GARÐABÆR

Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030
Breyting: Landnotkun í Rjúpnahlíð

SKIPULAGSLÝSING
október 2022



Skjal sótt af '0000000000' 26

EFNISYFIRLIT

1 Viðfangsefni ... 3

1.1 Meginatriði ... 3

1.2 Fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi ... 3

2 Forsendur ... 5

2.1 Staðhættir ... 5

2.2 Fornminjar ... 5

2.3 Tengsl við aðrar áætlanir ... 6

2.3.1 Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna ... 6

2.3.2 Landsskipulagsstefna 2015-2026 ... 6

2.3.3 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040 ... 6

2.3.4 Deiliskipulag ... 7

2.3.5 Aðalskipulag Kópavogs ... 7

3 Umhverfismatsskýrsla, matsáætlun ... 8

3.1 Almennt ... 8

3.2 Efni umhverfismatsskýrslu ... 8

3.2.1 Yfirlit ... 9

3.2.2 Mat á líklegum umhverfisáhrifum ... 9

3.2.3 Raunhæfir valkostir ... 10

3.2.4 Mótvægisaðgerðir og vöktun ... 10

3.2.5 Samantekt ... 10

3.2.6 Aðrar upplýsingar ... 10

4 Kynning og skipulagsferli ... 10

4.1 Lýsing ... 10

4.2 Umsagnaraðilar ... 10

4.3 Kynning, auglýsing og afgreiðsla skipulags ... 11

4.4 Tímaáætlun ... 11

5 Ábendingar og athugasemdir vegna lýsingar ... 12

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

TEIKNISTOFA ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

1 VIÐFANGSEFNI

1.1 MEGINATRIÐI

Í skipulagslýsingu þessari er gerð grein fyrir áformum um breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030. Fyrirhuguð breyting felst landnotkun í Rjúpnadal og Rjúpnahlíð á svæði, sem verður innan vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins með breytingu á Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 sem gerð verður samhliða aðalskipulagsbreytingunni. Lýsingin er unnin í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Gerð er grein fyrir viðfangsefni breytingarinnar og helstu forsendum hennar, áherslum sem lagðar verða í skipulagsvinnunni, umhverfismati tillögunnar og hvernig staðið verður að samráði og kynningu á tillögunni.

Unnið er að uppbyggingu þéttrar blandaðrar byggðar í Garðabæ m.a. með endurnýtingu athafnasvæða í grennd við miðbæ. Uppbyggingin miðast m.a. við að þétt byggð verði við samgöngu- og þróunarás, sem liggja mun um Hafnarfjarðarveg. Nauðsynlegt er að mæta þessari þróun með nýjum lóðum fyrir atvinnufyrirtæki s.s. verkstæði, smáiðnað og ýmis fyrirtæki sem ekki eru æskileg í blandaðri íbúðar- og miðbæjarbyggð. Athafnasvæði Garðabæjar eru fullbyggð og er því lítið svigrúm til þess að bjóða slíkum fyrirtækum nýja aðstöðu innan bæjarmarka.

Núgildandi vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins eru dregin þröngt utan um byggðina í Garðabæ. Nyrst í bæjarlandinu liggja mörkin milli Vífilsstaða og Vífilsstaðavatns og til norðurs í Leirdalsop. Þaðan sveigja þau til suðausturs og fylgja íbúðarbyggð í Kópavogi, sem liggur þétt upp að sveitarfélagamörkum á Hnoðraholti, Smalaholti og Rjúpnahlíð. Mörk byggðarinnar í Kópavogi fylgja beinum línum yfir holtin.

Elsti hluti hesthúsahverfisins á Kjóavöllum, sem er í Garðabæ, er utan vaxtamarka höfuðborgarsvæðisins en hesthúsin í Kópavogi, sem eru nýrri, eru innan marka. Fyrirhugaður kirkjugarður í Rjúpnadal er einnig utan vaxtarmarkanna svo og hluti golfvallar í Vetrarmýri.

Bæjarstjórn Garðabæjar leggur til að vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins norðan Vífilsstaðavatns verði endurskoðuð þannig að þau fylgi Elliðavatnsvegi og mörkum hesthúsasvæðisins á Kjóavöllum. Við það verður öll fyrirhuguð landnotkun á svæðinu innan markanna auk þess sem gott byggingarland í Rjúpnahlíð verður aðgengilegt til uppbyggingar fyrir atvinnustarfsemi. Einnig verði mörkin færð frá vesturbakka Vífilsstaðavatns að mörkum fyrirhugaðrar byggðar á Vífilsstöðum til þess að styðja við verndarákvæði svæðisins en vatnið og umhverfi þess var friðlýst sem friðland árið 2007. Breyting á svæðisskipulaginu að tillögu Garðabæjar verður unnin samhliða fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu.

1.2 FYRIRHUGAÐAR BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI

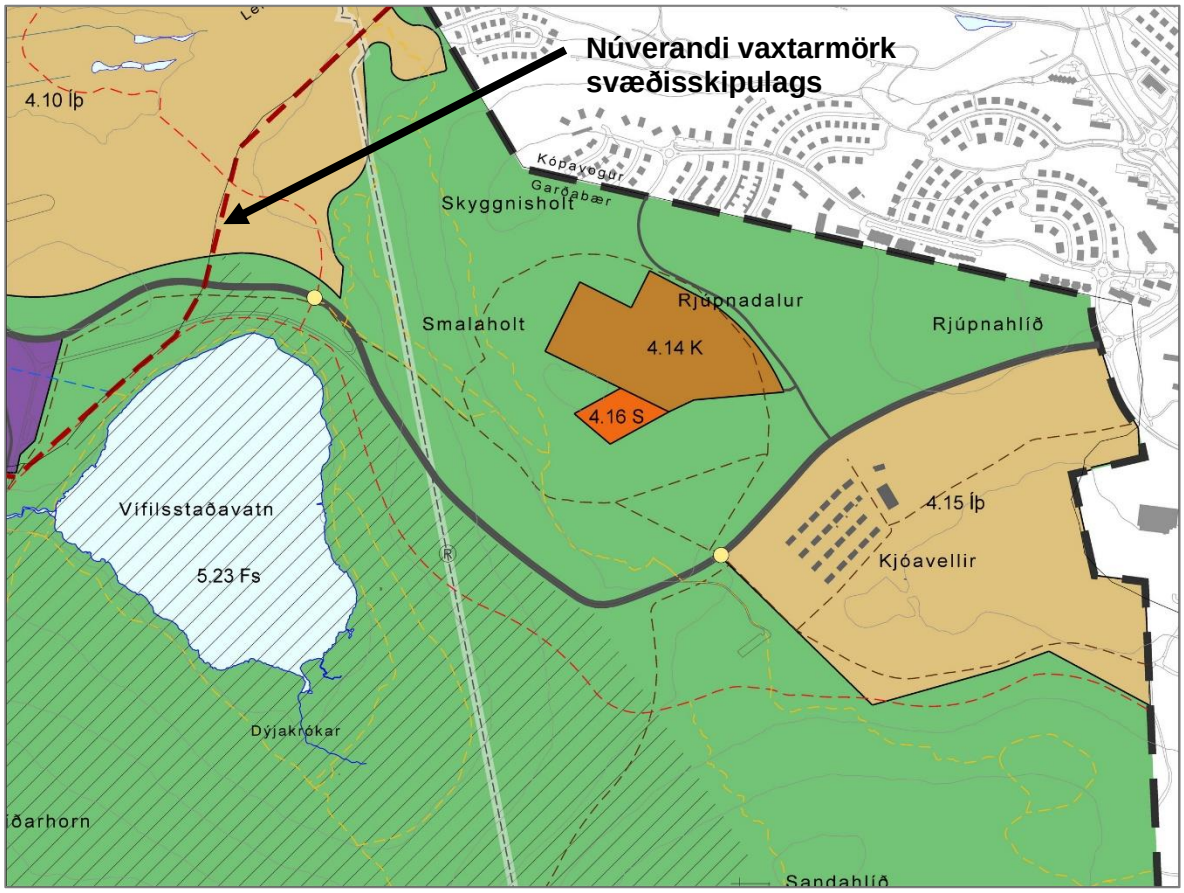
Í gildandi aðalskipulagi Garðabæjar er gert ráð fyrir eftirtalinni landnotkun í Rjúpnadal og Rjúpnahlíð norðan Elliðavatnsvegar.

- 4.16 S. Lóð fyrir samfélagsþjónustu.
- 4.14 K. Kirkjugarður.

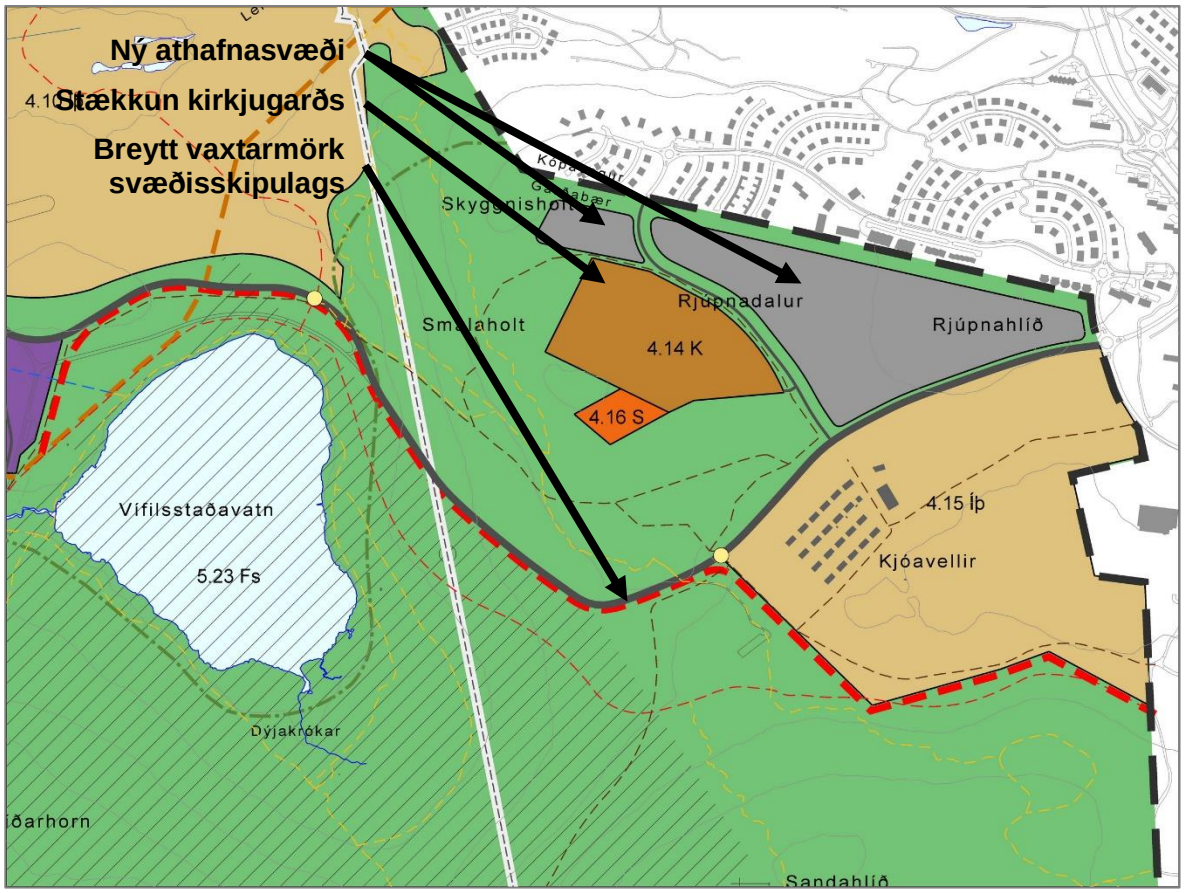
Samhliða breytingu á vaxtarmörkum byggðar áformar bæjarstjórn Garðabæjar að afmarka um 16 ha athafnasvæði í Rjúpnahlíð norðan Elliðavatnsvegar og austan Rjúpnavalla, götu milli Elliðavatnsvegar og Austurkórs í Kópavogi, auk 1,8 ha athafnasvæðis vestan götunnar. Einnig er mörkum kirkjugarðs breytt og hann stækkaður um 0,8 ha til norðurs. Áformað að lagfæra legu reiðleiða á svæðinu og laga betur að fyrirhugaðri landnotkun. Á mynd 2 eru sýnd frumdrög að afmörkun þessara svæða.

Áform um landnot í Rjúpnahlíð eiga við atvinnustarfsemi sem ekki hentar í þeirri blönduðu, þéttu byggð sem stefnt er að í miðkjörnum og á þéttingarsvæðum meðfram fyrirhugaðri Borgarlínu. Það getur átt við fjölbreytta starfsemi svo sem iðnfyrirtæki eða plássfreka þjónustu og stofnanir. Lögð verður áhersla á fallega bæjarmynd sem fellur vel að nærliggjandi byggðum. Til skoðunar komi rekstur grænna iðngarða (EIP, eco-industrial park) þar sem leitast verði við að ná fram umhverfislegum, efnahagslegum og félagslegum ávinningi með samstarfi um stjórn umhverfis- og auðlindamála og hringrásarhagkerfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



1. mynd Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030 m.s.br. Gildandi skipulag.



2. mynd Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030. Drög að breytingartillögu.
Rauð lína: Breytt vaxtarmörk HBS. Grá svæði: Ný athafnasvæði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



2 FORSENDUR

2.1 STAÐHÆTTIR

Norður af Vífilsstaðavatni rís Smalaholt og Rjúpnahlíð þar austur af. Á milli þeirra er hvilft sem heitir Rjúpnadalur. Mörk Kópavogs og Garðabæjar eru efst á holtunum. Rjúpnadalur er í rúmlega 110 m hæð yfir sjávarmáli en Rjúpnahlíð nær í 132 m.y.s. Svæðið var áður loftskeytastöð með fjölda fjarskiptamastra og sér þeirra merki á landinu. Hluti svæðisins næst Kjóavöllum er nýttur sem beitarhólf. Engin mannvirki eru lengur á svæðinu önnur en girðingar.

Gróðurfar einkennist af rýru mólendi og melaflákum annars vegar og lúpínubreiðum hins vegar. Einhver skógrækt er á svæðinu en stórt skógræktarsvæði er í suðvesturhlíðum Smalaholts, sem teygir sig upp með Elliðavatnsvegi og fyrirhuguðu athafnasvæði í Rjúpnahlíð. Ekki liggja fyrir jarðvegsathuganir en gera má ráð fyrir um 0-100 cm jarðvegslagi ofan á grágrýtisklöpp og að laus jarðvegur sé ýmist jökulruðningur eða fokmold. Austlægar vindáttir geta verið sterkar eins og annars staðar á hæðarkollum og efst á ásunum á höfuðborgarsvæðinu. Vegna hæðar yfir sjávarmáli eru snjóþyngsli meiri og vetrarfærð erfiðari en niðri í byggðinni.

Í Kópavogi liggja fullbyggð nýleg íbúðarhverfi þétt að bæjarmörkum efst á hæðunum og fylgja mörk byggðarinnar beinni línu. Kópavogsmegin er ekki gert ráð fyrir opnum svæðum milli byggðar og sveitarfélagamarka.

2.2 FORNMINJAR

Fyrir liggur fornleifaskrá vegna rammahluta aðalskipulags í Vífilsstaðalandi.[1] Fjórir minjastaðir eru skráðir nálægt fyrirhuguðum framkvæmdasvæðum en engir innan þeirra.

- Elliðavatnsvegur, Flóttamannavegur. Hefur verið malbikaður og er nýttur sem akvegur.
- Rjúpnahæðarvarða/Kjóavallavarða. Ekki finnst lengur nein varða á Kjóavöllum.
- Lágmynd í klöpp á Skyggnisholti. Væntanlega frá stríðsárunum.
- Smalaholtsvarða. Þessi varða finnst ekki lengur.

Í síðari heimsstyrjöldinni var reist loftskeytastöð í Rjúpnahlíð. Þar voru ótal fjarskiptamöstur ásamt veglegri byggingu. Starfsemin var aflögð og mannvirki rifin árið 2008. Á holtinu sjást enn ummerki um stöðina.

[1] Ragnheiður Traustadóttir o.fl. *Vífilsstaðaland. Fornleifaskráning vegna rammahluta aðalskipulags.* Antikva ehf. 2019.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

2.3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

2.3.1 HEIMSMARKMIÐ SAMEINUÐU ÞJÓÐANNA

Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun voru samþykkt af fulltrúum allra aðildarríkja Sameinuðu þjóðanna í september árið 2015. Markmiðin, sem gilda á tímabilinu 2016-2030, eru 17 talsins með 169 undirmarkmið og taka bæði til innanlandsmála sem og alþjóðasamstarfs á gildistímanum.

Ríkisstjórn Íslands samþykkti í júní 2018 að forgangsraða 65 af 169 undirmarkmiðum heimsmarkmiðanna við innleiðingu þeirra á Íslandi. Forgangsröðunin tekur mið af stjórnarsáttmála þáverandi ríkisstjórnar auk þess sem þeim markmiðum var forgangsraðað sem krefjast mestrar vinnu af hálfu stjórnvalda til að þeim megi ná fyrir árið 2030.

Áform um breytt aðalskipulag með athafnasvæðum í Rjúpnahlíð tengjast ekki beinlínis heimsmarkmiðum SÞ.

2.3.2 LANDSSKIPULAGSSTEFNA 2015-2026

Landsskipulagsstefna felur í sér stefnu ríkisins í skipulagsmálum og almenn sjónarmið til leiðbeiningar við skipulagsgerð sveitarfélaga. Markmið landsskipulagsstefnu er að setja fram leiðarljós um landnotkun, nýtingu lands og landgæða sem tryggir öryggi og heildarhagsmuni við gerð skipulagsáætlana og stuðlar að sjálfbærri þróun og skilvirkri áætlanagerð. Þá er landsskipulagsstefnu ætlað að stuðla að samræmingu í stefnumótun ríkis og sveitarfélaga um landnotkun og nýtingu lands.

Eftirtaldar áherslur landsskipulagsstefnu eiga við fyrirhugaða breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og aðalskipulagi Garðabæjar:

> **SJÁLFBÆRT SKIPULAG ÞÉTTBÝLIS**
>
> Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar
>
> **3.2.1 Vöxtur þéttbýlisstaða.** Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt verði haft að leiðarljósi að þétta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.
>
> **3.2.2 Hagkvæm uppbygging.** Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.

2.3.3 SVÆÐISSKIPULAG HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS 2040

Stefnt er að því að svæðisskipulaginu verði breytt (breytt vaxtarmörk) samhliða breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar. Það er eitt meginmarkmiða svæðisskipulagsins að þróun þéttbýlis verði innan vaxtarmarka og að meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði.

> - - -
>
> Vaxtarmörk draga skýr skil milli þéttbýlis og dreifbýlis og stuðla að sjálfbærri byggð innan marka og varðveislu náttúrusvæða og landbúnaðarlands utan marka. Innan vaxtarmarka verður þéttbýlið, íbúðir, verslun og þjónusta, iðnaður og annað sem tilheyrir borgarumhverfi auk útivistarsvæða. utan markanna verði t.d. vatnsverndarsvæði og önnur verndarsvæði, stærri útivistarsvæði, landbúnaður, frístundabyggð, óbyggð svæði og annað sem tilheyrir dreifbýli.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

almennt eru vaxtarmörkin 50 m breitt belti þar sem þéttbýli og dreifbýli mætast. Þetta á þó ekki við ef þau skil miðast við takmarkandi landnotkun s.s. vatnsvernd eða aðra friðun.[2]

Vaxtarmörk eru 50 m belti sem er bindandi stefna sbr. töflu 3 um málsmeðferð í 4. kafla. allt þéttbýli á að þróast innan þeirra til ársins 2040 en lega vaxtarmarka skal skilgreind nánar í aðalskipulagi. nákvæm mörk beltisins eru í kortagrunni svæðisskipulagsins.[3]

LEIÐARLJÓS 1. HAGKVÆMUR VÖXTUR HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS[4]

MARKMIÐ 1.1

Þróun þéttbýlis verður innan vaxtarmarka borgarbyggðar.

MARKMIÐ 1.2

Meginþunga vaxtar verður beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66% af allri borgarbyggðinni.

Með breyttum vaxtarmörkum og nýjum byggingarsvæðum fyrir atvinnustarfsemi eykst svigrúm Garðabæjar til þess að beina meginþunga vaxtar á miðkjarna og samgöngumiðuð þróunarsvæði í samræmi við markmið svæðisskipulagsins.

2.3.4 DEILISKIPULAG

Eftirtaldar deiliskipulagsáætlanir eru í gildi umhverfis fyrirhugð athafnasvæði í Rjúpnahlíð:

- Deiliskipulag Rjúpnahæðar, austurhluti, samþykkt 2006. Í Kópavogi.
- Deiliskipulag Rjúpnahæðar, vesturhluti, samþykkt 2007. Í Kópavogi.
- Deiliskipulag Kjóavalla, hesthúsahverfis, samþykkt 2008. Í Garðabæ og Kópavogi.
- Deiliskipulag Rjúpnadals, samþykkt 2020.

Í deiliskipulagi Rjúpnadals er gerð grein fyrir skipulagi kirkjugarðs með tilheyrandi byggingum, ráðstöfun lands og landmótun, lóð fyrir kennileiti/listaverk og lóð fyrir meðferðarstofnun. Einnig er vegstæði Rjúpnavalla, tengingar frá Elliðavatnsvegi að Austurkór í Kópavogi, innan skipulagsmarka deiliskipulagsins.

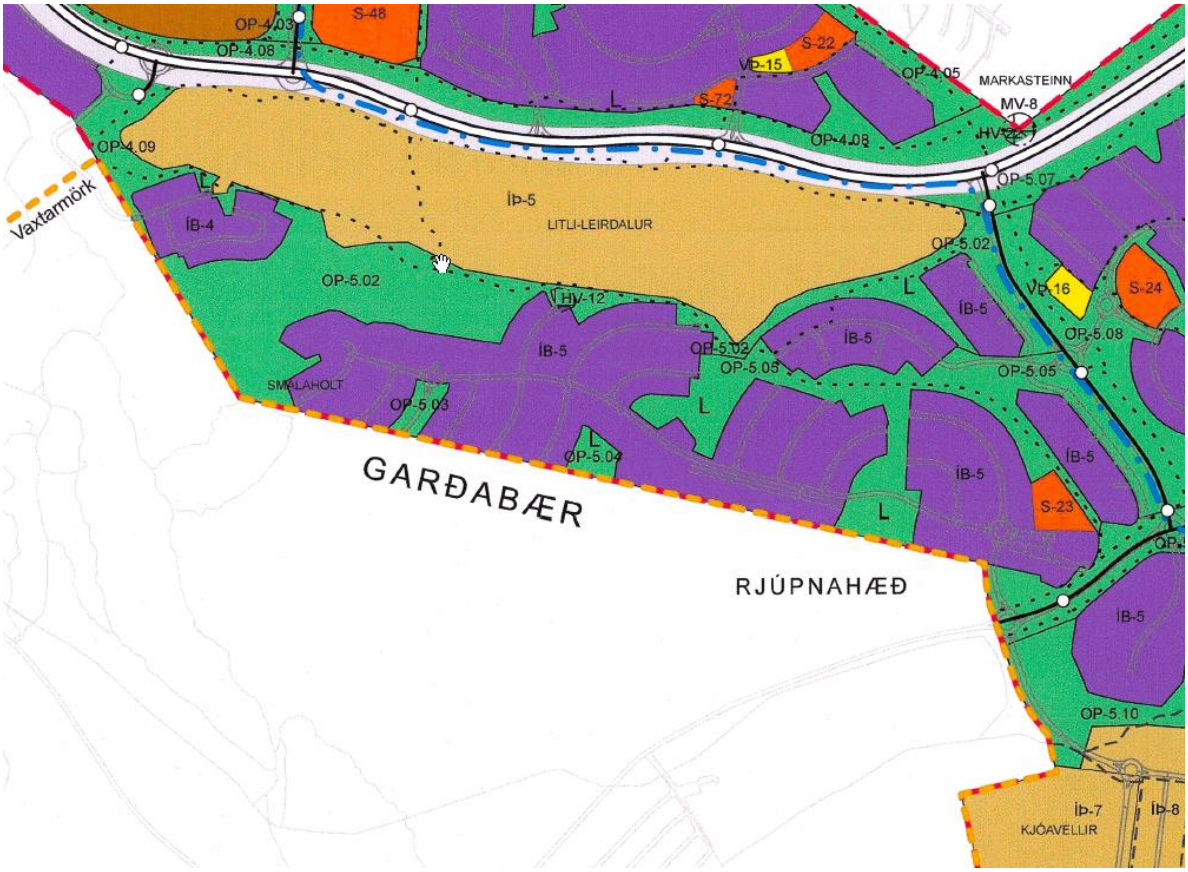
Unnið er að gerð deiliskipulags fyrir golfvallarsvæði í Vetrarmýri og útivistarskóg í Smalaholti, sem mun liggja að deiliskipulagssvæði Rjúpnadals og Rjúpnahlíðar.

2.3.5 AÐALSKIPULAG KÓPAVOGS

Svæðið, sem fyrirhuguð skipulagsbreyting nær til, liggur að bæjarmörkum Kópavogs. Íbúðarbyggð í Kópavogi liggur þétt upp að mörkunum. Hverfin eru fullbyggð. Ekki er gert ráð fyrir opnum svæðum milli byggðar og sveitarfélagamarka í landi Kópavogs. Ekki er gert ráð fyrir annarri landnotkun í Kópavogi á áhrifasvæði breytinganna.

[2] Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040. Bls. 30.
[3] Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040. Bls.31.
[4] Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040. Bls.32.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



3. mynd Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040. Staðfest 28.12.2021.

3 UMHVERFISMATSSKÝRSLA, MATSÁÆTLUN

3.1 ALMENNT

Breytingar á aðalskipulagi falla undir lög um umhverfismat áætlana og framkvæmda nr. 111/2021. Við gerð breytingartillögu verður unnin umhverfismatsskýrsla þar sem gerð verður grein fyrir líklegum áhrifum breytingarinnar á umhverfið eftir því sem við á.

Í umhverfismatsskýrslu áætlunar skal a.m.k. koma fram:

a) yfirlit yfir efni viðkomandi áætlunar og tengsl hennar við aðra áætlanagerð,
b) lýsing og mat á líklegum umhverfisáhrifum af framkvæmd áætlunarinnar þar sem lagt er mat á vægi umhverfisáhrifa út frá skilgreindum viðmiðum,
c) lýsing og mat raunhæfra valkosta við áætlunina, að teknu tilliti til markmiða með gerð áætlunarinnar og landfræðilegs umfangs hennar, þ.m.t. núllkosts,
d) lýsingu á fyrirhuguðum mótvægisaðgerðum og vöktun, eftir því sem við á,
e) samantekt á skýru og auðskiljanlegu máli á upplýsingum í a–d-lið,
f) nánari upplýsingar sem tilgreindar eru í reglugerð um efni umhverfismatsskýrslu.

Hér verður gerð grein fyrir efni umhverfismatsskýrslu og nokkur meginatrið hennar reifuð þótt ekki sé um að ræða lokaskýrslu á þessu stigi. Óskað er samráðs við Skipulagsstofnun um umfang og áherslur í umhverfismatsskýrslu.

3.2 EFNI UMHVERFISMATSSKÝRSLU

Gerð verður grein fyrir eftirtöldum þáttum í umhverfismatsskýrslu skipulagsbreytinganna.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

3.2.1 YFIRLIT

Yfirlit yfir verkefnið er í kafla 1 í skipulagslýsingu og gerð er grein fyrir helstu forsendum í kafla 2. Kaflarnir verða hluti umhverfismatsskýrslunnar.

3.2.2 MAT Á LÍKLEGUM UMHVERFISÁHRIFUM

Með breyttum vaxtarmörkum byggðar á höfuðborgarsvæðinu verður gott byggingarland í Rjúpnahlíð og Rjúpnadal aðgengilegt til skipulags og uppbyggingar. Áhrif af skipulagsbreytingum felast í uppbyggingu á grunni aðalskipulagsbreytinga, sem verða mögulegar með breyttum vaxtarmörkum svæðisskipulags.

Ný athafnasvæði tengjast götum, sem gert er ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi. Í gildandi skipulagsáætlunum (aðalskipulag og deiliskipulag) er gert ráð fyrir gatnagerð á svæðinu, bæði vegna þegar skilgreindrar landnotkunar og vegtengingar við byggðina í Kópavogi. Ný byggð á þegar röskuðu landi er sá þáttur, sem gera þarf grein fyrir í umhverfismatsskýrslu.

Með uppbyggingu athafnasvæðis í Rjúpnahlíð verður liðkað fyrir endurnýjun og þéttingu byggðar á miðlægum og samgöngumiðuðum svæðum í Garðabæ nálægt miðbæ og meðfram Borgarlínu. Almennt eru umhverfisáhrif af þéttingu byggðar og samgöngumiðaðri byggð talin jákvæð auk þess sem slík byggð er hagkvæm í rekstri með vel nýttum þjónustukerfum (innviðum).

Hvorki er um að ræða verndarsvæði né jarðminjar eða vistkerfi sem njóta eiga sérstakrar verndar skv. lögum um náttúruvernd (60/2013). Engar skráðar fornminjar eru innan fyrirhugaðra framkvæmdasvæða.

Í umhverfismatsskýrslu þarf að gera grein fyrir fráveitumálum. Við gerð skipulagsins verður litið til þess hvort blágrænar ofanvatnslausnir séu raunhæf og hentug lausn á hluta fráveitumála.

Áhrifavaldar vegna uppbyggingar skv. breyttu aðalskipulagi:

- Ný byggð á afmörkuðum landnotkunarreitum fyrir athafnasvæði.
- Umferð.
- Stækkun kirkjugarðs. Kirkjugarður er nú þegar á skipulagsáætlunum. Minni háttar stækkun hans getur fallið undir upphaflegt mat á umhverfisáhrifum nýs kirkjugarðs í Rjúpnadal. Ekki er talin þörf á frekara mati.

Á þessu stigi er ekki unnt að meta umhverfisáhrif af þeirri starfsemi, sem verður á nýjum athafnasvæðum þar sem ekki er vitað hver hún verður.

Umhverfiþættir sem meta þarf eða verða líklega fyrir áhrifum við framfylgd skipulagsins:

Umhverfisþáttur	Skýringar
Landslag og ásýnd	Helstu áhrif framfylgdar. Til skoðunar í mati.
Yfirborðsvatn, grunnvatn	Til skoðunar í mati.
Menningarminjar	Engin áhrif
Náttúruminjar	Engin áhrif á verndarsvæði eða svæði sem njóta eiga sérstakrar verndar.
Heilsa og öryggi	Til skoðunar í mati.
Byggð og efnisleg verðmæti	Jákvæð áhrif á uppbyggingarkosti annars staðar í Garðabæ. Til skoðunar í mati.
Útivist	Raskað land fyrrum fjarskiptastöðvar. Liggur að útivistarsvæðum og kirkjugarði. Lagfæringar á stígakerfi. Til skoðunar í mati.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Við mat á umfangi áhrifa skipulagsbreytinga á umhverfið verður einnig tekið mið af þróun umhverfisþátta án framfylgdar breyttra áætlana, þ.e. þróun umhverfissins miðað við óbreytta stefnu svæðis- og aðalskipulags. Gerð verður grein fyrir samlegðaráhrifum skipulagsbreytinga við aðrar áætlanir, ef slíkt á við. Vægi umhverfisáhrifa verða flokkuð í jákvæð áhrif, neikvæð áhrif, óviss áhrif og áhrif háð útfærslu.

3.2.3 RAUNHÆFIR VALKOSTIR

Athafnasvæðið í Molduhrauni er sem næst fullbyggt en minni háttar uppbygging er möguleg á aðliggjandi athafnasvæðum (5.18 og 5.19 AT). Búðir eru fullbyggðar. Engin byggingarsvæði eru aðgengileg samkvæmt gildandi aðalskipulagi fyrir atvinnufyrirtæki, sem ekki eiga heima á miðsvæðum eða í blandaðri byggð. Gert er ráð fyrir framtíðarbyggð í Garðaholti og Setbergsholti en bæði svæðin eru mikilvæg fyrir íbúðarbyggð og blandaða byggð. Þau koma því ekki til greina sem hreinræktuð athafnasvæði.

Án aðgengilegra athafnalóða í Garðabæ munu þau fyrirtæki, sem víkja fyrir samgöngumiðaðri þéttri og blandaðri byggð, flytjast í önnur sveitarfélög.

Í umhverfismatsskýrslu verður nánari grein gerð fyrir valkostagreiningu.

3.2.4 MÓTVÆGISAÐGERÐIR OG VÖKTUN

Við gerð skipulagsins skal meta hvort viðhafa þurfi mótvægisaðgerðir gagnvart núverandi íbúðarbyggð í Kópavogi þar sem önnur landnotkun mun verða í nágrenni hennar.

Mótvægisaðgerðir og vöktun ráðast af þeirri starfsemi sem verður á fyrirhuguðum athafnasvæðum í samræmi við þau ákvæði laga og reglugerða, sem gilda um viðkomandi starfsemi.

3.2.5 SAMANTEKT

Samantekt umhverfismatsskýrslu verður unnin við verklok.

3.2.6 AÐRAR UPPLÝSINGAR

Aðrar upplýsingar verða lagðar fram eftir því sem þörf krefur við gerð umhverfismatsskýrslu.

4 KYNNING OG SKIPULAGSFERLI

4.1 LÝSING

Með framlagningu og kynningu skipulagslýsingar þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið í skipulagsvinnunni áður en gengið verður frá skipulagstillögum og þær auglýstar. Jafnframt er óskað samráðs við Skipulagsstofnun um umfang og áherslur við gerð skipulagsins og umhverfismat þess.

Skipulagslýsing verður kynnt með auglýsingum í blöðum og dreifiritum og á vef Garðabæjar www.gardabaer.is. Lýsingin mun verða aðgengileg á vefsíðu sveitarfélagsins og á skrifstofu þess að Garðatorgi 7, Garðabæ.

4.2 UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit
- Minjastofnun Íslands
- Hestamannafélagið Sprettur
- Sóknarnefnd Garðabæjar
- Kirkjugarðaráð
- Félagsmálaráðuneytið
- Barna- og fjölskyldustofa

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Sveitarfélög innan marka svæðisskipulags hbs.
    - Kópavogur
    - Hafnarfjörður
    - Reykjavíkurborg
    - Seltjarnarnesbær
    - Mosfellsbær

4.3 KYNNING, AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA SKIPULAGS

Eftir að kynningartíma lýsingar lýkur verða unnin drög að breytingablaði aðalskipulags. Breytingartillaga verður kynnt á almennum kynningarfundi eða á annan fullnægjandi hátt áður en hún verður tekin til formlegrar afgreiðslu í bæjarstjórn og send Skipulagsstofnun til yfirferðar. Að lokinni yfirferð Skipulagsstofnunar verður skipulagstillagan auglýst í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Auglýsingatími og athugasemdafrestur verður 6 vikur. Að því loknu gengur skipulagsnefnd frá skipulagstillögunni til sveitarstjórnar til samþykktar. Tillagan verður að lokum send Skipulagsstofnun til staðfestingar og gildistaka hennar auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Tímaáætlun skipulagsbreytingarinnar ræðst að hluta af framgangi breytingar á Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 þar sem staðfesting svæðisskipulagsbreytingar er forsenda staðfestingar á aðalskipulagsbreytingunni.

Ef athugasemdir gefa tilefni til meiri háttar breytinga eða breytinga á grundvallaratriðum skipulagstillögunnar skal hún auglýst að nýju.

4.4 TÍMAÁÆTLUN

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferli og tímasetningu fyrir breytingu á aðalskipulagi; birt með fyrirvara um breytingar. Dagsetningar og tímafrestir verða tilgreindir í auglýsingum.

➔	Okt. 2022	Lýsing lögð fyrir skipulagsnefnd og afgreidd í bæjarstjórn Garðabæjar.
➔	Nóv. 2022	Lýsing auglýst og send umsagnaraðilum.
➔	Des. 2022	Lýsingin verður kynnt almenningi skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gefinn verður þriggja vikna frestur til að skila inn ábendingum og athugasemdum.
➔	Jan. – feb. 2023	Skipulagsnefnd gengur frá tillögu að aðalskipulagsbreytingu til bæjarstjórnar. Bæjarstjórn samþykkir að auglýsa tillöguna.
➔	Feb. – mars 2023	Breytingartillaga send Skipulagsstofnun til yfirferðar (4 vikur).
➔	Mars – apríl 2023	Breytingatillaga auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga. 6 vikna athugasemdafrestur.
➔	Júní – júlí 2023	Yfirferð athugasemda. Skipulagsnefnd gengur frá breytingatillögu. Tillaga samþykkt í bæjarstjórn.
➔	Ágúst – sept. 2023	Samþykkt tillaga send Skipulagsstofnun til staðfestingar. Staðfesting og gildistaka breytingar auglýst í B-deild Stjórnartíðinda. ATH: *Tímasetning staðfestingar er háð staðfestingu á breyttu svæðisskipulagi.*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

5 ÁBENDINGAR OG ATHUGASEMDIR VEGNA LÝSINGAR

Á kynningartíma lýsingarinnar er óskað eftir umsögnum, ábendingum, sjónarmiðum og athugasemdum um fyrirhugaðar breytingar frá almenningi og umsagnaraðilum. Athugasemdum sem berast við skipulagslýsinguna verður ekki svarað formlega, heldur verður tekin afstaða til þeirra við vinnslu breytingartillögunnar og umhverfismat hennar.

Ábendingar skulu vera skriflegar og merktar **Skipulag – Rjúpnahlíð** og skal nafn sendanda, kennitala og heimilisfang koma fram. Þær skal senda á:

- Bæjarskrifstofu Garðabæjar
  Garðatorgi 7
  210 Garðabæ
- eða á netfangið skipulag@gardabaer.is

Kynningartími skipulagslýsingar og skilafrestur ábendinga kemur fram í auglýsingu og á vefsíðu sveitarfélagsins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026