



# Skipulagslýsing

Breyting á aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 -

Rammahluti Vífilsstaðalands

og

deiliskipulagi Hnoðraholt norður

Dagsett: 23.04.2024



## Inngangur

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 - Rammahluti Vífilsstaðalands og breytingu á deiliskipulagi Hnoðrahólts - norður. Breytingin nær til fjölda íbúða á svæðinu.

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. Breyting var gerð á Rammahluta Vífilsstaðalands og samhlíða deiliskipulagi Hnoðraholt norður sumarið 2023 þar sem hámarkshæð bygginga á landnotkunarreit Íb 4.11 var hækkuð og íbúðum í Hnoðraholt norður fjölgað úr 400-450 í 470-520. Uppbygging er hafin á landnotkunarreit Íb 4.11 en fyrr í vetur hóf Garðabær úthlutun á þeim lóðum sem eftir stóðu í deiliskipulagsáfanga Hnoðraholt norður.



Landnotkun samkvæmt Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, m.s.br. – hluti af þéttbýlisupprætti.



Deiliskipulag Hnoðraholt – norður samþykkt 19.11.2020. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á deiliskipulaginu.

## Breyting á aðalskipulagi og deiliskipulagi

Innan deiliskipulags Hnoðrahólts norður er gert ráð fyrir fjölbreyttum íbúðum í sérbýli og fjölbýli, þar á meðal er nokkuð um mjög rúmgóð raðhús. Á höfuðborgarsvæðinu er mikill eftirspurn eftir húsnæði og hefur sú eftirspurn aukist á undanföllum mánuðum. Breyttar aðstæður kalla á betri landnýtingu og sér Garðabær tækifæri til þess að nýta land betur og þetta byggð á völdum stöðum innan svæðisins, m.a. til þess að mæta aukinni eftirspurn eftir íbúðahúsnæði og stuðla að hagkvæmari nýtingu lands og innviða.

Breyting á Rammahluta Vífilsstaðalands gerir ráð fyrir því að fjölga íbúðum innan svæðisins í allt að 2.700 íbúðir í stað 2.470. Breyting á deiliskipulagi Hnoðraholt norður gerir ráð fyrir því að fjöldi íbúða geti orðið allt að 600 í stað 520.



Breytingin tekur áfram mið af gildandi svæðisskipulagi og landsskipulagsstefnu, s.s. um sjálfbæra þróun og hagkvæman vöxt höfuðborgarsvæðisins og eru í samræmi við gildandi aðalskipulag – Rammahluta Vífilsstaðalands. Í skipulagstillögunum verður fjallað um áhrif breytinganna á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga.

### Málsmeðferð og tímaáætlun

Málsmeðferð verður í sarmæmi 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](http://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 10 maí 2024 inn í skipulagsgátt, [skipulagsgatt.is](http://skipulagsgatt.is).

Helstu samráðs- og umsagnaraðilar í ferlinu eru:

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

Tímasetningar til viðmiðunar og geta tekið breytingum eftir þróun verkefnis.

- **Apríl 2024.** Skipulagslýsing auglýst.
- **Maí-júní 2024.** Skipulagstillögur kynntar á forkynningarstigi, móttaka og úrvinnsla ábendinga. Aðalskipulagsbreyting send til yfirferðar hjá Skipulagsstofnun.
- **Ágúst 2024.** Skipulagstillögur auglýstar, móttaka og úrvinnsla athugasemda og ábendinga.
- **September 2024.** Samþykktarferli og gildistaka.

