



Samtök sveitarfélaga á
höfuðborgarsvæðinu

Borgarráð Reykjavíkur
Dagur B. Eggertsson
Ráðhús Reykjavíkur
Tjarnargata 11
101 Reykjavík

Kópavogur, 9. nóvember 2022
Málsnr. 2208011/JKÁ

Efni: Lýsing - Svæðisskipulag - breyting á vaxtamörkum - Rjúpnahlíð - Garðabær

Á 110. fundi svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins, hinn 14. október 2022, var ofangreint til umræðu og eftirfarandi bókað í fundargerð:

Fyrirliggjandi er tillaga að lýsingu fyrir breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015 - 2040 dags. október 2022. Breytingin varðar færslu á vaxtamörkum svæðisskipulags við Rjúpnahlíð í Garðabæ þar sem ætlun er að skipuleggja nýtt athafnasvæði fyrir plássfreka starfsemi, ásamt því að færa hesthúsahverfi á Kjávöllum innan vaxtamarka. Breytingin er hluti af innleiðingu Garðabæjar á stefnumörkun svæðisskipulags. Unnið er að uppbyggingu þéttar blandaðrar byggðar með endurnýtingu athafnasvæða í grennd við miðbæ og uppbyggingin þéttar byggðar við biðstöðvar Borgarlinu, sem liggja mun um Hafnarfjarðarveg. Ætlun er er að mæta þessari þróun með nýjum lóðum fyrir atvinnufyrirtæki s.s. verkstæði, smáidnað og ýmiss plássfrek, fyrirtæki.

Niðurstaða fundar:

Svæðisskipulagsnefnd samþykkir fyrirliggjandi lýsingu að breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015 - 2040. Lýsingin verði send aðildarsveitarfélögum til afgreiðslu sbr. 1. mgr.23. gr. skipulagslaga. Þá verði hún sérstaklega kynnt þeim sveitarfélögum sem þess óska. Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum.

Beiðni um meðferð á vettvangi sveitarfélagsins:

Meðfylgjandi er lýsing vegna ofangreinds dags. október 2022. Óskað er eftir því að lýsing verði tekin til efnislegrar **umræðu, afgreiðslu og staðfestingar** sbr. 1. mgr. 23. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Bent er á að samhliða kynningu á lýsingu fyrir svæðisskipulagsbreytingu stendur yfir kynning á lýsingu vegna breytingar á aðalskipulagi Garðabæjar fyrir sama svæði. Allar innsendar ábendingar, hvort sem er vegna svæðisskipulagsbreytingar eða aðalskipulagsbreytingar Garðabæjar, verða rýndar við áframhaldandi skipulagsgerð í samstarfi svæðisskipulagsnefndar og skipulagsstjóra Garðabæjar.

Er þess óskað að upplýsingar um afgreiðslu sveitarfélaganna samkvæmt framangreindu berist á netfangið ssh@ssh.is. Sé frekari kynningar óskað skulu beiðnir þess efnis sendar á netfangið jon@ssh.is.

Virðingarfyllst,
fyrir hönd svæðisskipulagsnefndar

Jón Kjartan Ágústsson
Svæðisskipulagsstjóri höfuðborgarsvæðisins

Meðfylgjandi:

Lýsing: svæðisskipulagsbreyting – breyting á vaxtamörkum – Rjúpnahlíð í Garðabæ dags. október 2022.



Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040
Breyting: Vaxtarmörk við Rjúpnahlið

SKIPULAGSLÝSING
Október 2022



EFNISYFIRLIT

1	Viðfangsefni	3
1.1	Meginatriði	3
1.2	Fyrirhuguð breyting á vaxtarmörkum svæðisskipulags.....	3
2	Forsendur	5
2.1	Staðhættir	5
2.2	Fornminjar	5
2.3	Fyrirliggjandi stefna	5
2.4	Tengsl við aðrar áætlanir	6
2.4.1	Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna	6
2.4.2	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
2.4.3	Skipulagsmál í Garðabæ	7
2.4.4	Aðalskipulag Kópavogs	7
3	Umhverfismatsskýrsla, matsáætlun	7
3.1	Almennt	7
3.2	Efni umhverfismatsskýrslu	7
3.2.1	Yfirlit.....	7
3.2.2	Mat á líklegum umhverfisáhrifum	8
3.2.3	Raunhæfir valkostir	8
3.2.4	Mótvægisáðgerðir og vöktun	8
3.2.5	Samantekt.....	8
3.2.6	Aðrar upplýsingar.....	8
4	Kynning og skipulagsferli	9
4.1	Lýsing	9
4.2	Umsagnaraðilar.....	9
4.3	Kynning, auglýsing og afgreiðsla skipulags.....	9
4.4	Tímaáætlun	10
5	Ábendingar og athugasemdir vegna lýsingar	11

1 VIÐFANGSEFNI

1.1 MEGINATRIÐI

Lýsing þessi á við áform um breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, að tillögu bæjarstjórnar Garðabæjar þar sem lagt er til að vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins í landi Garðabæjar norðan Vífilsstaðavatns verði færð til suðurs. 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, helstu forsendum hennar, umhverfismati tillögunnar og hvernig staðið verður að samráði og kynningu á tillögunni.

Unnið er að uppbyggingu þéttar blandaðrar byggðar í Garðabæ m.a. með endurnýtingu athafnasvæða í grennd við miðbæ. Uppbyggingin miðast m.a. við að þétt byggð verði við biðstöðvar Borgarlínu, sem liggja mun um Hafnarfjarðarveg. Nauðsynlegt er að mæta þessari þróun með nýjum lóðum fyrir atvinnufyrirtæki s.s. verkstæði, smáíðnað og ýmis fyrirtæki, sem nú eru á fyrirhuguðum uppbyggingar- og þéttingarsvæðum en eru ekki 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. Með breyttum vaxtarmörkum gefst kostur á að nýta gott byggingarland á Rjúpnahlíð undir þessa starfsemi og auðvelda með því uppbyggingu og þéttingu byggðar á miðlægum og samgöngumiðuðum svæðum. Breytingaráformin styðja þannig við meginmarkmið svæðisskipulagsins.

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 sveitarfélagasmörkum á Hnoðraholti, Smalaholti og Rjúpnahlíð. Mörk byggðarinnar fylgja beinum línunum 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.

Lagt er til að vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins norðan Vífilsstaðavatns verði endurskoðuð þannig að þau fylgi Elliðavatnsvegi og mörkum hesthúsasvæðisins á Kjóavöllum. Við það verður betra samræmi í legu vaxtamarka þannig að öll fyrirhuguð starfsemi á svæðinu verður innan þeirra auk þess sem mögulegt verður að beina atvinnustarfsemi á gott byggingarland á Rjúpnahlíð. 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.

Vaxtamörkum hefur einu sinni verið breytt með útvíkkun þeirra á Álfsnesi til að taka á móti víkjandi atvinnustarfsemi Elliðaárósa. Það svæði er einkum hentugt fyrir starfsemi nyrst á höfuðborgarsvæðinu.

Tillaga að breyttu Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 verður unnin, kynnt og auglýst samhliða tillögu um breytingu á svæðisskipulaginu. Þar verður stefnt að því að gott byggingarland á Rjúpnahlíð, sem þá verður innan vaxtamarka höfuðborgarsvæðisins, verði nýtt undir atvinnustarfsemi.

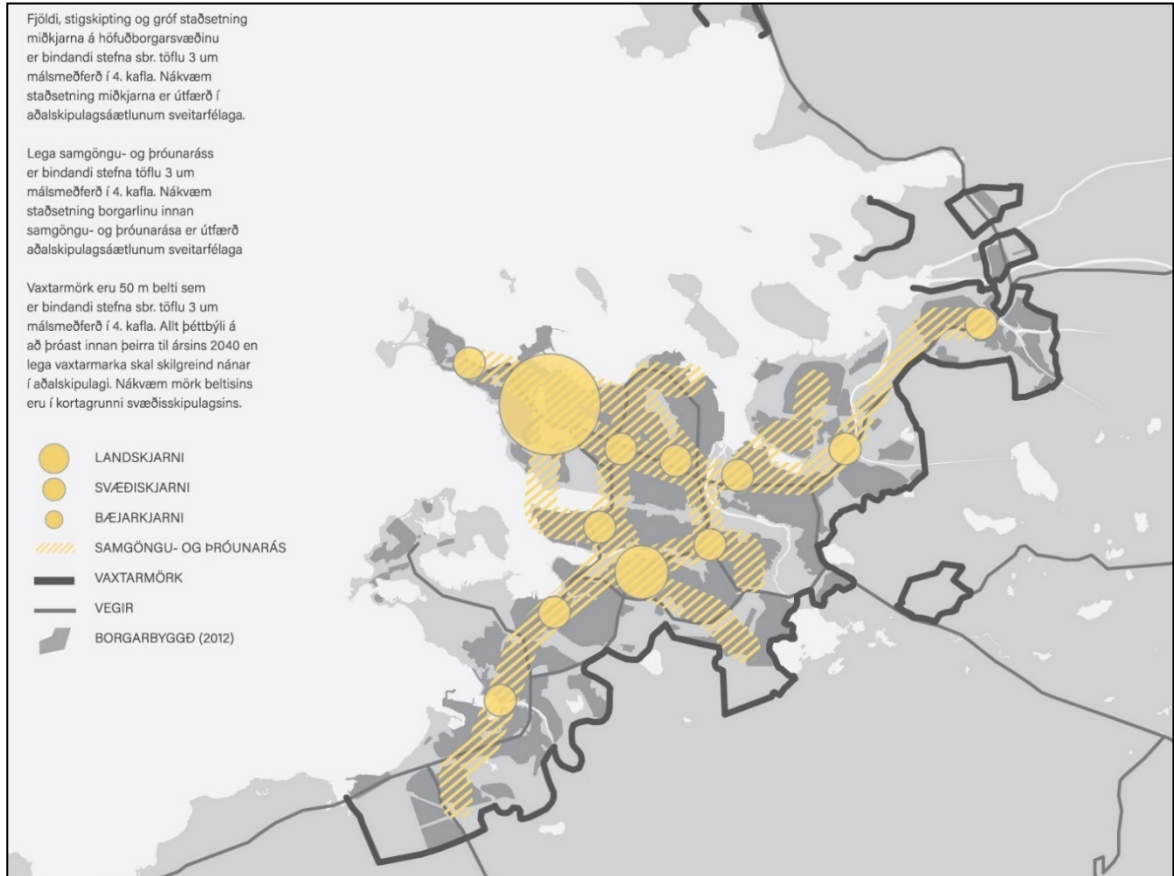
1.2 FYRIRHUGUÐ BREYTING Á VAXTARMÖRKUM SVÆÐISSKIPULAGS

Vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins eru skilgreind í svæðisskipulagi. Stefnt er að því að allt þéttbýli þróist innan markanna til ársins 2040. Ákveðin vikmörk eru gefin (50m) þar sem þéttbýli og dreifbýli mætast en jafnframt tiltekið að lega vaxtamarka skuli skilgreind nánar í aðalskipulagi.

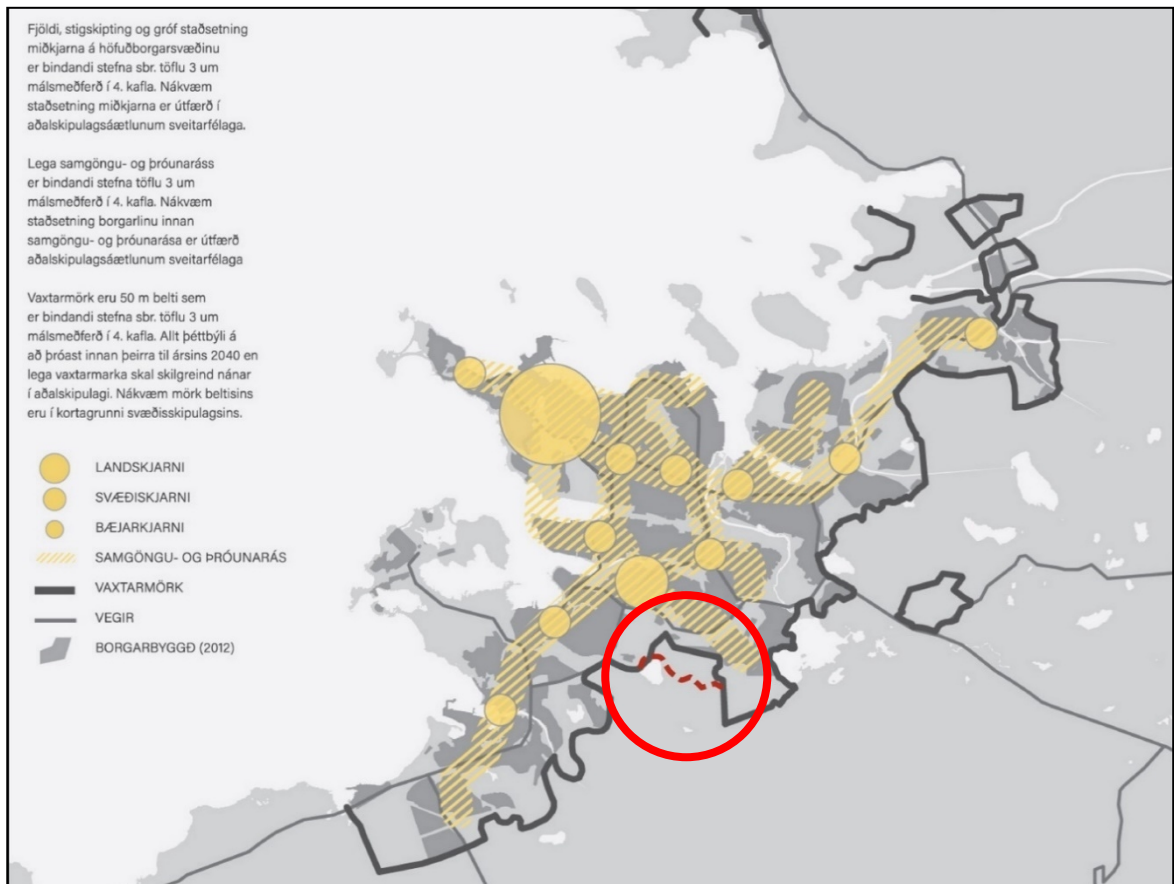
Tillaga bæjarstjórnar Garðabæjar um breytt vaxtamörk felst í eftirtöldum atriðum.

- Samræming við afmörkun byggðar í Kópavogi. Sá hluti hesthúsahverfisins á Kjóavöllum, sem er innan bæjarmarka Garðabæjar verði innan vaxtamarka eins og hesthúsabyggðin í Kópavogi.
- Vaxtarmörk verði færð frá vesturbakka Vífilsstaðavatns upp að mörkum fyrirhugaðrar byggðar á Vífilsstöðum.
- Vaxtamörk fylgi að öðru leyti Elliðavatnsvegi. Með því verða landnotkunarreitir aðalskipulags Garðabæjar á Smalaholti og í Rjúpnadal innan markanna. Enn fremur verður gott byggingarland, sem liggur að núverandi byggð í Kópavogi á Rjúpnahlíð aðgengilegt til uppbyggingar, sem liðkar fyrir endurnýjun og þéttingu byggðar í Garðabæ.
- Breytingin kallar ekki á breytingu á greinargerð svæðisskipulagsins.

- Breyting verður gerð á korti 2 í greinargerð svæðisskipulagsins.



1. mynd Vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins. Kort 2, kjarnar og vaxtarmörk.



2. mynd Vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins. Kort 2, kjarnar og vaxtarmörk. Rauðbrún lína: Drög að breyttum mörkum

Með breyttum vaxtarmörkum verður svigrúm Garðabæjar til þess að beina meginþunga vaxtar á miðkjarna og samgöngumiðuð þróunarsvæði aukið og auðveldað. Vöxtur byggðar á höfuðborgarsvæðinu verður hins vegar ekki eingöngu í samgöngumiðuðum miðkjörnum. Rýmkun vaxtarmarka er í góðu samræmi við rúm vaxtarmörk byggðar austan og sunnan Kjóavalla og afmörkun verndarsvæða.

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 loftskýtastöð 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. Vegna hæðar yfir sjávarmáli eru snjóþyngsli meiri og vetrarfærð erfiðari en niðri í byggðinni. Svæðið er því ekki talið heppilegt fyrir íbúðarbyggð.

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.
- Rjúpnahlíðarvarða/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 loftskýtastöð á Rjúpnahlíð. Þar voru ótal fjarskiptamöstur ásamt veglegri byggingu. Starfsemin var aflögð og mannvirki rifin árið 2008. Á holtinu sjást enn ummerki um stöðina.

2.3 FYRIRLIGGJANDI STEFNA

ÁKVÆÐI SVÆÐISSKIPULAGS HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS 2040 SEM VIÐ EIGA

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. 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

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

² Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040. Bls. 30.

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 HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS⁴

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 eykst svigrúm Garðabæjar til þess að beina meginþunga vaxtar á miðkjarna og samgöngumiðuð þróunarsvæði í samræmi við markmið svæðisskipulagsins. Með breytingunni verður gott byggingarland á jaðri byggðar, sem er/verður í góðum tengslum við nálæga byggð, innan vaxtarmarka.

2.4 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

2.4.1 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. Forgangsraðunin 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 vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins á Rjúpnahlíð eiga hvorki við heimsmarkmið SP né forgangsmarkmið ríkisstjórnar Íslands.

2.4.2 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 landsskipulagsstefna ætlað að stuðla að samræmingu í stefnumótun ríkis og sveitarfélaga um landnotkun og nýtingu lands.

Eftirtaldir áherslur landsskipulagsstefnu eiga við fyrirhugaða breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins:

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 þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.

³ Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040. Bls.31.

⁴ Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040. Bls.32.

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.

2.4.3 SKIPULAGSMÁL Í GARÐABÆ

Stefnt er að því að breyting á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 verði kynnt, auglýst og afgreidd samhliða breytingu á svæðisskipulagi. Í breytingunni verður skilgreind landnotkun á því svæði sem leggst við vaxtarmörk Garðabæjar.

Fyrir liggja deiliskipulag Rjúpnadals, samþykkt 2020, og deiliskipulag Kjóavalla, hesthúsabyggðar, samþykkt 2008, sem verða innan vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins eftir breytingu.

Garðabær mun vinna deiliskipulag þess byggingarlands, sem verður innan breyttra vaxtarmarka á Rjúpnahlíð.

2.4.4 AÐALSKIPULAG KÓPAVOGS

Svæðið, sem leggst við vaxtarsvæði höfuðborgarsvæðisins, liggur að bæjarmörkum Kópavogs. Íbúðarbyggð í Kópavogi liggur þétt upp að bæjarmörkum svo og sá hluti hesthúsahverfisins á Kjóavöllum sem er í Kópavogi.

Breyting á svæðisskipulagi hefur ekki bein áhrif á skipulagsmál í Kópavogi. Útfærsla Garðabæjar á aðalskipulagi og deiliskipulagi getur snert hagsmuni Kópavogsbæjar og nágretta við fyrirhugað skipulagssvæði.

3 UMHVERFISMATSSKÝRSLA, MATSÁÆTLUN

3.1 ALMENNT

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

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

- yfirlit yfir efni viðkomandi áætlunar og tengsl hennar við aðra áætlanagerð,
- lýsing og mat á líklegum umhverfisáhrifum af framkvæmd áætlunarinnar þar sem lagt er mat á vægi umhverfisáhrifa út frá skilgreindum viðmiðum,
- lýsing og mat raunhæfra valkosta við áætlunina, að teknu tilliti til markmiða með gerð áætlunarinnar og landfræðilegs umfangs hennar, þ.m.t. núllkosts,
- lýsingu á fyrirhuguðum mótvægisáðgerðum og vöktun, eftir því sem við á,
- samantekt á skýru og auðskiljanlegu máli á upplýsingum í a–d-lið,
- 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 EFNÍ UMHVERFISMATSSKÝRSLU

Gerð verður grein fyrir eftirtöldum þáttum í umhverfismatsskýrslu skipulagsbreytingarinnar.

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 á Rjúpnahlíð og í Rjúpnadal aðgengilegt til skipulags og uppbyggingar. Áhrif breytingar á svæðisskipulagi á umhverfið eru mjög takmörkuð. Áhrif felast hins vegar í breytingum á aðalskipulagi Garðabæjar, sem verða mögulegar með breyttum vaxtarmörkum.

Nánari greining á líklegum umhverfisáhrifum skipulagsbreytinga verður unnin á aðalskipulagsstigi.

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 auk þess sem slíkt er ekki viðfangsefni svæðisskipulagsins.

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

Umhverfisþáttur	Skýringar
Landslag og ásýnd	Helstu áhrif framfylgdar. Til skoðunar í mati á aðal- og deiliskipulagi.
Yfirborðsvatn, grunnvatn	Til skoðunar í mati á aðal- og deiliskipulagi.
Menningarminjar	Engin áhrif
Náttúruminjar	Engin áhrif á verndarsvæði eða svæði sem njóta eiga sérstakrar verndar. Mörk byggðar eru færð frá friðlýstu svæði vestan Vífilsstaðavatns.
Heilsa og öryggi	Til skoðunar í mati á aðal- og deiliskipulagi.
Byggð og efnisleg verðmæti	Jákvæð áhrif á uppbyggingarkosti annars staðar í Garðabæ. Til skoðunar í mati.
Útivist	Til skoðunar í mati á aðal- og deiliskipulagi.

Við mat á umfangi áhrifa skipulagsbreytinga á umhverfið verður einnig tekið mið af þróun umhverfisþátta án framfylgdar breyttra áætlana, þ.e. þróun umhverfisins 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

Við mat á áhrifum tillögunar verður hún borin saman við núllkost sem felst í því að nýta þau atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu sem eru innan núverandi vaxtarmarka.

Áform um breytingu á vaxtarmörkum svæðisskipulagsins á Rjúpnahlíð byggjast á valkostagreiningu sem gerð verður grein fyrir í umhverfismatsskýrslu breytingar á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030.

3.2.4 MÓTVÆGISAÐGERÐIR OG VÖKTUN

Við gerð aðal- og deiliskipulags skal meta hvort viðhafa þurfi mótvægisáðgerðir gagnvart núverandi íbúðarbyggð í Kópavogi þar sem önnur landnotkun mun verða í nágrenni hennar.

Ákvæði um mótvægisáðgerðir og vöktun eru ekki hluti svæðisskipulags.

3.2.5 SAMANTEKT

Samantekt umhverfismatsskýrslu verður unnin við verklok ef þörf er á í svo umfangslitlu verki.

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 skipulagstillögu og hún auglýst. Jafnframt er óskað samráðs við Skipulagsstofnun um umfang og áherslur við gerð skipulagsins og umhverfismat þess.

Framlagning skipulagslýsingar verður auglýst í blöðum og verður hún aðgengileg á vefsíðu samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu <https://www.ssh.is/> og á skrifstofum og vefsíðum sveitarfélaganna á svæðinu.

4.2 UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit
- Minjastofnun Íslands
- Veitur ohf.
- Veðurstofan
- Strætó bs.
- Betri samgöngur ohf.
- Sveitarfélög innan marka svæðisskipulags hbs.
 - Garðabær
 - Hafnarfjarðarkaupstaður
 - Kjósarhreppur
 - Kópavogsbær
 - Mosfellsbær
 - Reykjavíkurborg
 - Seltjarnarneskaupstaður
- Sveitarfélög sem liggja að skipulagssvæði svæðisskipulagsins:
 - Bláskógabyggð
 - Grindavíkurbær
 - Grímsnes- og Grafningshreppur
 - Hvalfjarðarsveit
 - Sveitarfélagið Vogar
 - Sveitarfélagið Ölfus

4.3 KYNNING, AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA SKIPULAGS

Eftir að kynningartíma lýsingar lýkur verða unnin drög að breytingu á svæðisskipulagi. Breytingartillaga verður kynnt á almennum kynningarfundum eða á annan fullnægjandi hátt áður en hún verður tekin til formlegrar afgreiðslu í svæðisskipulagsnefnd. Breytingartillaga verður síðan send sveitarstjórnnum innan skipulagssvæðisins til samþykktar og loks Skipulagsstofnun til yfirferðar. Að lokinni yfirferð Skipulagsstofnunar verður skipulagstillagan auglýst í samræmi við ákvæði VI. kafla skipulagslaga nr. 123/2010. Auglýsingatími og athugasemdafrestur verður 6 vikur. Að því loknu leggur svæðisskipulagsnefnd tillögu um afgreiðslu fyrir sveitarstjórnir á skipulagssvæðinu. Að fengnu samþykki sveitarstjórna gengur svæðisskipulagsnefnd frá tillögunni til staðfestingar Skipulagsstofnunar.

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

Stefnt er að því að breyting á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 verði kynnt, auglýst og afgreidd samhliða svæðisskipulagsbreytingunni.

4.4 TÍMAÁÆTLUN

Tímaáætlun fyrir breytingu á svæðisskiplagi er birt með fyrirvara um breytingar. Dagsetningar og tímafrestir verða tilgreindir í auglýsingum. Umsagnir og athugasemdir munu verða samnýttar við vinnslu og afgreiðslu breytinganna á báðum skipulagsstigum eftir því sem við á.

- ➔ Okt. 2022 Lýsing lögð fyrir svæðisskiplagsnefnd.
- ➔ Okt. – nóv. 2022 Lýsing auglýst og send aðildarsveitarfélögum, Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til afgreiðslu og umsagnar.
Almenn kynning lýsingar skv. 1. mgr. 23. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Gefinn verður 4 (6) vikna frestur til að skila inn ábendingum og athugasemdum.
- ➔ Des. 2022 Forkynning skv. 2.mgr. 23. gr. – kynningartími 3 vikur.
- ➔ Jan. – apr. 2023 Tillaga að breytingu á svæðisskiplagi afgreidd úr svæðisskiplagsnefnd skv. 3.mgr. 23. gr.
Sveitarstjórnir samþykkja að auglýsa tillögu (6-8 vikur).
Yfirferð/athugun Skipulagsstofnunar (4 vikur).
- ➔ Mars-apríl 2023 Tillaga auglýst skv. 24. gr., 6 vikna athugasemdafrestur.
- ➔ Maí – júní 2023 Tillaga að breyttu svæðisskiplagi afreidd úr svæðisskiplagsnefnd skv. 2.mgr. 25. gr.
- ➔ Júní – júlí 2023 Tillaga að breyttu svæðisskiplagi samþykkt í sveitarstjórnnum skv. 2.mgr. 23. gr.
- ➔ Ágúst – sept. 2023 Tillaga að samþykktum breytingum send Skipulagsstofnun og auglýst skv. 3.mgr. 25. gr.
Staðfesting Skipulagsstofnunar og auglýsing í B-deild skv. 4.mgr. 25. gr.

5 ÁBENDINGAR OG ATHUGASEMDIR VEGNA LÝSINGAR

Á kynningartíma lýsingarinnar er óskað eftir umsögnum, ábendingum, sjónarmiðum og athugasemdum um fyrirhugaða breytingu 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:

- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu
Hamraborg 9
200 Kópavogi
- eða á netfangið ssh@ssh.is

Kynningartími skipulagslýsingar og skilafrestur ábendinga kemur fram í auglýsingu og á vefsíðum SSH og Garðabæjar.