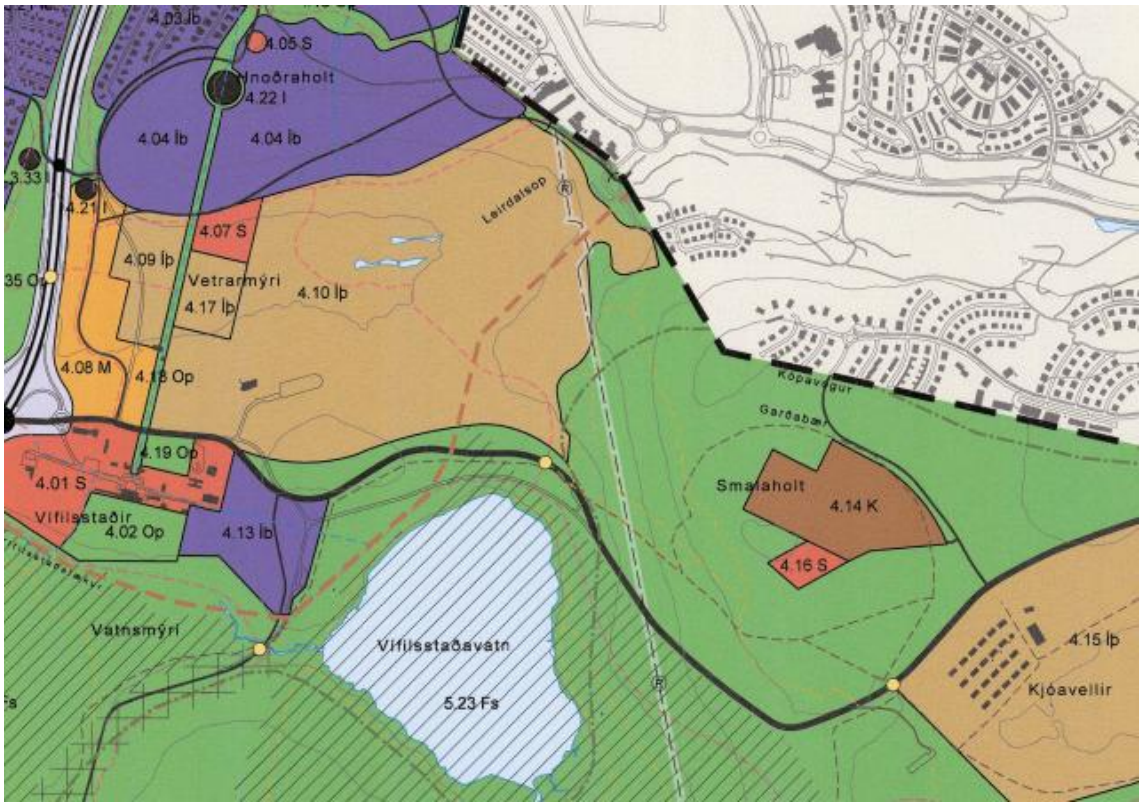
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Græni trefillinn er sameiginlegt og samfellt útivistarsvæði við efri jaðar borgarbyggðarinnar.



Mynd 3 Hluti korts yfir náttúru og útivist í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040

2.3.2 Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030



Mynd 4 hluti aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10 2026

Í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 falla eftirfarandi landnotkunarflokkar undir skipulagssvæðið:

4.10 íþ Vetrarmýri, golfvöllur. Á svæðinu er í dag golfvöllur, félagsheimili og aðstöðubyggingar.

4.17 íþ Vetrarmýri, æfingavellir og opið svæði.

5.23 Fs Friðlýsing Vífilsstaðavatns og nágrennis, teygir sig inn fyrir skipulagsmörkin.

5.24 Op Heiðmörk, almennt útivistarsvæði og skógræktarsvæði.

Smalaholt útivistar og skógræktarsvæði.

Háspennustrengur og loftlína með helgunarsvæði (Hnoðraholtslína).

Í aðalskipulaginu er *Græni trefillinn* skilgreindur sem samfellt útivistar-, náttúruverndar- og skógræktarsvæði. *Græni trefillinn* skilgreinir mörk útmerkur og þéttbýlis og er Smalaholt og stór hluti útivistarskógarins innan hans. Afmörkun þéttbýlis/vaxtarmörk liggur í gegnum svæðið.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulagið verði í samræmi við gildandi aðalskipulag.

2.4 Skipulagsleg staða - deiliskipulag

2.4.1 Aðliggjandi deiliskipulag í Garðabæ

2.4.1.1 Deiliskipulag Heiðmerkur og Sandahlíðar. Samþykkt 07.12.2017

Breyta þarf skipulagsmörkum deiliskipulags Heiðmerkur og Sandahlíðar vegna breyttrar legu Ellliðavatnsvegar. Samliggjandi svæði eru ætluð fyrir útivist og því svipaðar áherslur beggja vegna skipulagsmarka.

2.4.1.2 Deiliskipulag Vetrarmýri, miðsvæði. Samþykkt 18.03.2021

Hluti golfvallar og golfskáli golfklúbbsins er innan þessa deiliskipulags. Gert er ráð fyrir að það svæði sem fellur undir yfirráð golfvallar verði fellt út úr deiliskipulagi Vetrarmýrar-miðsvæði og verði hluti af deiliskipulagi Vetrarmýrar og Smalaholts. Flóðvarnargarður færist að hluta til úr deiliskipulagi Vetrarmýrar, miðsvæði yfir í deiliskipulag Vetrarmýrar og Smalaholts.

2.4.1.3 Deiliskipulag Hnoðraholt, norður. Samþykkt 18.03.2021

Í deiliskipulagi Hnoðraholts norður er Vorbraut sýnd sem tenging yfir frá Hnoðraholti að Öldusölum í Leirdalsopi. Vegkaflinn meðfram Öldusölum er sýndur í stokk á deiliskipulagsuppdrætti eða lega endurskoðuð við deiliskipulag golfvallar. Þessi kafli er felldur inn í deiliskipulag Vetrarmýrar og Smalaholts og felldur út úr deiliskipulagi Hnoðraholts norður sem því nemur.

2.4.1.4 Deiliskipulag Kjóavalla, hesthúsabyggð. Kópavogur og Garðabær.

Mörk skipulagsins liggja að skipulagi Vetrarmýrar og Smalaholts á um 350 m kafla. Deiliskipulagið nær yfir sameiginlega hesthúsabyggð í Garðabæ og Kópavogi og liggur að Elliðavatnsvegi/Vatnsendavegi að sunnan verðu. Gert er ráð fyrir undirgöngum fyrir ríðandi umferð undir Elliðavatnsveg vestan aðkomu að Andvarasvæði, leið að Leirdal. Ekki er gert ráð fyrir að breyta þurfi deiliskipulaginu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

2.4.2 Aðliggjandi deiliskipulag í Kópavogi

2.4.2.1 Deiliskipulag Hnoðraholt og Smalaholt. Samþykkt 07.09.2006 ásamt síðari breytingum.

Skipulag fyrir blandaða íbúðabyggð. Deiliskipulag Smalaholts og Vetrarmýrar mun liggja að mörkum þess og er gert ráð fyrir að það sé óbreytt. Þar er m.a. gert ráð fyrir hljóðvörnum á lóðarmörkum Þorrasala sem liggja í sveitarfélagamörkum.

2.4.2.2 Deiliskipulag Rjúpnahæð, vesturhluti. Samþykkt. 13.03.2007.

Skipulag fyrir blandaða íbúðabyggð. Deiliskipulag Vetrarmýrar og Smalaholts, útivistarsvæði, mun liggja að mörkum þess og er gert ráð fyrir að það sé óbreytt.

2.5 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum og skipulags- og byggingarskilmálum ásamt umhverfisskýrslu
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:3000 í A1
- Skýringaruppdrættir í mælikvarða 1:2000 í A1

2.6 Samráð

Í vinnu við deiliskipulagið og/eða á auglýsingartíma deiliskipulagsins er haft samráð við ýmsa hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina. Helstu samráðsaðilar í vinnu við deiliskipulagið eru eftirfarandi:

- Skipulagsstofnun
    - Skipulagsstofnun er lögbundinn umsagnaraðili við umhverfismat áætlana skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.
- Umhverfisstofnun
    - Vegna mögulegra umhverfisáhrifa og sem lögbundinn umsagnaraðili við umhverfismat áætlana.
- Skógræktarfélag Garðabæjar
- Golfklúbbur Kópavogs og Garðabæjar, GKG
- Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness
- Vegagerðin
- Veitur
- Landsnet
- Minjastofnun Íslands
- Kópavogsbær
- Hestamannafélagið Sprettur
- Stjarnan
- Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins
- Viðeigandi nefndir og deildir Garðabæjar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Í deiliskipulagsferlinu fram að forkynningu hefur verið víðtækt samráð við ýmsa hagsmunaaðila og eru þeir eftirfarandi:

Golfklúbbur GKG og golfvallarhönnuður

Skógræktarfélag Garðabæjar

Kópavogsbær vegna Vorbrautar við Þorrasali

Stjarnan

Veitur

Umhverfisstofnun (nú Náttúruverndarstofnun)

3 Deiliskipulag

Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á almenna útivist, íþróttir og flóðvarnir auk bættra samgangna. Hluti skipulagssvæðisins er innan Græna trefilsins, útivistar- og skógræktarsvæði fyrir höfuðborgarbúa ætlað almennri frístundaiðju samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og aðalskipulagi Garðabæjar. Lögð er áhersla á góðar stígatengingar um svæðið.

3.1 Umferðarinnviðir

Hér er fjallað um vegi, stíga og reiðstíga innan skipulasgsvæðisins. Breytingar eru gerðar á legu Vífilsstaðavegar og Elliðavatnsvegar. Einnig er fjallað um Vorbraut við Þorrasali.

3.1.1 Vífilsstaðavegur - hringtorg

Hluti Vífilsstaðavegar liggur innan deiliskipulagsins, frá Vetrarbraut að áætluðu hringtorgi þar sem Vífilsstaðavegur, Elliðavatnsvegur og Flóttamannavegur mætast. Áætlað hringtorg er staðsett norðar en núverandi gatnamót þessara vega og mun þessi breyting bæta úr umferðaröryggi. Staðsetning sést nánar á skipulagsuppdrætti en nánari útfærsla á veginum og hringtorginu verður á hönnunar- og framkvæmdarstigi. Vegurinn verður áfram 7 m breiður með 0,5 m öxlum á báðum vegköntum. Gert er ráð fyrir 30 m veghelgun, þ.e. 15 m út frá miðlínu vegar.

3.1.2 Elliðavatnsvegur - hringtorg

Hluti Elliðavatnsvegar liggur innan deiliskipulagsins, frá áætluðu nýju hringtorgi við mörk Vífilsstaðavegar að öðru nýju áætluðu hringtorgi við ný gatnamót Elliðavatnsvegar og Rjúpnavalla.

Hluti Elliðavatnsvegar í núverandi mynd uppfyllir ekki kröfur vegstaðla, m.a. hvað varðar sjónlengdir og beygjuradíusa. Færa þarf hluta vegarins til að bæta úr því. 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 miðlínu vegar. Áætluð lega vegarins og veghelgunarsvæði er sýnd á uppdrættinum en nánari útfærsla á veginum verður á hönnunar- og framkvæmdarstigi. Veginn skal hanna miðað við skiltaðan hraða 50 km/klst. Vegurinn er færður að hluta til í breytta legu til að koma honum fjær verndar- og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

útivistarsvæði við Vífilsstaðavatn og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum hans. Gert er ráð fyrir hringtorgi þar sem núverandi vegtenging er að útivistarskóginum í Smalaholti og núverandi bílastæði við Vífilsstaðavatn eru. Hringtorginu er m.a. ætlað að draga úr umferðahraða í nágrenni Vífilsstaðavatns.

Minjarnar Finnsstekkur – Finnsstaðir eru við/nálægt nýju vegstæði og þarf því að vera samráð við Minjastofnun Íslands við hönnun vegarins.

3.1.3 Flóttamannavegur

Hluti Flóttamannavegar liggur innan deiliskipulagsins, frá áætluðu nýju hringtorgi að skipulagsmörkum í suðri, sem eru norðan við Vífilsstaðalæk. 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 Vífilsstaðalæk líkt og kemur fram í deiliskipulagi Vífilsstaðahrauns, Maríuhella og Vatnsmýrar, dags. 13.10.2023, sem liggur að skipulagsmörkum þessa skipulags.

3.1.4 Vorbraut við Þorrasali

Í deiliskipulagi Hnoðraholts norður er gert ráð fyrir að Vorbraut liggi við Þorrasali að Öldusölum í Leirdalsopi og fari í stokk nema önnur lausn finnist við deiliskipulagsgerð golfvallarins eins og kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti. 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 Smalaholts.

Veginn skal hanna miðað við skiltaðan 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 að hljóðvist verður ásættanleg og sjónræn ásýnd góð. Gert er ráð fyrir að Vorbraut verði eins lágt í landi og tengipunktar við Öldusali og í Hnoðraholti leyfa.

Minnt er á ákvæði um hljóðskerm á lóðarmörkum Þorrasala í þargildandi deiliskipulagi því alltaf hefur verið gert ráð fyrir þessari tengingu við sveitarfélagamörkin.

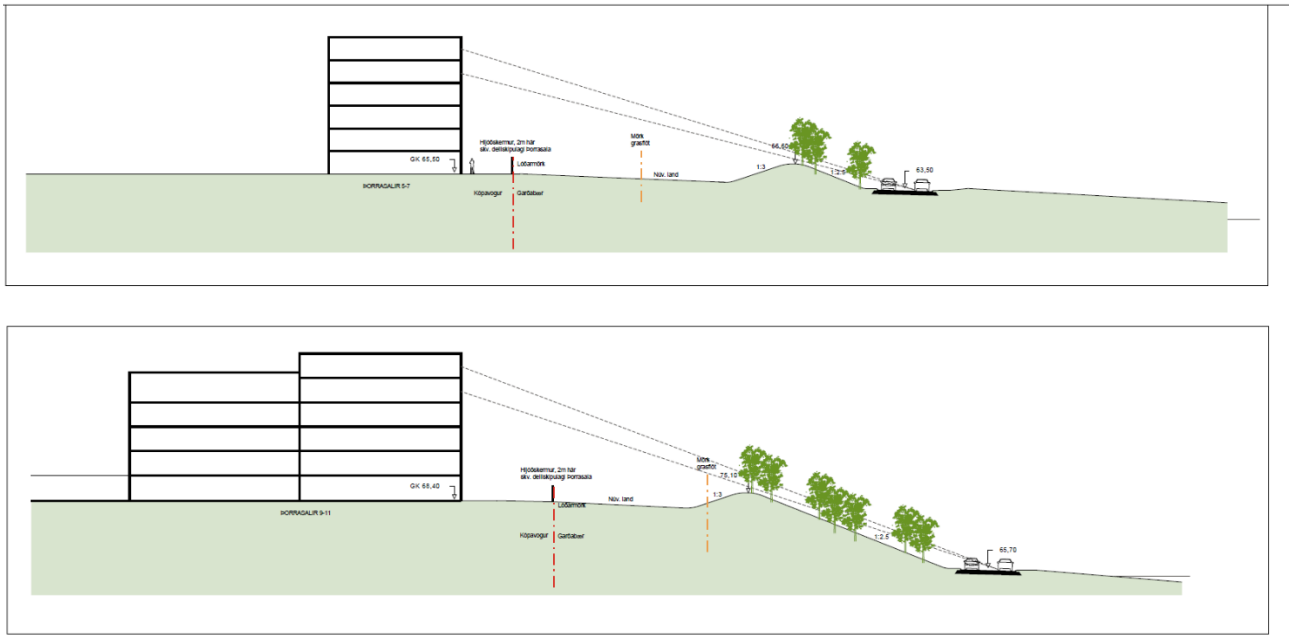
Í minnisblaði frá verkfræðistofu Eflu þar sem umferðarspá og hljóðvistaútreikningar eru uppfærðir[2] kemur fram að gera megi ráð fyrir um 2.500-3.000 ökutækjum á sólarhring (ÁDU) og með þessari legu Vorbrautar sem sýnd er á uppdrætti er ekki þörf á hljóðvörnum við lóðarmörk en skipulagið mun samt áfram gera ráð fyrir þeim möguleika.

Stígar innan svæðisins eru flokkaðir í Græna stíginn, stofnstíga, útivistarstíga og reiðleið.

---

[2] Minnisblað nr. 101838-MIN-001-V01, *Umferðarspá og hljóðvistaútreikningar í Vífilsstaðalandi – breyttar forsendur,* Efla verkfræðistofa.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



Mynd 5 Snið frá Þorrasölum 5-7 og 9-11 að Vorbraut með mögulegri mótun á landi milli lóðar og vegar.

3.1.5 Græni stígurinn

Sunnan við Elliðavatnsveg, við Vífilsstaðavatn er gert ráð fyrir Græna stígnum. Græni stígurinn er samfelldur göngu- og hjólastígur sem tengir öll sveitarfélögin saman. Gert er ráð fyrir 3 m breiðum malbikuðum stíg með aðgengi fyrir alla. Gert er ráð fyrir að hægt sé að nýta stíginn sem þjónustuveg ef á þarf að halda t.d. fyrir viðbragðsaðila eða þá sem sinna viðhaldi á svæðinu.

3.1.6 Stofnstígar

Stofnstígar eru yfirleitt malbikaðir, allt að 3 m breiðir, raflýstir og merktir þannig að auðvelt er að átta sig á hlutverki þeirra. Þverun yfir stofn- og tengibrautir er að jafnaði um göng eða á brúm.

Gert er ráð fyrir stofnstíg í gegnum golfvöllinn sem einnig er þjónustuvegur fyrir golfvöllinn og viðbragðsaðila. Stígurinn tengir saman hverfin í kring og svæðið sunnan við golfvöllinn

3.1.7 Útivistarstígar

Útivistarstígar eru allt frá því að vera slóðar og upp í 1-2 m breiðir malar- eða kurlstígar. Gert er ráð fyrir að núverandi stígar innan skógræktarsvæðisins verði óbreyttir. Stígar innan golfvallar munu breytast samhliða breyttu skipulagi á golfvellinum. Sjá leiðbeinandi legu á skipulagsuppdrætti.

3.1.8 Reiðleið

Reiðleið liggur frá Kjóavöllum, hesthúsa- og íþróttasvæði hestamannafélagsins Spretts um undirgöng undir Elliðavatnsveg yfir á hringleið um efri hluta Smalaholts og Rjúpnadal og er að hluta til innan deiliskipulagsins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

3.1.9 Undirgöng

Gert er ráð fyrir tveimur undirgöngum undir Elliðavatnsveg innan deiliskipulagsins. Annars vegar eru undirgöng fyrir gangandi/hjólandi til að tengja deiliskipulagssvæðið og hverfin í kring við náttúrugarð við Vífilsstaðavatn, Græna stíginn og Heiðmörk og hins vegar eru undirgöng fyrir ríðandi umferð suðvestan við hesthúsabyggðina við Kjóavelli. Samkvæmt veghönnunarreglum skal hæð undirganga fyrir göngustíga og hjólastíga vera að lágmarki 2,5 m og breidd 4 m. Fyrir undirgöng reiðstíga er lágmarkshæð 3 m og lágmarks breidd 3m.

3.1.10 Bílastæði

Gert er ráð fyrir bílastæðum í tengslum við íþróttamiðstöð og áhaldahús golfklúbbs, skógræktarsvæðið og náttúrugarðinn.

3.1.11 Bílastæði við íþróttamiðstöð og áhaldahús golfklúbbsins

Reiknað er með að núverandi bílastæði, sem er fyrir 175 bíla, muni þjóna báðum lóðum ásamt útivistarsvæðinu.

3.1.12 Bílastæði fyrir skógræktarsvæðið í Smalaholti

Gert er ráð fyrir um 32 bílastæðum út frá Öldusölum sem nýtast einnig golfvellinum. Einnig er gert ráð fyrir allt að 15 bílastæðum sunnan við nýtt hringtorg við Vífilsstaðavatn og allt að 10 bílastæðum norðan við hringtorgið.

3.1.13 Bílastæði fyrir náttúrugarð og Vífilsstaðavatn

Gert er ráð fyrir um 30 bílastæðum út frá Flóttamannavegi við nýja lóð en auk þeirra eru núverandi bílastæði sunnar við Flóttamannaveg sem eru fyrir um 15 bíla.

3.2 Golfvöllur

3.2.1 Mýrin – 18 holu golfvöllur

Afmörkun golfvallarins hefur verið breytt frá því sem var í eldra deiliskipulagi. Golfvöllur stækkar til austurs og teygir sig að hluta upp í hlíðar Smalaholts. Vallarsvæðið er tæpir 62 ha. Innan marka golfvallarins er heimilt að byggja upp 18 holu golfvöll auk æfingasvæða. Innan vallarins er gert ráð fyrir trjálundum við þær brautir sem liggja meðfram skóginum í Smalaholti. Einnig er gert ráð fyrir æfingasvæði fyrir barna- og unglingastarf. Lega brauta á skipulagsuppdrætti er leiðbeinandi en allar brautir skulu vera innan marka golfvallarsvæðisins.

3.2.1.1 <u>Íþróttamiðstöð klúbbsins – Vífilsstaðavegur golfskáli - Lóð A</u>

Hús	Stærð lóðar	Nh
Íþróttamiðstöð klúbbsins	5920	0,4

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Íþróttamiðstöð á tveimur hæðum. Á lóðinni er byggingarreitur fyrir íþróttamiðstöð. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls. Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit: Útbyggingar t.d. stigar sem hluti af flóttaleiðum mega ganga allt að 2 metra út fyrir byggingarreit.

Efnisval útveggja er frjálst.

Húshæð og þak: Bygging er 1. og 2. hæðir. Uppgefinn gólfkóti á hæðablaði er kóti á gólfi efri hæðar.

3.2.1.2 Nýtt áhaldahús - Lóð B

Hús	Stærð lóðar	Nh
Áhaldahús	5000	0,4

Suðaustan við núverandi golfskála er ný 5000 m^2 lóð fyrir áhaldahús golfvallarins. Byggingarreitur er rúmur og staðsetning einnar eða fleiri bygginga innan hans er frjáls sem og efnisval útveggja.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit: Útbyggingar t.d. stigar sem hluti af flóttaleiðum mega ganga allt að 2 m út fyrir byggingarreit.

Húshæð og þak: Bygging er allt að tvær hæðir og hámarks mænishæð er 9 metrar. Uppgefinn gólfkóti á hæðablaði er kóti á gólfi jarðhæðar.

3.2.1.3 Salernisbygging

Heimilt er að staðsetja litla salernisbyggingu á golfvellinum, allt að 20m^2. Staðsetning byggingarreits á uppdrætti er leiðbeinandi og er nánari staðsetning í samráði við Garðabæ.

3.2.2 Bílastæði

Reiknað er með að núverandi bílastæði sem er fyrir 175 bíla muni þjóna báðum lóðum ásamt svæðinu.

3.2.3 Ofanvatn – flóðvarnir

Líkt og kom fram í kafla 2.2.7 er stór hluti Vetrarmýrar framræst votlendi þar sem við vissar aðstæður, í leysingum og asahláku þegar frost er í jörðu, geta myndast flóð. Í deiliskipulagi Vetrarmýrar, miðsvæði er gert ráð fyrir flóðvarnargarði til að verja nýju byggðina. Hluti þess flóðvarnargarðs færast austur fyrir æfingasvæði Stjörnunnar á mörkum golfvallar og æfingasvæðisins. Ofanvatnslausnir þurfa því að vera hluti af hönnun golfvallarins til að minnka möguleg áhrif sem slík flóð geta haft á svæðinu og einnig til að draga úr álagi sem getur orðið á flóðvarnargarð. Í þeim aðstæðum þar sem líkur eru á stærri flóðum er alla jafnan ekki starfsemi á golfvellinum en huga þarf að flóðvörnum fyrir fyrirhugaða byggð í Vetrarmýri og draga úr rennsli að ræsi undir Reykjanesbraut með því að safna ofanvatni saman í ofanvatnslausnum fyrir ofan flóðvarnir. Leita skal leiða til að hægja á rennsli vatns t.d. á bröttum kafla lækjar með því að móta lautir og fyrirstöður sem hægja á rennsli vatns.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

3.2.4 Felling trjáa

Við breytta afmörkun golfvallar færast mörk hans inn fyrir mörk skógræktarsvæðisins á um 17 ha svæði. Hlífa skal trjám eftir bestu getu og laga nýja hluta golfvallarins að skóginum eins og kostur er. Rækta skal upp tré á milli brauta á jaðri svæðanna þar sem því er við komið. Mikilvægt er að trjásýnireitur og trjásýnisstígur haldist enda miðast golfvallarmörk við það.

3.3 Útivistarskógur í Smalaholti

3.3.1 Útivistarskógur

Skógrækt hefur verið stunduð í Smalaholti síðan 1988 og er svæðið fullgróðursett auk þess sem útivistarstígar og áningarstaðir hafa verið gerðir. Útivistarskógur í Smalaholti er hluti af *Græna treflinum* og þekur nú um 53 ha en mun skerðast að vestanverðu á því svæði þar sem golfvöllur og skógur skarast. Gert er ráð fyrir að halda skóginum við með grisjun og íbótum. Gæta þarf þess að skógurinn verði ekki of þéttur við golfbrautir vegna hættu á kali. Almenn umsjón með skóginum er í höndum Skógræktarfélags Garðabæjar. Þar sem um útivistarskóg er að ræða þarf að gæta þess að skógurinn verði ekki þéttur og dimmur, því það getur leitt til neikvæðrar upplifunar. Skógurinn þarf að veita skjól, hafa góða stíga og opin rými t.d. við brún holtsins, þar sem möguleiki er á að njóta útsýnis.

Hluti af skóginum er trjásýnisreitur sem lögð er áhersla á að sé hlíft við mögulegum framkvæmdum vegna breytinga á golfvelli.

3.3.1.1 <u>Ræktunarreitir</u>

Félagasamtök og grunnskólar í Garðabæ hafa fengið úthlutaða ræktunarreiti til að taka að sér ræktun en enginn eignarréttur fylgir því. Gæta þarf þess að þær línur sem lagðar eru í skipulaginu og í skógræktuninni hverju sinni skili sér til þeirra sem hafa ræktunarreiti.

3.3.2 Áningarstaðir

Gert er ráð fyrir að viðhalda þeim áningarstöðum sem eru á svæðinu þar sem kjörið er að njóta náttúrunnar. Gert er ráð fyrir upplýsingaskiltum um náttúrufar svæðisins, leiðarlýsingar og umgengnisreglur þar sem við á. Heimilt er að fjölga áningarstöðum og innrétta leiksvæði og dvalarsvæði. Gæta þarf að helgunarsvæði háspennulínu við val á staðsetningu áningarstaða.

3.3.3 Aðkoma að svæðinu og bílastæði

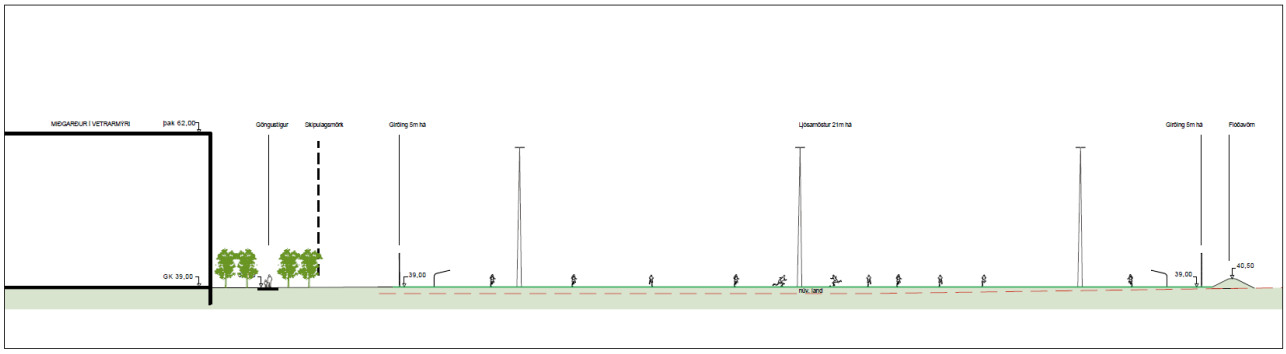
Aðkoma akandi að skóginum og útivistarstígum þar er annars vegar um Öldusali og hins vegar frá Elliðavatnsvegi og eru bílastæði við þær aðkomur. Gert er ráð fyrir að meginstígar svæðisins verði akfærir fyrir þjónustu- og viðbragðsaðila.

3.1 Æfingavellir fyrir knattspyrnu

Gert er ráð fyrir tveimur æfingavöllum í fullri stærð með flóðlýsingu. Möguleiki er að móta fláa við vellina sem nýtast sem áhorfendabrekkur. Við uppbyggingu á æfingavöllunum þarf að huga að ofanvatni og flóðgarði samhliða. Mögulega verður hægt að samnýta annan völlinn með skólalóðinni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Lýsingarmöstur mega vera allt að 21 m há og heimilt er að setja sendastöð fyrir fjarskiptabúnað á möstrin. Aðkoma að æfingavöllunum er frá Miðgarði og bílastæðum þar.



Mynd 6 Snið frá Miðgarði í gegnum æfingavöll og flóðvörn.

3.2 Náttúrugarður

Innan deiliskipulagsins er gert ráð fyrir náttúrugarði frá sunnanverðum Elliðavatnsvegi að friðlýsingarmörkum Heiðmerkur. Svæðið er um 7 ha að stærð. Innan garðsins er heimilt að rækta upp svæðið með trjágróðri sem fellur vel að íslenskum gróðursamfélögum. Gert er ráð fyrir um 30 bílastæðum út frá Flóttamannavegi auk núverandi bílastæða sunnar. Við nýju bílastæðin er lóð þar sem heimilt er að reka kaffi- eða veitingahús eða svipaða þjónustu. Stígur frá bílastæðinu tengist við Græna stíginn sem liggur í gegnum garðinn.

3.2.1 Kaffi-eða veitingahús – Lóð C

Hús	Stærð lóðar	Nh
Kaffi- eða veitingahús	800 m^2	0,3

Gert er ráð fyrir 800 m^2 lóð með rúmum byggingarreit þar sem húsið hefur ekki verið hannað. Heimilt er að byggja hús á einni hæð. Efnisval útveggja skal vera látlaust og falla vel að umhverfinu. Heimilt er að hafa palla við húsið t.d. til að hægt sé að bjóða upp á veitingar utandyra.

Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit: Útbyggingar t.d. stigar sem hluti af flóttaleiðum mega ganga allt að 2 m út fyrir byggingarreit.

Húshæð og þak: Bygging er á einni hæð. Hámarks mænishæð er 4,5 metrar.

3.3 Skilti – fræðsla

Gert er ráð fyrir að setja upp upplýsingaskilti á aðkomustöðum útivistarskógarins og náttúrgarðsins en einnig er heimilt að setja upp upplýsingaskilti innan marka þessara svæða til fræðslu um umhverfið. Önnur skilti s.s. auglýsingaskilti eru ekki heimil.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

3.4 Áningarstaðir

Heimilt er að innrétta áningarstaði með bekkjum, borðum og leiktækjum við stíga innan marka náttúrugarðsins. Áningarstöðum innan marka útivistarskógarins má bæta og fjölga á sama hátt.

3.1 Gróður

Heimilt er að uppræta framandi og ágengar tegundir, svo sem alaskalúpínu, skógarkerfil og spánarkerfil ásamt garð- og skógræktartegundum sem teljast ágengar á svæðinu.

3.2 Friðlýsingarmörk Vífilsstaðavatns og nágrennis

Friðlýsingarmörk Vífilsstaðavatns og nágrennis í Garðabæ ná inn fyrir áætluð skipulagsmörk og áætlaða breytta veglínu. Friðlýsingarmörkin voru á sínum tíma miðuð við áætlaðan ofanbyggðarveg sem þá var í gildi í aðalskipulagi Garðabæjar en hefur verið felldur út. Endurskoða þarf mörkin þar sem þau ná yfir Elliðavatnsveg í samráði við náttúruverndaryfirvöld. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að mörkin verði færð að Græna stígnum.

3.3 Minjar

Eins og kom fram í kafla 2.2.9 eru nokkrar þekktar minjar innan skipulagsins. Staðsetning minjanna er sýnd á uppdrætti og er 15 m friðhelgun í kringum þær skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Ekki er gert ráð fyrir að neinar þeirra verði fyrir raski í tengslum við deiliskipulagið. Heimilt er að setja upp upplýsingaskilti í tengslum við minjarnar í samráði við Minjastofnun með upplýsingum um minjarnar og hvernig beri að umgangast þær.

Minnt er á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn.

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar…. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

3.4 Veitur

3.4.1 Háspennulínur

Hnoðraholtslína 1 liggur um Smalaholt sem loftlína en fer í jörðu í núverandi skógi sem mun breytast í golfvöll. Þjónustuvegur liggur að því svæði þar sem línan fer í jörðu til að hægt sé að þjónusta línuna. Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir að línan fari öll í jörð innan deiliskipulagsmarkanna en hver lega jarðstrengs yrði er óákveðið og ólíklegt að hún verði í sömu línu og núverandi loftlína. Það þarf að skoðast í stærra samhengi í öllu upplandi Garðabæjar. Golfvöllur þarf að hannast m.t.t. að tengvirki þar sem loftlína breytist í jarðstreng geti staðið áfram þar til heildarlausn á að raflínur fari í jörð liggur fyrir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

3.4.2 Spennistöð – Lóð D

Sett er 49 m^2 lóð í kringum núverandi spennistöð. Tryggja þarf aðkomu að lóðinni vegna þjónustu við spennistöðina.

3.5 Aðkoma viðbragðsaðila

Tryggja þarf aðkomu viðbragðsaðila að svæðinu og þá sérstaklega útivistarskóginum og skal því gera ráð fyrir að þjónustuleiðir, aðalstígar og reiðleið séu nothæf fyrir viðbragðsaðila á þungum tækjabílum til að bregðast við t.d. slysum og gróðureldum.

4 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. 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.

> **12. Ferðaþjónusta og afþreying**
>
> *12.07. Golfvellir sem eru a.m.k. 18 holur.*
>
> **13. Breytingar og viðbætur við aðrar framkvæmdir**
>
> *13.02 Allar breytingar eða viðbætur við framkvæmdir sem tilgreindar eru í flokki A, utan þess sem fellur undir tölul. 13.01, og flokki B sem hafa verið leyfðar, framkvæmdar eða eru í framkvæmd og kunna að hafa umtalsverð umhverfisáhrif.*

Það er því unnin umhverfisskýrsla sem hluti greinargerðar deiliskipulagsins.

Megintilgangur umhverfisskýrslu er að greina frá helstu mögulegu umhverfisáhrifum sem framkvæmdir við golfvöllinn mun hafa. Þá er reynt að segja til um það hvort þessi áhrif í heild sinni geti orðið veruleg í skilningi laganna.

Matið er unnið í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 sem og leiðbeiningar Skipulagsstofnunar sama efnis.

4.1 Umhverfisþættir

Umhverfisþættirnir eru valdir út frá þeim aðstæðum sem eru á skipulagssvæðinu. Í umhverfisskýrslu deiliskipulags eru eftirfarandi umhverfisþættir metnir m.t.t. umhverfisáhrifa:

- Vatnsbúskapur – vegna flóðahættu
- Landslag og sjónræn áhrif – vegna breyttrar afmörkun golfvallar
- Samfélagsleg og hagræn áhrif – vegna aðgengi að útivistarsvæðum og náttúru
- Gróður og lífríki – vegna eyðingu skógar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

4.2 Áhrifaþættir

Þeir þættir deiliskipulags sem taldir eru geta haft möguleg umhverfisáhrif eru þessir:

- Breyting á afmörkun golfvallar

4.3 Greining umhverfisáhrifa

Við greiningu hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við þau hugtök sem skilgreind eru í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi áhrifa.

Eftirfarandi lýsingar eru notaðar til að skilgreina vægi áhrifanna:

- *(+) Jákvæð áhrif á umhverfisþátt.*
  - *Deiliskipulagið styður viðmið viðkomandi umhverfisþáttar.*
- *(0) Óveruleg áhrif á umhverfisþátt.*
  - *Deiliskipulagið hefur ekki teljandi áhrif á viðkomandi umhverfisþátt.*
- *(-) Neikvæð áhrif á umhverfisþátt.*
  - *Deiliskipulagið vinnur gegn viðmiðum viðkomandi umhverfisþáttar.*
- *(?) Óþekkt áhrif á umhverfisþátt.*
  - *Deiliskipulagið hefur óþekkt áhrif á viðkomandi umhverfisþátt.*

4.4 Valkostir

Metin eru og borin saman áhrif breyttdeiliskipulags við líklega þróun umhverfis án framfylgdar deiliskipulagsins, núll kost.

Í umhverfisskýrslu er fjallað um hvernig deiliskipulag fellur að meginmarkmiðum gildandi aðalskipulags.

4.5 Aðferðarfræði

Umhverfisáhrifin eru metin út frá fyrirliggjandi gögnum og upplýsingum í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 og rammahluta þess fyrir Vífilsstaðaland. Framsetning umhverfismats er í formi texta og venslatafla.

4.5.1 Vatnsbúskapur - flóðahætta

Við breytingu á afmörkun golfvallarins er ekki verið að fara inn á óraskað votlendi. Innan golfvallarins er þegar framræst votlendi. Við ákveðnar aðstæður getur ofanvatn safnast saman á golfvallarsvæðinu sem myndar flóðahættu fyrir byggðina vestan við það. Við endurhönnun golfvallarins er gert ráð fyrir að safna saman ofanvatni í ofanvatnslausnum fyrir ofan flóðvarnir en einnig er gert ráð fyrir flóðvarnargarði sem ver íþróttamannvirki og byggð vestan við hann.

Niðurstaða: Við breytingu á afmörkun golfvallar er samhliða bætt úr ofanvatnslausnum og er þessi breyting því talin hafa jákvæð áhrif þar sem bættar ofanvatnslausnir muni draga úr hættu á flóðum vegna ofanvatns.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

4.5.2 Landslag og sjónræn áhrif

Breytt afmörkun golfvallarins er tilkomin vegna nýrrar byggðar vestan við skipulagssvæðið. Það má því segja að stærstu sjónrænu áhrifin á svæðinu í heild séu þegar orðin með nýrri byggð. Breytt mörk golfvallar innan deiliskipulagsins mun breyta ásýnd þess svæðis þar sem útivistarskógurinn hverfur en sem mótvægi er reynt að halda í tré þar sem hægt er og jafnvel gróðursetja ný á milli brauta.

Niðurstaða: Breytt afmörkun golfvallar er talin hafa óveruleg sjónræn áhrif þar sem frekari uppgræðsla vegi á móti því skógarsvæði sem er eytt.

4.5.3 Samfélagsleg áhrif

Golfvöllurinn og útivistarskógurinn hafa í gegnum tíðina stutt við æskulýðsstarf og almenna heilsueflingu og mun gera það áfram þrátt fyrir breytta afmörkun á milli þessara svæða. Hluti núverandi golfvallar fer undir nýja æfingavelli hjá Miðgarði og er það svæði því áfram í notkun fyrir æskulýðsstarf þó starfsemin sé önnur. Gert er ráð fyrir fleiri stofnstígum í gegnum golfvöllinn sem bætir aðgengið í gegnum völlinn í norður/suður átt. Stofnstígurinn á golfvallarsvæðinu mun tengjast nýjum undirgöngum undir Elliðavatnsveg sem bætir tengingu allra norðan við veginn við Vífilsstaðavatn og Heiðmörkina.

Niðurstaða: Breytt afmörkun golfvallar er talin hafa jákvæð samfélagsleg áhrif þar sem bætt er við stofnstíga innan vallarins sem auk undirganga tengja svæðið betur saman við önnur útivistarsvæði.

4.5.4 Gróður og lífríki

Skógrækt þekur í dag um 53 ha og er gert ráð fyrir að um 17 ha af því svæði muni breytast vegna breyttrar afmörkunar golfvallarins. Skógurinn er ekki samfelldur á þessum 17 ha en stór hluti þeirra trjáa sem eru þar munu hverfa undir golfvöllinn. Til að draga úr neikvæðum áhrifum á útivistarskóginn er við hönnun golfvallarins lögð áhersla á að halda í þau tré sem lenda t.d. á milli brauta og einnig lögð rík áhersla á að trjásýnireitur fái að halda sér.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að svæðið efst á holtinu verði áfram gróið svæði í samræmi við rammaskipulagið.

Niðurstaða: Deiliskipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á gróður og lífríki þar sem frekari uppgræðsla vegi á móti því skógarsvæði sem er eytt.

4.5.5 Niðurstaða umhverfismats vegna breyttrar afmörkun golfvallar

Bættar ofanvatnslausnir innan vallarins draga úr flóðahættu. Sjónræn áhrif eru óveruleg þar sem frekari uppgræðsla vegur á móti því skógarsvæði sem er eytt. Aukið aðgengi verður um svæðið sem bætir tengingar á milli útivistarsvæða og gert er ráð fyrir að bæta áfram útivistarskóginn á holtinu. Heildarniðurstaða áhrifa breyttrar afmörkunar golfvallarins eru óveruleg til jákvæð áhrif.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Umhverfisþættir	Breytt afmörkun golfvallar	
Vatnsbúskapur - flóðahætta	+	
Landslag og sjónræn áhrif	0	
Samfélagsleg áhrif	+	
Gróður og lífríki	0	
Niðurstaða	+	0

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10 2026