Breyting á aðalskipulagi Garðabæjar og deiliskipulag hluta Hnoðraholts suður – A2, háholts, landnotkunarreitir 4.04 Íb og 4.05 S.

Verkefnislýsing aðalskipulagsbreytingar skv. 30. gr og vinnu við deiliskipulag skv. 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010

03.október 2024

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

1. Viðfangsefni – markmið.

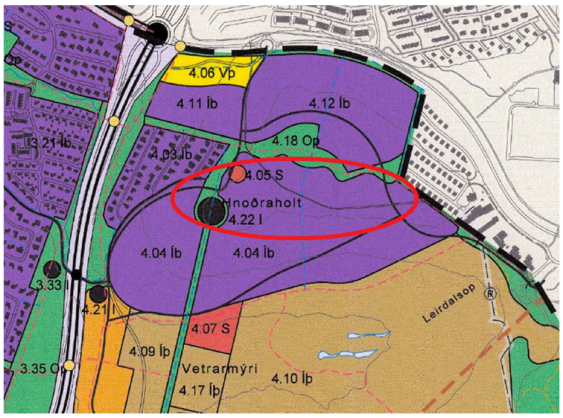
Fyrirhugað er að vinna deiliskipulag fyrir reit sem er innan þess svæðis sem í rammahluta Vífilsstaðalands, er skilgreint sem Hnoðraholt suður. Reiturinn afmarkast af Vetrarbraut í vestri, gildandi deiliskipulagi fyrir Hnoðraholt norður í norðri og austri og línu þvert í gegnum hlíð Hnoðraholts suður.

Breyting á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 – Rammahluti Vífilsstaðalands var samþykkt á fyrri hluta ársins 2021. Í Rammahluta Vífilsstaðalands eru m.a. settir skilmálar um uppbyggingu s.s. landnotkun, byggingarmagn og fjölda íbúða.

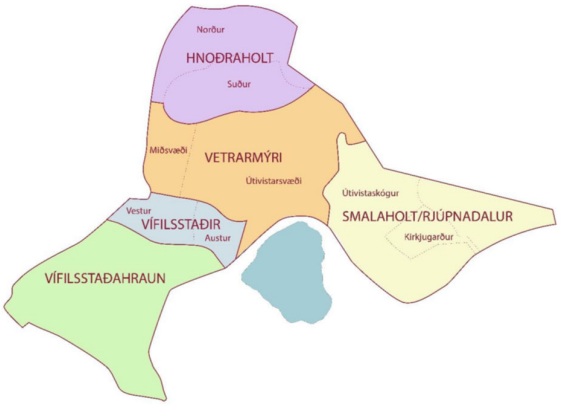
2. Breyting á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag.

Helstu viðfangsefni og markmið þessarar skipulagslýsingar eru eftirfarandi:

- Breyta þarf Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 Rammahluta Vífilsstaðalands á reit fyrir stofnanir, landnotkunarreit 4.05 S og niðurfelling reits fyrir iðnað (hitaveitutanka), landnotkunarreit 4.22 I.



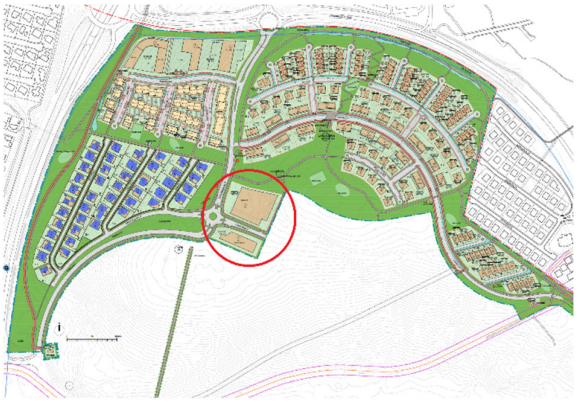
Úr rammahluta Vífilsstðalands



Áfangaskipting og deiliskipulagsreitir í rammahluta Vífilsstaðalands

- Í deiliskipulagi verður gerð breyting á lóð fyrir leikskóla og lóð fyrir búsetukjarna sem er hluti af deiliskipulagi fyrir Hnoðraholt norður.

Hluti Hnoðraholts suður sem deiliskipulag mun ná yfir.



Deiliskipulag Hnoðraholt norður – breyting verður gerð á merktu svæði

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

- Deiliskipulag verður unnið fyrir lága og þétta íbúðarbyggð sem fellur vel að landi í framhaldi af gildandi skipulagi á háholtinu, innan þess svæðis sem í rammahluta Vífilsstaðalands, er skilgreint sem Hnoðraholt suður. Á þessum reit á háholtinu er stefnt að blöndun eins og tveggja hæða húsa, bæði einbýlishúsum og raðhúsum.
- Unnið verður með umhverfisvænar og sjálfbærar lausnir í innviðum hverfisins í samræmi við markmið í rammahluta Vífilsstaðalands.

3. Málsmeðferð og tímaáætlun

Málsmeðferð verður í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagslýsing verður auglýst og kynnt í Skipulagsgátt og á vef Garðabæjar, í staðarblaði og á landsvísu og mun liggja frammi á bæjarskrifstofu Garðabæjar, www.gardabaer.is. Ásamt því að liggja frammi á bæjarskrifstofu Garðabæjar, Garðatorgi 7, 210 Garðabæ. Umsagnaraðilum, öðrum hagsmunaaðilum og almenningi er með þessum hætti gefinn kostur á að koma sjónarmiðum sínum og ábendingum á framfæri. Þeir sem hafa fram að færa athugasemdir eða ábendingar við lýsingu þessa er bent á að senda inn skriflegar ábendingar til og með 15. nóvember 2024 inn í skipulagsgátt, skipulagsgatt.is.

Helstu samráðs- og umsagnaraðilar í ferlinu eru:

- Skipulagsstofnun
- Svæðisskipulagsnefnd
- Kópavogur
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun
- Veitustofnanir
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis

Tímasetningar til viðmiðunar og geta tekið breytingum eftir þróun verkefnis.

- **Október 2024.** Skipulagslýsing auglýst.
- **Nóvember 2024 – janúar 2025.** Skipulagstillögur kynntar á forkynningarstigi, móttaka og úrvinnsla ábendinga. Aðalskipulagsbreyting send til yfirferðar hjá Skipulagsstofnun.
- **Febrúar – mars 2025.** Skipulagstillögur auglýstar, móttaka og úrvinnsla athugasemda og ábendinga.
- **Apríl 2025**. Samþykktarferli og gildistaka.

4. Samþykkt lýsingar

Lýsing þessi sem unnin er í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Bæjarstjórn Garðabæjar.

_____ 2024.

_____

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026