VETRARMÝRI OG SMALAHOLT
ÍÞRÓTTA- OG ÚTIVISTARSVÆÐI
FYRIRHUGUÐ VINNA VIÐ DEILISKIPULAG

GARÐABÆR

SKIPULAGS- OG MATSLÝSING

10. ágúst 2022

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI
SAMKVÆMT 40. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010
MATSLÝSING
SAMKVÆMT LÖGUM UM UMHVERFISMAT FRAMKVÆMDA
OG ÁÆTLANA NR. 111/2021

UNNIÐ FYRIR GARÐABÆ

LANDSLAG

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10 2026

Efnisyfirlit

1 Inngangur 2
2 Aðdragandi, forsendur og núverandi aðstæður 2
3 Markmið 5
4 Skipulagsleg staða 6
5 Umhverfisáhrif 8
6 Kynning og samráð 10
7 Skipulagsferli 12

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10 2026

1 Inngangur

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð deiliskipulags fyrir Garðabæ sem nær yfir golfvöll Golfklúbbs Kópavogs og Garðabæjar (GKG) í Vetrarmýri og útivistarskóg Skógræktarfélags Garðabæjar í Smalaholti. Deiliskipulagið tekur líka til breyttrar og framlengdrar legu Vífilsstaðavegar að Kjóavöllum. Skipulagssvæðið er um 130 ha.

Samkvæmt 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.

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana þar sem deiliskipulagið mun fela í sér framkvæmd sem háð er mati á umhverfisáhrifum.

2 Aðdragandi, forsendur og núverandi aðstæður

Breyting var gerð á aðalskipulagi Garðabæjar með gerð Rammahluta Vífilsstaðalands, sem samþykkt var 17.03.2021. Í þeirri breytingu var afmörkun golfvallar GKG og skógræktarsvæði Skógræktarfélags Garðabæjar breytt vegna tilkomu íþróttamiðstöðvarinnar Miðgarðs og æfingavöllum fyrir fótbolta tengt því. Í sömu breytingu var einnig veglínu Vífilsstaðavegar/Elliðavatnsvegar breytt, sem hefur m.a. áhrif á stíga.

2.1 Golfvöllur GKG

Golfklúbbur GKG var stofnaður árið 1994 og hefur klúbburinn síðan verið með aðstöðu í Vetrarmýri. Í Vetrarmýri er 9 holu golfvöllur (Mýrin) en auk þess er 18 holu völlur (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. Austan við íþróttamiðstöðina er gert ráð fyrir æfingavöllum. Áform eru um að byggja nýtt áhaldahús á golfvallarsvæði GKG. Í tengslum við gerð rammaskipulags Vífilsstaðalands var Snorri Vilhjálmsson golfvallarhönnuður fenginn til að setja upp allnokkrar mögulegar sviðsmyndir fyrir framtíðarskipulag golfvallarins.

2.2 Skógrækt í Smalaholti

Eitt af skógræktarsvæðum Skógræktarfélags Garðabæjar er í vesturhlíð Smalaholts norðan 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. Útivistarskógur í Smalaholti er hluti af *Græna treflinum* og þekur nú um 53 ha.

Smalaholt er óbyggt og utan byggðamarka samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Aðliggjandi byggð til norðurs tilheyrir Kópavogi og þar liggja lóðir og götur alveg að sveitarfélagsmörkum.

2.3 Stígar

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

2.4 Reiðleiðir

Kjóavellir sem er hesthúsa- og íþróttasvæði hestamannafélagsins Spretts (sameiginlegt hestamannafélag Garðabæjar og Kópavogs) er við suðausturmörk skipulagssvæðisins. Reiðleiðir þaðan liggja inn í skipulagssvæðið. Unnið er að heildar endurskoðun reiðleiða í upplandi Garðabæjar og munu þessar reiðleiðir breytast.

2.5 Vegir

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 möguleika á nýrri vegtengingu (Vorbraut) við Leirdalsop frá Hnoðraholti í aðalskipulagi Garðabæjar og nýlegu deiliskipulagi Hnoðraholt, norður.

2.6 Vetrarmýri - framræst votlendi - flóðvarnir

Innan deiliskipulagssvæðisins eru um 40 ha svæði af framræstu votlendi í Vetrarmýri, þar er grunnvatnsstaða há og lítið súrefni kemst niður í jarðveg, jarðvegur í votlendi er kolefnisríkur. Við rask á kolefnisríkum jarðvegi verður mikil losun á gróðurhúsalofttegundum. Til þess að bregðast við þeirri losun er mögulegt að fara í mótvægisaðgerðir sem miða að því að draga úr losun vegna flutninga og framkvæmda.

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 og frost er í jörðu, er alla jafnan ekki starfsemi á golfvelli eða æfingavöllum.

Gert er ráð fyrir flóðvarnargarði sem ver nýja byggð vestan við hann og hefur þegar verið skilgreint í deiliskipulagi Vetrarmýrar, miðsvæði.

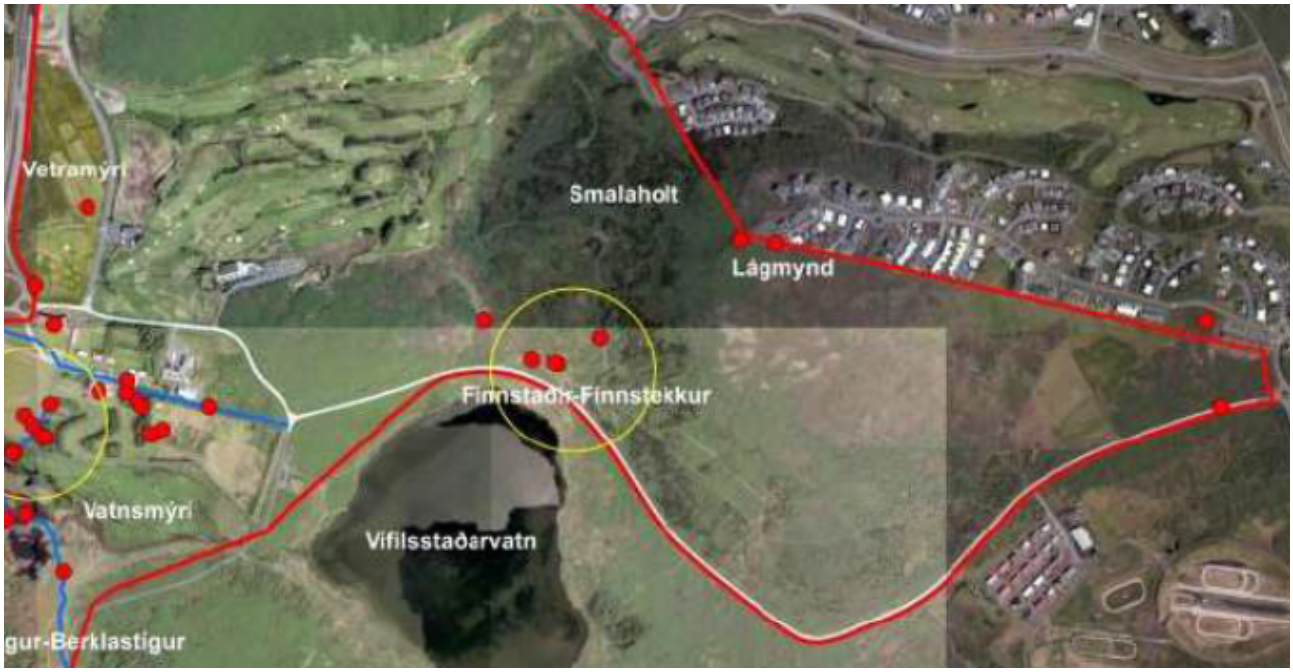
2.7 Friðlýsingarmörk Vífilsstaðavatns og nágrennis

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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

2.8 Minjar

Gerð var fornleifaskráning vegna rammahluta aðalskipulags fyrir Vífilsstaðaland af Antikva ehf 2019.[1]



Mynd 1 Hluti af yfirlitskorti, yfir skráningarsvæði fornleifaskráningarinnar, úr skýrslu Antikva ehf.

Eftirfarandi eru þekktar minjar innan áætlaðra skipulagsmarka:

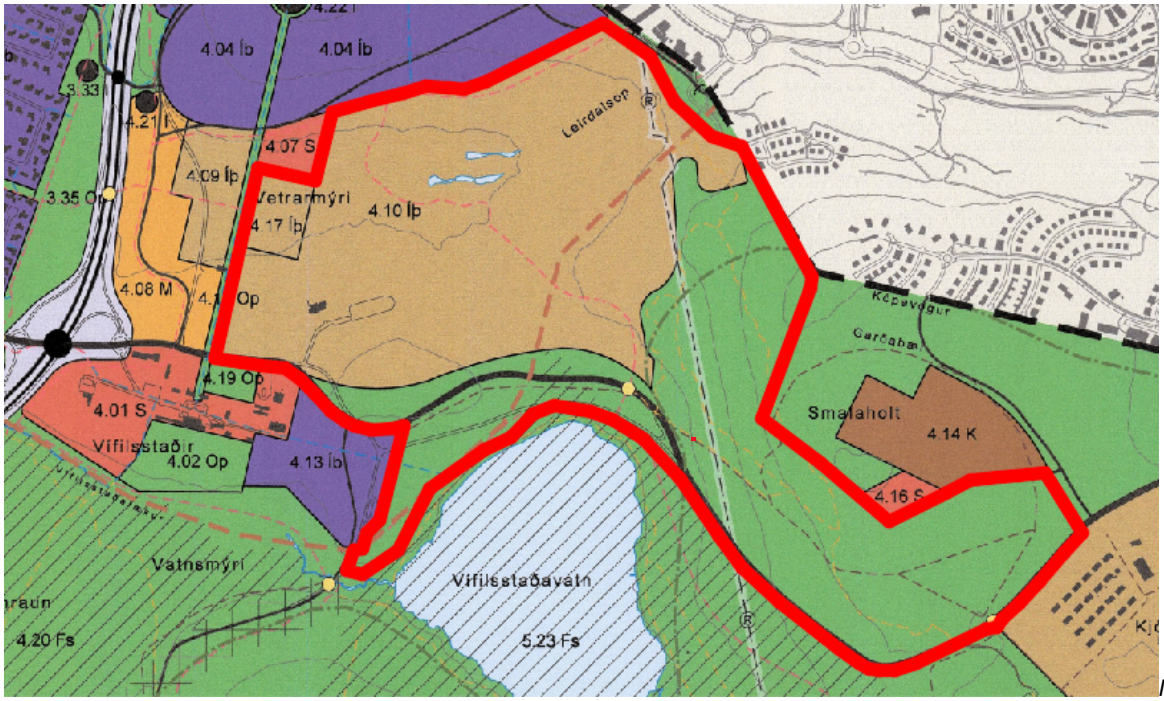
Finnsstekkur – Finnsstaðir, tóft (nr. 1616), garðlag (nr. 1617) og þústir (nr. 1652). Fara þarf með varkárni á þessu svæði þar sem eldri minjar gætu leynst undir.

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

2.9 Afmörkun skipulagssvæðisins og stærð

Stærð skipulagssvæðisins er um 130 ha.



Mynd 2. Áætluð afmörkun deiliskipulagssvæðisins, rauð lína, sýnd á aðalskipulagsuppdrætti Garðabæjar 2016-2030.

3 Markmið

Markmið deiliskipulagsins er að samþætta golf- og skógræktarsvæðin með áherslu á ofanvatnslausnir, íþróttaiðkun og útivist.

3.1 Skógrækt, golfvöllur og samþætting þessara svæða

Gert er ráð fyrir að á svæðinu verði áfram golfvöllur af svipaðri stærð og verið hefur. Skógurinn mun einnig vera áfram og nýtast sem útivistarskógur. Hluti golfvallar og skógarins mun breytast og felur verkefnið í sér samþættingu þessara tveggja svæða, skógar og golfvallar.

3.2 Ofanvatnslausnir - flóðvarnir

Innan skipulagsins þarf að huga að afrennslissvæði ofanvatns og tryggja takmarkað rennsli að ræsi undir Reykjanesbraut með því að safna ofanvatni saman í ofanvatnslausnum fyrir ofan flóðvarnir.

3.3 Æfingavellir - knattspyrna

Gert er ráð fyrir æfingavöllum fyrir knattspyrnu við íþróttamiðstöðina Miðgarð. Æfingavellirnir eru einnig hluti af ofanvatnslausnum og flóðvörnum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

3.4 Stígar, reiðleiðir og vegir

Gerð verður 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 verið að endurskoða reiðleið í stað þeirrar sem leggst af vegna heildar endurskoðunar á reiðleiðum í upplandi Garðabæjar og breyttrar og framlengdrar legu Vífilsstaðavegar að Kjóavöllum. Með færslu hluta Vífilsstaðavegar/Elliðavatnsvegar mun vegurinn uppfylla kröfur í vegstöðlum og samtímis færist hann fjær Vífilsstaðavatni og friðlýsingu þess svæðis. Friðlýsingarmörkin en endurskoða þarf þau mörk þar sem þau skera áætlaðan veg. Gert er ráð fyrir undirgöngum undir Vífilsstaðaveg/Elliðavatnsveg í námunda við Finnsstekk.

3.1 Friðlýsingarmörk Vífilsstaðavatns og nágrennis

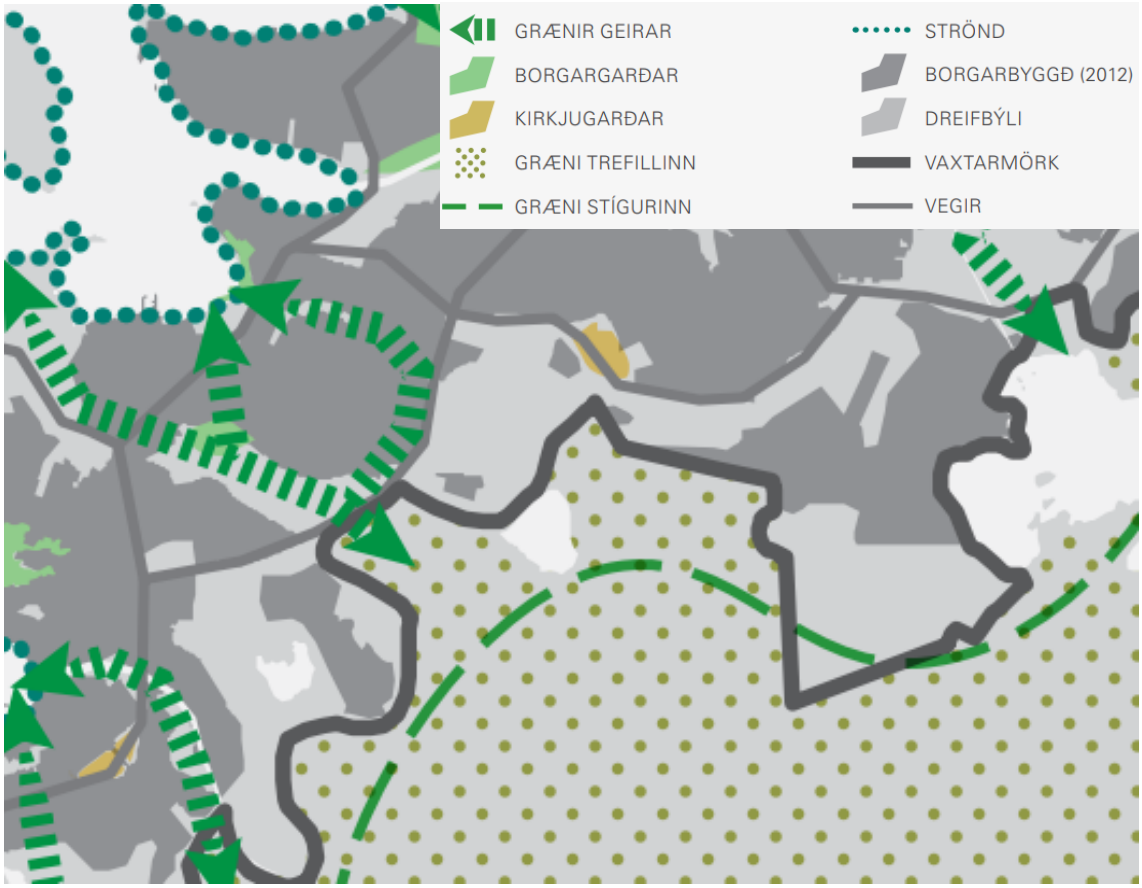
Breyta þarf afmörkun friðlýsingarinnar í samráði við Umhverfisstofnun þannig að hún nái ekki yfir áætlað nýtt vegstæði.

4 Skipulagsleg staða

4.1 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.

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



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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

4.2 Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030

Mynd 4 hluti aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030

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

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

4.17íþ Vetrarmýri, æfingavellir og opið svæði.

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

5.24Op Heiðmörk, almennt útivistarsvæði og skógræktarsvæði.

Smalaholt útivistar og skógræktarsvæði.

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 skógræktarinnar innan hans. Afmörkun þéttbýlis/vaxtarmörk liggur í gegnum svæðið.

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

4.3 Aðliggjandi deiliskipulag í Garðabæ

4.3.1 Deiliskipulag Heiðmerkur og Sandahlíðar. Samþykkt 07.12.2017

Skipulagsmörk munu liggja að mörkum þessa deiliskipulags en er ekki gert ráð fyrir að það þurfi að breyta því. Samliggjandi svæði eru ætluð fyrir útivist og því svipaðar áherslur beggja vegna skipulagsmarka.

4.3.2 Deiliskipulag Vetrarmýri, miðsvæði. Samþykkt 18.03.2021

Hluti golfvallar Golfklúbbs Kópavogs og Garðabæjar (GKG) og golfskáli golfklúbbsins er innan þessa deiliskipulags. Gert er ráð fyrir að það svæði sem fellur undir yfirráð GKG verði fellt út úr deiliskipulagi Vetrarmýrar-miðsvæði og verði hluti af deiliskipulagi Vetrarmýrar og Smalaholts, útivistarsvæði. Flóðvarnargarðurinn verður áfram að öllu leyti innan deiliskipulags fyrir Vetrarmýri - miðsvæði.

4.3.3 Deiliskipulag Hnoðraholt, norður. Samþykkt 18.03.2021

Í gegnum þetta skipulag liggur vegur, Vorbraut. Í suðaustur enda vegarins er legan aðeins áætluð og tekið fram að þessi hluti skipulagsins verði mögulega endurskoðaður við deiliskipulag golfvallarins. Þetta skipulag mun því mögulega breytast.

4.3.4 Deiliskipulag Rjúpnadals. Samþykkt 19.11.2020

Í þessu skipulagi er gert ráð fyrir stígatengingum yfir í deiliskipulag Vetrarmýrar og Smalaholts, útivistarsvæði og er gert ráð fyrir að það sé óbreytt.

4.4 Aðliggjandi deiliskipulag í Kópavogi

4.4.1 Deiliskipulag Hnoðraholt og Smalaholt. Samþykkt 07.09.2006

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

4.4.2 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.

5 Umhverfisáhrif

Fyrirhugað deiliskipulag 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

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 verður því unnin umhverfisskýrsla sem verður hluti greinargerðar deiliskipulagsins.

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

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

5.1 Umhverfisþættir

Umhverfisþættirnir eru valdir út frá þeim aðstæðum sem eru á skipulagssvæðinu.

Í umhverfisskýrslu deiliskipulags verða eftirfarandi umhverfisþættir metnir m.t.t. umhverfisáhrifa:

- Vatnsbúskapur
- Landslag og sjónræn áhrif
- Samfélagsleg og hagræn áhrif
- Gróður og lífríki

5.2 Áhrifaþættir

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

- Breyting á golfvelli

5.3 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 verða 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.*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

5.4 Valkostir

Gert er ráð fyrir að metin verði og borin saman áhrif deiliskipulags við líklega þróun umhverfis án framfylgdar deiliskipulagsins, núll kost.

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

5.5 Aðferðarfræði

Umhverfisáhrifin verða metin út frá fyrirliggjandi gögnum og upplýsingum í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 ásamt öðrum fyrirliggjandi gögnum. Mögulega verða sérfræðingar fengnir til að greina einkenni og vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti innan deiliskipulagssvæðisins.

Framsetning umhverfismats verður í formi texta og venslatafla.

6 Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við deiliskipulag verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Helstu samráðsaðilar:

- 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
- UMFÁ
- Viðeigandi nefndir og deildir Garðabæjar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum innan skipulagssvæðisins í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi í Ráðhúsi Garðabæjar og vera aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins: https://www.gardabaer.is/

Áður en tillaga að deiliskipulagi verður afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli verður tillagan kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

7 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi deiliskipulags:

Júní – ágúst 2022	Unnið að skipulags- og matslýsingu vegna fyrirhugaðrar vinnu við deiliskipulag. Eftir að lýsingin hefur verið afgreidd af skipulagsnefnd og bæjarstjórn verður hún auglýst og mun skipulagslýsingin liggja frammi í Ráðhúsi Garðabæjar og á heimasíðu sveitarfélagsins. Skipulags- og matslýsing kynnt og samráð haft við Skipulagsstofnun.
Sept. - des 2022	Unnið að drögum að deiliskipulagi fyrir skipulagssvæðið í samráði við hagsmunaaðila, skipulagsnefnd og skipulagsstjóra Garðabæjar. Forkynning á drögum að deiliskipulagstillögu.
Jan. – mar. 2023	Unnið áfram að tillögu að deiliskipulagi. Tillaga kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi skipulagsnefndar og á fundi bæjarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
Mar. – apr. 2023	Tillaga að deiliskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.
Apr.-maí 2023	Tillaga að deiliskipulagi tekin aftur fyrir á fundi skipulagsnefndar ásamt athugasemdum og umsögum sem borist hafa. Tillaga að deiliskipulagi samþykkt af skipulagsnefnd ásamt bæjarstjórn.
Maí - júní 2023	Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að þrjár vikur til að afgreiða málið. Að því loknu öðlast deiliskipulag gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026