SKIPULAGS- OG MATSLÝSING

Samgöngu- og þróunarás Garðabæ (Þróunarsvæði A og Hafnarfjarðarvegur)

Rammahluti aðalskipulags og deiliskipulagsáætlanir



05.09.2022

GARÐABÆR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026

EFNISYFIRLIT

1 INNGANGUR_____ 3
2 FORSENDUR _____ 6
3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR OG STEFNUR_____ 9
4 MAT Á UMHVERFISÞÁTTUM _____ 15
5 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ _____ 17

Ráðgjöf : Nordic - Office of Architecture og Efla hf.

22013 / 2424-139-LYS

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026

1 INNGANGUR

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir rammahluta aðalskipulags og deiliskipulagsáætlanir fyrir þróunarsvæði A, skv. aðalskipulagi Garðabæjar, ásamt Hafnarfjarðarvegi milli bæjarmarka. Skipulagslýsing og fyrirhuguð skipulagsvinna er unnin fyrir Garðabæ. Skipulagsráðgjafar eru Nordic - Office of Architecture (Nordic) og EFLA verkfræðistofa.

Árið 2016 efndi Garðabær til opinnar hugmyndasamkeppni um rammaskipulag Lyngássvæðis og Hafnarfjarðarvegar. Sameiginleg tillaga Batterísins arkitekta, Landslags landslagsarkitekta og Mannvits verkfræðistofu var valin verðlaunatillaga. Í framhaldi af samkeppninni var unnið rammaskipulag fyrir svæðið árið 2017 sem ber nafnið, *Brúum bilið – fjölskylduvæn byggð, rammaskipulag fyrir Lyngássvæði og Hafnarfjarðarveg*. Rammaskipulagið er stefnumótandi áætlun fyrir sveitarfélagið en hlaut ekki meðferð samkvæmt skipulagslögum um rammahluta aðalskipulags og hefur því ekki lögformlegt gildi samkvæmt skipulagslögum. Ástæða þess að nú er hafið ferli nýs rammahluta aðalskipulags er annars vegar að festa í sessi stefnu um afmörkun og uppbyggingu svæðisins í samræmi við skipulagslög og hins vegar að uppfæra það miðað við breyttar forsendur.

Haustið 2019 undirrituðu ríkið og sex sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu samkomulag um uppbyggingu á samgönguinnviðum og almenningssamgöngum á höfuðborgarsvæðinu til 15 ára. Í því samkomulagi er gert ráð fyrir að Hafnarfjarðarvegur fari í stokk í Garðabæ og framkvæmdin áætluð á árunum 2028-2030. Samkomulag þetta ásamt áætlun um legu Borgarlínu um Garðabæ eru meðal grunnforsendna fyrir skipulagsvinnu svæðisins.

Haustið 2021 auglýsti Garðabær eftir þverfaglegu teymi skipulagsráðgjafa; skipulagsfræðinga, arkitekta, landslagsarkitekta og verkfræðinga til þess að vinna að gerð rammahluta aðalskipulags og deiliskipulagsáætlana fyrir þróunarsvæði A, skv. aðalskipulagi Garðabæjar, ásamt Hafnarfjarðarvegi milli bæjarmarka. Í kjölfarið var gengið til samninga um skipulagsvinnuna við teymi ráðgjafa Nordic og EFLU, en teymið er leitt af Nordic sem fer með verkefnastjórn.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing er unnin í samræmi við skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Tilgangur með gerð lýsingar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórnum og þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum. Samkvæmt skipulagslögum skal bæjarstjórn, áður en vinna við aðal- og deiliskipulagstillögu hefst, taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli. Með skipulagslýsingu þessari er hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar sem snúa að málefnum fyrirhugaðrar skipulagsvinnu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026

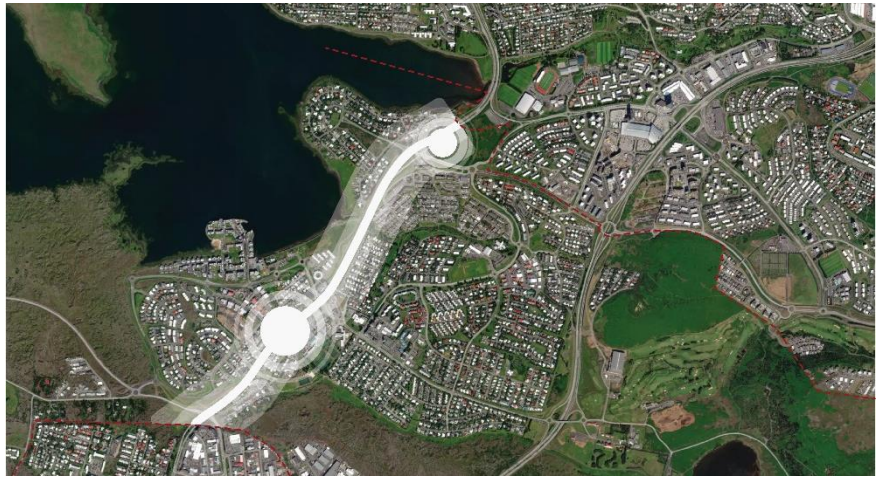
1.2 Viðfangsefni, markmið og áherslur

Mótuð verður stefna um uppbyggingu á svæðinu sem sett verður fram annars vegar sem rammahluti aðalskipulags og hins vegar í deiliskipulagsáföngum. Í rammahluta aðalskipulags verður skilgreind landnotkun og uppbygging á svæðinu, sett fram áætlun um deiliskipulagsáfanga og lagðar forsendur fyrir uppbyggingu.

Viðfangsefni skipulagsvinnunnar er m.a. að skilgreina nánar legu Borgarlínu og staðsetningu Borgarlínustöðva eftir Hafnarfjarðarvegi, fyrirkomulag þess hluta Hafnarfjarðarvegar sem fer í stokk, og uppbyggingu og þéttleika í nýjum bæjarkjarna og nálægum uppbyggingarsvæðum s.s. við Lyngás. Skilgreind verða markmið um gæði byggðar, áform um fyrirkomulag gatnakerfis, og settar kröfur um fyrirkomulag og fjölda bílastæða, legu göngu- og hjólastíga, tengingar við Borgarlínu, útivistar- og dvalarsvæði, ásamt öðrum þeim ákvæðum og skilmálum sem ástæða þykir til. Rík áhersla verður á vistvæna nálgun og stefnt að því að skipulagsáætlunin hljóti vistvottun BREEAM Communities.

Stefna um uppbyggingu á svæðinu verður unnin í samræmi við aðrar áætlanir höfuðborgarsvæðisins og aðrar áætlanir Garðabæjar. Skipulagsvinnan mun m.a. byggja á stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um samgöngumiðað skipulag, markmiðum svæðisskipulagsins og sveitarfélagsins um Borgarlínu og uppbyggingu og þéttingu byggðar. Uppbygging á svæðinu er í samræmi við leiðarljós svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, *Höfuðborgarsvæðið 2040,* um hagkvæman vöxt, skilvirkar samgöngur, sókn og samkeppnishæfni, heilnæmt umhverfi og gott nærumhverfi.

Með gerð skipulagsins er lagður grunnur að legu Borgarlínu í Garðabæ og uppbyggingu sem styður við forsendur hennar. Lögð verður áhersla á hagkvæma nýtingu lands, blöndun byggðar, vistleg dvalarsvæði og almenningsrými, góð tengsl við nærliggjandi umhverfi, grænar tengingar og umhverfi sem styður við virkan lífsstíl. Skipulaginu er ætlað að stuðla að sjálfbæru og umhverfisvænu skipulagi með heildstæðu yfirbragði í sátt við umhverfi og samfélag.



MYND 1 Hafnarfjarðarvegur, fyrirhuguð lega Borgarlínu og áhrifasvæði lauslega afmörkuð á loftmynd. Mynd: Kortavefur Garðabæjar, Loftmyndir ehf.

Meginmarkmið skipulagsvinnunnar eru eftirtalin:

- Að móta stefnu um fyrirkomulag Hafnarfjarðarvegar milli sveitarfélagsmarka á yfirborði og í stokki, byggð með veginum og uppbyggingu á Lyngás svæðinu og á íþrótta- og skólasvæði og miðbæjarsvæði austan vegarins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026

- Að samræma stefnu um uppbyggingu á svæðinu við áætlanir Garðabæjar og höfuðborgarsvæðisins.
- Að móta stefnu í samráði við íbúa Garðabæjar og hagsmunaaðila í og við skipulagssvæðið, og viðeigandi stofnanir s.s. Vegagerðina og Borgarlínu.

Í skipulagsáætlunum verður megináhersla lögð á gæði byggðar, umhverfi, samgöngur og samráð. Almennar áherslur skipulagsvinnunnar eru m.a:

- Að uppbygging og þróun taki tillit til þriggja þátta sjálfbærni; samfélags, efnahags og umhverfis
- Að tryggja framboð á fjölbreytum íbúðum í blandaðri byggð, með sérstaka áherslu á þarfir ungs fólks/fjölskyldna
- Að stuðla að hagkvæmri nýtingu lands, með fjölbreytt framboð skilvirkra ferðamáta sem styðja við uppbyggingu Borgarlínu
- Að notast við umhverfisvænar lausnir þar sem sjálfbærni er haft að leiðarljósi, bæði á framkvæmdatíma og að honum loknum
- Að stuðla að virkum lífsstíl m.a. með góðum tengingum við nærliggjandi stígakerfi og opin svæði
- Að skapa eftirsóknarvert, lifandi og skapandi umhverfi og byggð þar sem áhersla er á gæði byggðar, íbúða og almenningsrýma vegna birtu, útsýnis, hljóðvistar og grænna lausna
- Að umhverfi falli vel að nærliggjandi náttúru og útvistarsvæðum
- Að tryggja fjölbreytt almenningsrými, dvalar- og leiksvæði sem hvetja til mannlegra samskipta og blöndunar fjölbreyttra hópa
- Að byggð taki mið af staðháttum og veðurfari, falli vel að nærumhverfi sínu, landslagi og nærliggjandi byggð
- Að móta skipulag sem hlýtur vistvottun samkvæmt BREEAM vistvottunarkerfinu, m.a. til þess að tryggja gæði uppbyggingar og byggðar til lengri framtíðar
- Að skapa aðlaðandi bæjarmynd með stoppistöð Borgarlínu í góðum tengslum við núverandi og nýja starfsemi á svæðinu, og tengsl bæjarmyndar frá Garðatorgi og að Lyngássvæðinu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026

2 FORSENDUR

2.1 Umhverfi og staðhættir

Hafnarfjarðarvegur er ein af meginstofnbrautum höfuðborgarsvæðisins með tvær akreinar í hvora átt og liggur í gegnum Garðabæ frá sveitafélagsmörkum við Hafnarfjörð til suðurs og að sveitarfélagsmörkum við Kópavog til norðurs. Tengingar við Arnarnesveg, Vífilsstaðaveg og Álftanesveg/Reykjanesbraut í Engidal eru innan skipulagssvæðisins. Vífilsstaðavegur er tengibraut og tengir svæðið m.a. við Reykjanesbraut sem er stofnbraut. Allar þessar meginstofn- og tengibrautir eru á forræði Vegagerðarinnar.



MYND 2 Horft yfir gatnamót Hafnarfjarðarvegar og Vífilsstaðavegar. Mynd: EFLA.

Beggja vegna Hafnarfjarðarvegar eru íbúðarhverfi. Vestan Hafnarfjarðarvegar er Lyngássvæðið, þar sem iðnaður og þjónusta hefur verið ríkjandi en sú starfsemi hefur á undanförnum árum vikið að hluta til fyrir nýrri íbúðabyggð.



MYND 3 Lausleg afmörkun skipulagssvæðisins sýnd á loftmynd.. Mynd: Kortavefur Garðabæjar, Loftmyndir ehf.

Svæðið hallar til norðausturs með útsýni út á Arnarnesvog. Hraunsholtslækur, sem er á náttúruminjaskrá, rennur um svæðið í austurjaðri íþróttasvæðisins við Ásgarð, lækurinn fer í lögn undir Hafnarfjarðarveg og kemur upp vestan hans. Austan Hafnarfjarðarvegar, við Vífilstaðaveg er miðsvæði Garðabæjar með skiptistöð strætó,

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026

íþróttasvæði, skóla, verslanir og aðra starfsemi við Garðatorg. Næst Hafnarfjaðarvegi vestan við íþróttasvæðið er lítið byggt svæði en stutt er í útivistarsvæði við Arnarnesvog og bæjargarð við Hraunsholtslæk.



MYND 4 Horft yfir Vífilsstaðaveg til austurs, Garðatorg í fjarska. Mynd: EFLA.

2.1.1 Veitur og lagnir

Núverandi byggð tengist fráveitukerfi Garðabæjar til vesturs og fráveitulögn liggur undir Hafnarfjarðarveg norðan við Hraunsholtslæk. Lögð verður áhersla á blágrænar ofanvatnslausnir, sem skila yfirborðsvatni í jörðu innan skipulagssvæðisins og þaðan í Hraunsholtslæk til sjávar eða í regnvatnslagnir, í samræmi við stefnu Garðabæjar.



MYND 5 Hraunsholtslækur aftan við byggingu við Skeiðarás. Mynd: Keppnislýsing 2016.

2.1.2 Veðurfar

Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru aust-, suðaustlægar áttir. Svæðið er einnig opið fyrir norðlægum vindáttum.

2.1.3 Minjaskráning

Auk minjaskráningar aðalskipulags hafa verið unnar ítarlegri skráningar vegna deiliskipulagsvinnu fyrir hluta svæðisins; *Fornleifaskráning Grundir og Ásar í Garðabæ* árið 2019 og *Fornleifakönnun Álftanesvegur milli Engidals og Selskarðs* árið 1999. Innan skipulagssvæðisins eru nokkrar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026

þekktar minjar sem flestar eru ekki lengur sýnilegar t.d. mógröf, brýr, leið o.fl.. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum sbr. 24. gr. laga um menningarminjar.

Samhliða skipulagsvinnunni verður unnin minjaskráning og samhliða vinnu við deiliskipulag verður unnin húsakönnun í samræmi við lög þar um.

2.1.4 Náttúruvá og loftslagsbreytingar

Á svæðinu er engin þekkt náttúruvá en vatnavextir geta orðið í Hraunsholtslæk. Vegna tengsla skipulagsgerðar og loftslagsbreytinga verður horft til minni losunar, meiri bindingar og aðlögunar að breytingum. Áhersla verður t.a.m. lögð á fjölbreytta ferðamáta, að draga úr ferðaþörf, blöndun byggðar, endurvinnslu og endurnýtingu, grænar þekjur á byggingum og í opnum rýmum og blágrænar ofanvatnslausnir.

2.1.5 BREEAM

Stefnt er að því að skipulagsáætlunin hljóti vistvottun samkvæmt alþjóðlega vistvottunarkerfinu BREEAM Communities til samræmis við önnur nýlega skipulögð hverfi í Garðabæ; Vífilsstaðaland og Urriðaholt. Markmið vottunarinnar er að tryggja gæði í umhverfis- og skipulagsmálum. Til að stuðla að sjálfbæru skipulagi er litið til þriggja meginstoða sjálfbærni við skipulagsvinnuna, samfélags, umhverfis og efnahags. Vottunarkerfið byggir á fjölbreyttum kröfum sem stuðst er við til þess að auka sjálfbærni skipulagsáætlunarinnar, þar með er mikilvægt skref stigið til að skapa aðlaðandi og vel ígrundaða byggð sem hefur þarfir íbúa að leiðarljósi og varðveitir jafnframt einkenni og náttúru skipulagssvæðisins. Í ferlinu er lögð áhersla á samráð og sjónarmið hagsmunaaðila og nærsamfélagsins nýtt til að auka gæði skipulagsins. Vottunin er unnin samhliða skipulagsvinnu og nýtist því sem forsenda við ákvarðanatöku varðandi fyrirkomulag og áform innan svæðisins. Vottunarferlinu er skipt upp í fimm meginflokka sem snerta á helstu atriðum sem styðjast þarf við til að tryggja sjálfbært skipulag:

- Samráð og stjórnun.
- Félags- og efnahagsleg velferð.
- Auðlindir og orka.
- Landnotkun og vistfræði.
- Samgöngur og aðgengi.

Fyrir hvern flokk eru settar fram kröfur sem saman tryggja að hugað sé að öllum grundvallaratriðum sem snerta á sjálfbærni skipulagsáætlana. Má þar nefna gerð samráðsáætlunar og þarfagreiningar, kröfur gagnvart efnisvali og förgunar efnis, mat á umhverfisáhrifum og greiningu á aðgengi fjölbreyttra ferðamáta. Til að hljóta vottun BREEAM Communities þarf skipulag að uppfylla ákveðnar skyldukröfur (fyrsta stigs vottun) en við fullnaðarvottun deiliskipulags fæst lokaeinkunn í samræmi við þær kröfur sem skipulagið uppfyllir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026

3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR OG STEFNUR

Landsskipulagsstefna 2015-2026, Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins *Höfuðborgarsvæðið 2040* og *Aðalskipulag Garðabæjar 2016- 2030* eru lögð til grundvallar í skipulagsvinnunni. Einnig verður horft til Heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna og áætlana um uppbyggingu Borgarlínu.

3.1 Landsskipulagsstefna

Við skipulagsvinnuna verður tekið mið af leiðarljósum og markmiðum Landsskipulagsstefnu 2015-2026 eftir því sem við á. Leiðarljósin eru:

- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun
- Að skipulag byggðar og landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum
- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks
- Að skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta

Þá verður horft til markmiða *Landsskipulagsstefnu 2015-2026* um búsetumynstur og dreifingu byggðar um að þróun þéttbýlis og fyrirkomulag byggðar stuðli að sjálfbærni með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og markvissu og samþættu skipulagi byggðar og samgangna. Í landsskipulagsstefnu eru sett fram markmið um heilstætt búsetumynstur, skilgreiningu meginkjarna, sjálfbært skipulag þéttbýlis, gæði hins byggða umhverfis, sjálfbærar samgöngur og náttúruvá og loftslagsbreytingar.

3.2 Svæðisskipulag

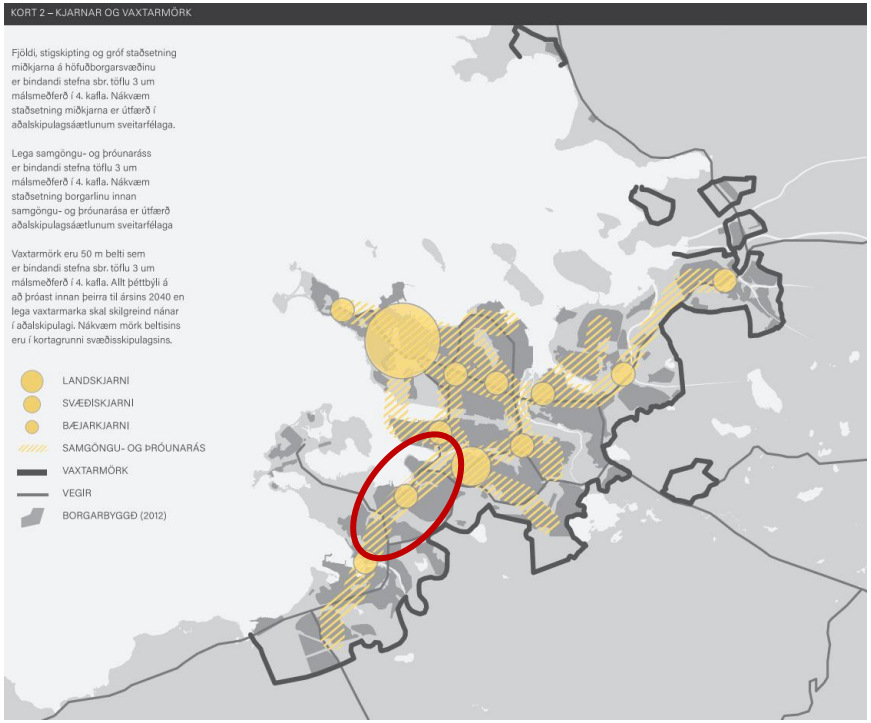
Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins *Höfuðborgarsvæðið 2040* eru sett fram leiðarljós ásamt markmiðum fyrir stefnu þess. Við skipulagsvinnuna verður tekið mið af þeim leiðarljósum og markmiðum eftir því sem við á. Leiðarljósin eru:

- Leiðarljós 1: Hagkvæmur vöxtur höfuðborgarsvæðisins
- Leiðarljós 2: Skilvirkar samgöngur og nútímalegt samgöngukerfi
- Leiðarljós 3: Aukin alþjóðleg samkeppnishæfni
- Leiðarljós 4: Heilnæmt umhverfi
- Leiðarljós 5: Gott nærumhverfi

Skipulagsáætlanirnar munu taka mið af stefnu svæðisskipulagsins þar sem segir að nýrri íbúðarbyggð skuli almennt komið fyrir í þéttu og samfelldu framhaldi af byggð sem fyrir er, eftir því sem staðhættir leyfa. Með því móti sé unnt að stuðla að betri nýtingu grunnkerfa samgangna, veitna og almannaþjónustu. Í markmiði 2.1 er fjallað um raunhæft val um skilvirka samgöngumáta á höfuðborgarsvæðinu en byggðaþróun samofin góðu samgöngukerfi er kjarninn í stefnu Höfuðborgarsvæðisins 2040 og þeirri áherslu að fyrirsjáanlegri fólksfjölgun verði mætt án þess að álag á stofnvegakerfið aukist í sama hlutfalli. Þá er einnig fjallað um markmið um

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026

aukna hlutdeild almenningssamganga og aukna hlutdeild göngu og hjólreiða í ferðum innan höfuðborgarsvæðisins. Skipulagssvæðið er á skilgreindum samgöngu- og þróunarás sem sjá má á korti 2 í *Höfuðborgarsvæðinu 2040 m.s.br.*



MYND Skipulagssvæðið er á skilgreindum samgöngu- og þróunarás skv. svæðis-skipulagi höfuðborgarsvæðisins. Mynd: *Höfuðborgarsvæðið 2040*, kort 2

3.3 Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030

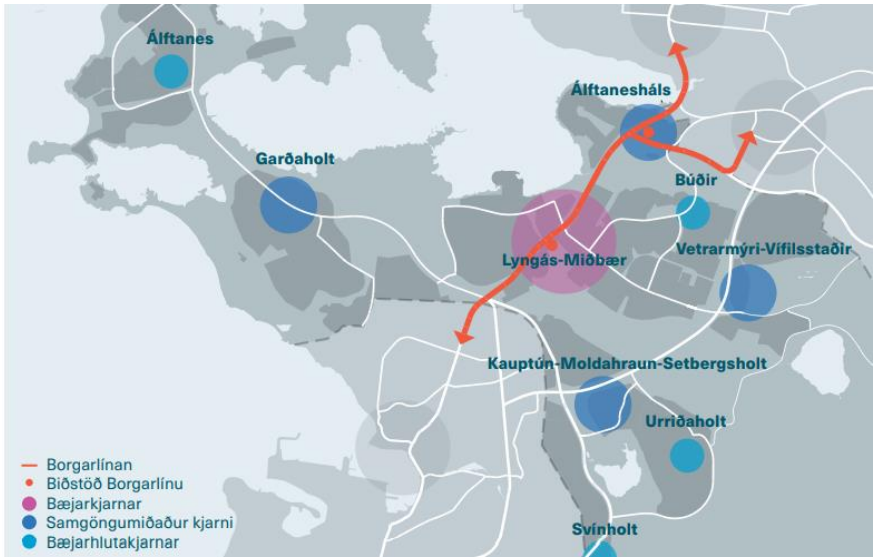
Stór hluti skipulagssvæðisins er skilgreint sem þróunarsvæði A, Lyngás, Miðbær, Hafnarfjarðarvegur*, í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030.* Þróunarsvæðið er með tilvísun í svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins þar sem það, ásamt miðbæ Garðabæjar, er skilgreint sem bæjarkjarni og samgöngumiðað þróunarsvæði og þangað skal beina meginþunga vaxtar. Áætluð uppbygging samfelldrar þéttrar byggðar, frá miðbæ að Sjálandi tekur mið af legu Borgarlínunnar en gert er ráð fyrir einni af meginbiðstöðvum hennar á því svæði.

Í aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 eru bæjarkjarninn „Lyngás-Miðbær“ við þjónustusvæði A með tengingu við Borgarlínu (mynd 7). Um hann er sagt í aðalskipulaginu:

> Miðbær-Lyngás er einn af bæjarkjörnum svæðisskipulagsins. Þar er lögð megináhersla á uppbyggingu þéttrar blandaðrar byggðar. Samkvæmt rammaskipulagi Lyngássvæðis, þróunarsvæðis A, má áætla að hlutfall íbúðarbyggðar þar verði um 80% af byggingarmagni svæðisins. Mikil uppbygging íbúðarbyggðar er í miðbæ Garðabæjar. Þar verður fjölbreytt blönduð byggð með skýrum borgareinkennum í grennd við biðstöð Borgarlínu. Hlutfall íbúðarbyggðar í bæjarkjarna Garðabæjar, miðbæ/Lyngási, verður um 65–70%.“

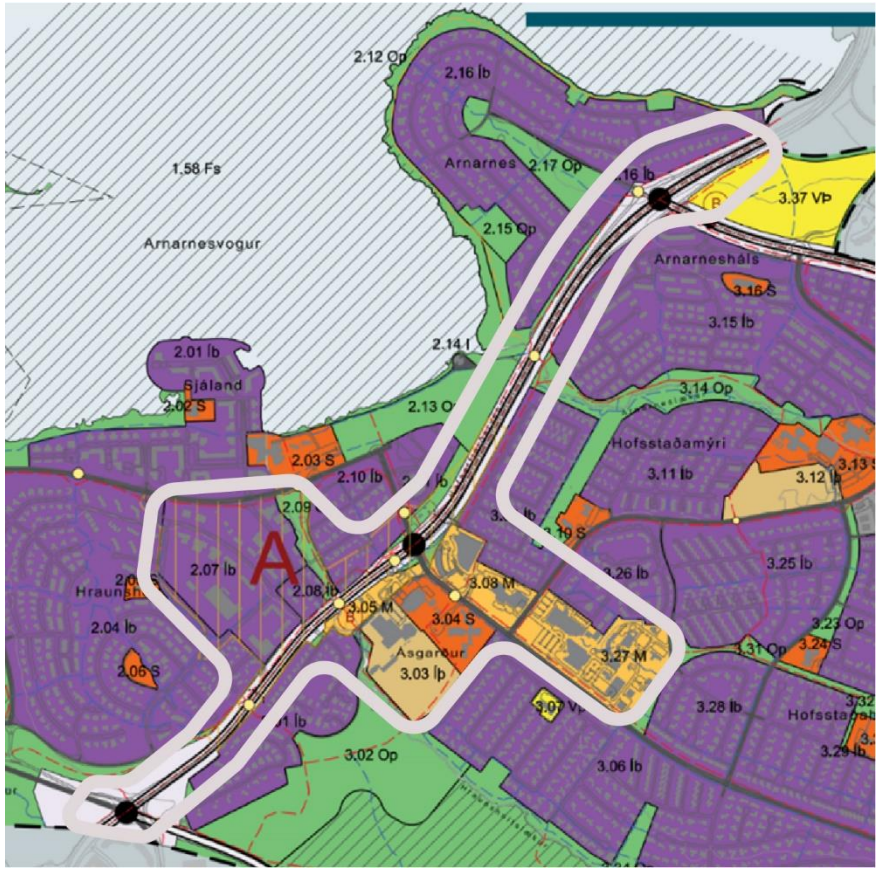
Hafnarfjarðarvegur er í dag með ljósagatnamót við Vífilsstaðaveg og Álftanesveg en í aðalskipulagi er gert ráð fyrir mislægum gatnamótum á báðum gatnamótum.

Skjal sótt af '000000000' dags: 12.11.2026



MYND 6 Innan skipulagssvæðisins er skilgreindur bæjarkjarni og samgöngumiðaður kjarni og lega Borgarlínu milli sveitarfélagsmarka við Kópavog og Hafnarfjörð. Heimild: *Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030* – mynd 27.

Skv. aðalskipulagi eru íbúðarhverfi beggja vegna Hafnarfjarðarvegar við meginhluta vegarins. Á kaflanum næst gatnamótunum við Vífilsstaðaveg er miðsvæði, svæði fyrir samfélagsþjónustu, íþróttir og opin svæði og í samræmi við aðalskipulag eru þessi svæði nú öll til þróunar í rammahluta aðalskipulags og deiliskipulagi. Stefnt er að þéttari byggð í tengslum við miðbæ og þar með samfelldri þéttri blandaðri bæjarmynd frá miðsvæði Garðabæjar við Garðatorg að Sjálandi með borgarlínustöð. Gert er ráð fyrir opnu svæði meðfram Hraunsholtslæk norðan Reykjanesbrautar í átt að Sjálandi og öðru opnu svæði sunnan við Ásgarð en þar er útivistarsvæði og bæjargarður.



MYND 7 Landnotkun samkvæmt Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030. Svæðið er afmarkað lauslega með hvítri línu. Heimild: *Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030* – hluti af þéttbýlisuppdrætti.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026

3.4 Deiliskipulagsáætlanir

Innan skipulagssvæðisins eru í gildi eftirtaldar deiliskipulagsáætlanir:

Gildandi áætlanir:

- Ásar – Grundir, samþykkt 15.11.2001, m.s.br.
- Deiliskipulag Hafnarfjarðarvegur frá Vífilsstaðavegi að Lyngási, samþykkt 02.05.2019, m.s.br.
- Deiliskipulag Ásgarðs, skóla- og íþróttasvæði, samþykkt 03.06.2004, m.s.br.
- Deiliskipulag miðbæjar Garðabæjar, svæði 3, Neðsta svæði, Sveinatungureitur, samþykkt 07.06.2007, m.s.br.
- Deiliskipulag Vífilsstaðavegar og Bæjarbraut, samþykkt 02.05.2019.
- Deiliskipulag Hörgatún 2, samþykkt 26.10.1994. m.s.br.
- Hraunsholt eystra, Fitjar – Hólar, samþykkt 07.09.2006, m.s.br.
- Miðbæjarsvæði, svæði I og II (efra svæði), samþykkt 20.12.2007, m.s.br.



MYND 8 Afmörkun gildandi deiliskipulagsáætlana. Heimild: *Skipulagsvefsjá Skipulagsstofnunar, https://www.map.is/skipulag/.*

3.5 Rammaskipulag fyrir Lyngássvæði og Hafnarfjarðarveg

Rammaskipulag fyrir Lyngássvæði og Hafnarfjarðarveg var samþykkt haustið 2017 en fór ekki í ferli skv. skipulagslögum og hefur því ekki stöðu skv. þeim lögum. Markmið skipulagsins er að móta stefnu um byggð á svæðinu og vinna raunhæfa áætlun um uppbyggingu. Áhersla er á

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026

spennandi íbúðabyggð fyrir ungar fjölskyldur í blandaðri byggð með góðar tengingar við fjölbreyttar samgöngur.



MYND 9 Yfirlitsmynd úr rammaskipulagi Lyngássvæðis og Hafnarfjarðarvegar, blönduð byggð með áherslu á íbúðir fyrir ungt fólk. Hafnarfjarðarvegur er leiddur í stokk gegnum svæðið og Borgarlínan ekur í göturými ofanjarðar. Heimild: *Rammaskipulag Lyngássvæði og Hafnarfjarðarvegar* .

3.6 Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna og aðrar stefnur

Garðabær vinnur að innleiðingu Heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun. Við mótun skipulagsáætlunar verður lögð áhersla á sjálfbærni og tengsl við heimsmarkmiðin og horft til valinna heimsmarkmiða. Einnig verður horft til gildandi stefna Garðabæjar s.s. umhverfisstefnu og heilsueflandi samfélags.

3.7 Borgarlínan

Borgarlínan er hágæða almenningssamgöngukerfi fyrir allt höfuðborgarsvæðið. Borgarlínan og Strætó munu saman mynda heildstætt leiðarnet almenningssamganga á höfuðborgarsvæðinu. Gefin hafa verið út drög að nýju leiðarneti þar sem stofnleiðir og almennar leiðir eru skilgreindar. Stofnleið er fyrirhuguð eftir Hafnarfjarðarvegi og borgarlínustöð áætluð á skipulagssvæðinu. Skipulagsvinnan mun taka mið af áætlunum um Borgarlínu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026



MYND 10 Stofnleið Borgarlínu framtíðarinnar um Hafnarfjarðarveg samkvæmt nýju leiðarneti Borgarlínu. Heimild: *borgarlinan.is/leidanet*.

Skjal sótt af '000000000' dags: 12.11.2026

4 MAT Á UMHVERFISÞÁTTUM

Fjallað verður um áhrif deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Matið verður unnið samkvæmt leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana, um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa ásamt leiðbeiningum um gerð umhverfismatskýrslu. Umhverfismatið mun byggja á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand skipulagssvæðisins auk þeirra gagna sem aflað verður við skipulagsgerðina. Umhverfismatinu er ætlað að, stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum, nýtast við ákvarðanatöku í skipulagsvinnunni, upplýsa um möguleg umhverfisáhrif skipulagsins, aðstoða við samanburð á umhverfisáhrifum valkosta og undirbyggja og rökstyðja ákvarðanatöku í skipulagsgerðinni.

Lagt verður mat á hugsanleg áhrif skipulagsins á umhverfisþættina; samfélag, heilsa og öryggi, vatnabúskapur og vatnagæði, auðlindir, náttúrufar og dýralíf, loftgæði og loftslag og minjar. Fjallað verður um áhrif hvers þáttar í samræmi við stefnuskjöl og viðmið og matsspurningum svarað.

Í töflu 1 eru drög að yfirliti yfir umhverfisþætti, matsspurningar og viðmið sem stuðst verður við, auk upplýsinga sem aflað verður í ferlinu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026

TAFLA 1. Yfirlit yfir umhverfisþætti, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Samfélag *Íbúaþróun* *Efnahagur* *Þjónusta* *Almenningsrými/útivistarsvæði*	• Áhrif á íbúafjölda, íbúasamsetningu, samfélagsþjónustu og verslun • Áhrif á gæði byggðar • Áhrif á aðgengi íbúa að þjónustu • Áhrif á aðgengi að íþróttum, tómstundum og útivist • Áhrif á framboð starfa og tækifæri til atvinnusköpunar • Áhrif á aðgengi almenningsrýmum og útivistarsvæðum	• Landsskipulagsstefna - Gæði byggðar • Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, áhersla á vaxtarmörk, verndarsvæði og sjálfbæra byggðaþróun. • Fjarlægðir íbúa í græn svæði og útivistarsvæði (BREEAM viðmið)
Heilsa og öryggi *Lýðheilsa* *Hljóðvist* *Náttúruvá*	• Áhrif skipulagsins á lýðheilsu almennt • Áhrif á heilsufar íbúa vegna hljóðmengunar • Áhrif á hávaða á kyrrlátum svæðum	• Landsskipulagsstefna - Heilnæmt umhverfi • Aðgerðaáætlun Garðabæjar gegn hávaða • Reglugerð nr. 724/2008 um hávaðaviðmiðunarmörk • Landsskipulagsstefna – Náttúruvá og loftlagsbreytingar – Skipulag með tilliti til náttúruvá og umhverfisbreytinga.
Vatnsbúskapur og vatnsgæði *Vatnsbúskapur* *Vatnsgæði*	• Áhrif á vatnsflæði/vatnsbúskap? • Áhrif á vatnsbúskap Hraunsholtslækjar • Áhrif á möguleg mengunarslys	• Reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns. • Mælingar heilbrigðiseftirlits fyrir Hraunsholtslæk
Auðlindir *Landnotkun* *Landslag og ásýnd* *Verndarsvæði*	• Er gengið á gæði landslags • Áhrif á landslag sem telst sérstakt skv. náttúruverndarlögum • Áhrif á votlendi • Áhrif á verndarsvæði	• Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd gr. 1.mgr. 61. gr. • Náttúruverndaráætlun 2004-2008. • Náttúruminjaskrá, 7. útgáfa.
Náttúrufar og dýralíf *Fuglar* *Gróður*	• Áhrif á náttúrufar og dýralíf s.s. búsvæði og vistsvæði?	• Fuglar á helstu vötnum og mýrlendi í Garðabæ 2017
Loftgæði og loftslag *Loftgæði* *Losun gróðurhúsalofttegunda*	• Áhrif á loftgæði og loftslag svæðisins? • Áhrif á losun $C0_2$?	• Landsskipulagsstefna – Náttúruvá og loftlagsbreytingar – Skipulag með tilliti til náttúruvá og umhverfisbreytinga • Viðmið úr reglugerðum um loftgæði s.s. 10. gr
Minjar *Fornminjar* *Náttúruminjar* *Menningarminjar*	• Áhrif á þekktar minjar á svæðinu?	• Lög um menningarminjar nr. 80/2012. • Fornleifaskráning Garðabæjar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026

5 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ

5.1 Kynning og samráð

Bæjarstjórn Garðabæjar samþykkti þann 15.09.2022 sl. að leita umsagnar Skipulagsstofnunar og umsagnaraðila um skipulagslýsingu þessa og kynna hana fyrir almenningi sbr. skipulagslögum nr. 123/2010. Skipulagslýsing verður auglýst í staðarblaði og á landsvísu og mun liggja frammi á bæjarskrifstofu Garðabæjar, Garðatorgi 7, 210 Garðabæ ásamt því að vera aðgengileg á heimasíðu Garðabæjar www.gardabaer.is. Umsagnaraðilum, öðrum hagsmunaðilum 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 21.10 2022 á netfangið skipulag@gardabaer.is eða á bæjarskrifstofu Garðabæjar, Garðatorgi 7, 210 Garðabæ.

Helstu samráðs- og umsagnaraðilar í ferlinu eru:

- Skipulagsstofnun
- Kópavogsbær og Hafnarfjörður
- Verkefnastofa Borgarlínu
- Betri samgöngur
- Strætó bs.
- Vegagerðin
- Veitustofnanir
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins

5.2 Drög að skipulagsferli

Tímasetningar eru til viðmiðunar og geta tekið breytingum eftir þróun verkefnis.

- **September 2022.** Skipulagslýsing auglýst.
- **Október 2022 – maí 2023.** Skipulagstillögur unnar og samráð við umsagnar- og hagsmunaaðila.
- **Apríl/maí 2023.** Skipulagstillögur kynntar á forkynningarstigi, móttaka og úrvinnsla ábendinga. Almennur kynningarfundur.
- **Júní 2023 – maí 2024.** Skipulagstillögur unnar áfram, frekara samráð við hagsmunaaðila.
- **Vor 2024.** Skipulagstillögur auglýstar og kynningarfundur. Móttaka og úrvinnsla athugasemda og ábendinga.
- **Sumar 2024**. Samþykktarferli og gildistaka.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026