

15. FEB. 2017

Mi. 10.12

FJR 14120005

Verðmat á landi Vífilsstaða

Niðurstaða

Jón Guðmundsson og Stefán Gunnar Thors

Lögg. fasteignasali

Hagfræðingur

23. nóvember 2016

Efnisyfirlit

1	Niðurstaða verðmats	1
2	Forsendur verðmats	1
2.1	Inngangur	1
2.2	Nálgun verðmats	1
2.3	Forsendur	1
2.4	Svæðin sem eru verðmetin	2
2.5	Matsforsendur	3
3	Verðmat svæða	4
4.01	Vífilsstaðir	4
4.02	Vífilsstaðir: Opið svæði	4
4.07 og 4.09	Vetrarmýri	4
4.10	Golfvöllur	5
4.13	Stækkun golfvallar	5
4.14	Smalaholt: Kirkjugarður	5
	Smalaholt: Óráðstafað	6
4.12	Svínahraun	6
	Jaðarsvæði	6
4	Ágóðaskipti	7
	Ágóðaskipti	7
5	Viðauki: Umfjöllun í vinnslutillögu	8
	Áfangaröð	8
	Rammaskipulag	8
	Stefna um þéttleika íbúðarsvæða	8
	Stefna um landnotkun	8
	Hnoðraholt	8
	Vetrarmýri	9
	Vífilsstaðir	9
	Skrúðgarður	9
	Kirkjugarður	9
	Skólar	9

1 Niðurstaða verðmats

Svæði	Stærð [ha]	Grunnverð [m.kr.]
4.01 Vífilsstaðir	23,3	78,0
4.02 Vífilsstaðir: Opið svæði/skrúðgarður	4,2	10,5
4.07 og 4.09 Vetrarmýri*	10,8	187
4.10 Golfvöllur	30,8	57,0
4.13 Stækkun golfvallar	9,3	14,3
4.14 Smalaholt: Kirkjugarður	12,0	6,0
Smalaholt: Óráðstafað*	28,1	140,5
4.12 Svínahraun: Friðlýst svæði	72,5	36,3
Jaðarsvæði	11,4	29,0
Alls	202,4	558,6

* Greiðsla grunnverðs skv. framvindu.

Ágóðaskipti á virði uppbyggingar á íbúðum skiptist þannig að 40 % fara til Garðabæjar og 60 % í ríkissjóð. Sama hlutdeild er í ágóða fyrir atvinnuhúsnæði og stofnanir, umfram grunnverð.

2 Forsendur verðmats**2.1 Inngangur**

Eftirfarandi er verðmat Jóns Guðmundssonar, lögg. fasteignasala, og Stefáns Gunnars Thors, hagfræðings, á landi ríkissjóðs á Vífilsstöðum.

2.2 Nálgun verðmats

Í verðmatinu er notuð sú aðferðarfræði að skipta því upp í grunnverð og ágóðaskipti. Megin tilgangur aðferðarfræðinnar er að draga úr óvissu og áhættu fyrir Garðabæ og ríkissjóð, ásamt því að byggja upp hvata fyrir kaupanda að skipuleggja og nýta landið á hagkvæman hátt og í samræmi við gæði þess. Það er ljóst að Vífilsstaðaland er mjög verðmætt byggingarland en ekki liggja ekki fyrir ítarlegar áætlanir um uppbyggingu.

Með því að skipta samningnum upp í grunnverð, þar sem Garðabær kaupir landið á ákveðnu grunnverði og fær þar yfir því umráðarétt, getur sveitarfélagið hafist handa við undirbúning að skipulagi svæðisins. Ríkissjóður fær grunnverð fyrir landið og bíður þar með ekki eftir hugmyndum um nýtingu svæðisins.

Þar sem grunnverð landsins er í ákveðnum tilvikum undir markaðsverði skapar það möguleika á virðisauka við skipulagningu þess og sölu byggingarréttar. Garðabær greiðir fyrir viðbótarbyggingarrétt þegar að uppbyggingu viðkomandi áfanga kemur og getur því tímasett viðbótargreiðslur til ríkissjóðs í samræmi við sölu bæjarins á byggingarrétti eða umfangi nýtingar landsins. Þessum virðisauka, sem er umfram grunnverðið, skipta aðilar á milli sín. Það er því hvati í samningnum til að auka verðmæti landsins umfram grunnverðið og dregur þetta fyrirkomulag verulega úr áhættu beggja aðila.

2.3 Forsendur

Verðmat á landi Vífilsstaða og nágrennis byggir á landnotkun sem stefnt er að skv. vinnslutillögu aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030. Tillagan fjallar um öll svæðin sem verðmatið nær til.

Skipulagið gefur nokkuð skýra sýn á landnotkun svæða en fyrst og fremst vísbendingu um nýtingu þeirra, þ.e. umfang uppbyggingar á hverju svæði fyrir sig. Í vinnslutillögu er frekari ákvörðunum um nýtingu vísað í gerð rammaskipulags. Það er því ljóst að með gerð rammaskipulags liggja fyrir ítarlegri upplýsingar um uppbyggingu svæðanna, sem rennir styrkari stoðum undir verðmat svæðisins. Aðalskipulag svæðisins verður endurskoðað með hliðsjón af rammaskipulagsáætlun.

Þar sem ákveðin óvissa er um nýtingu svæðanna og uppbyggingartíma þeirra er hægt að nálgast verðmæti þeirra með því að skipta því í tvo þætti, þ.e. grunnverð og ágóðaskiptingu. Þannig er unnt að taka tillit til verðmæta landsins, þar sem mikilvægar forsendur munu liggja fyrir síðar.

- ▶ **Grunnverð:** Virði landsins m.v. lágmarksnýtingu eða lágmarksverð þess. Garðabær greiðir ríkissjóði grunnverð fyrir landið og fær yfir því umráðarétt.
- ▶ **Ágóðaskipting:** Virði landsins umfram grunnverð skiptist á milli kaupanda og seljanda.

Grunnverð byggir á byggingarhæfi landsins að teknu tilliti til takmarkana. Litið er til markaðsverðs á sambærilegu landi, úrskurða matsnefnda eignarnámsbóta og hlutdeildar landverðs af byggingarkostnaði.

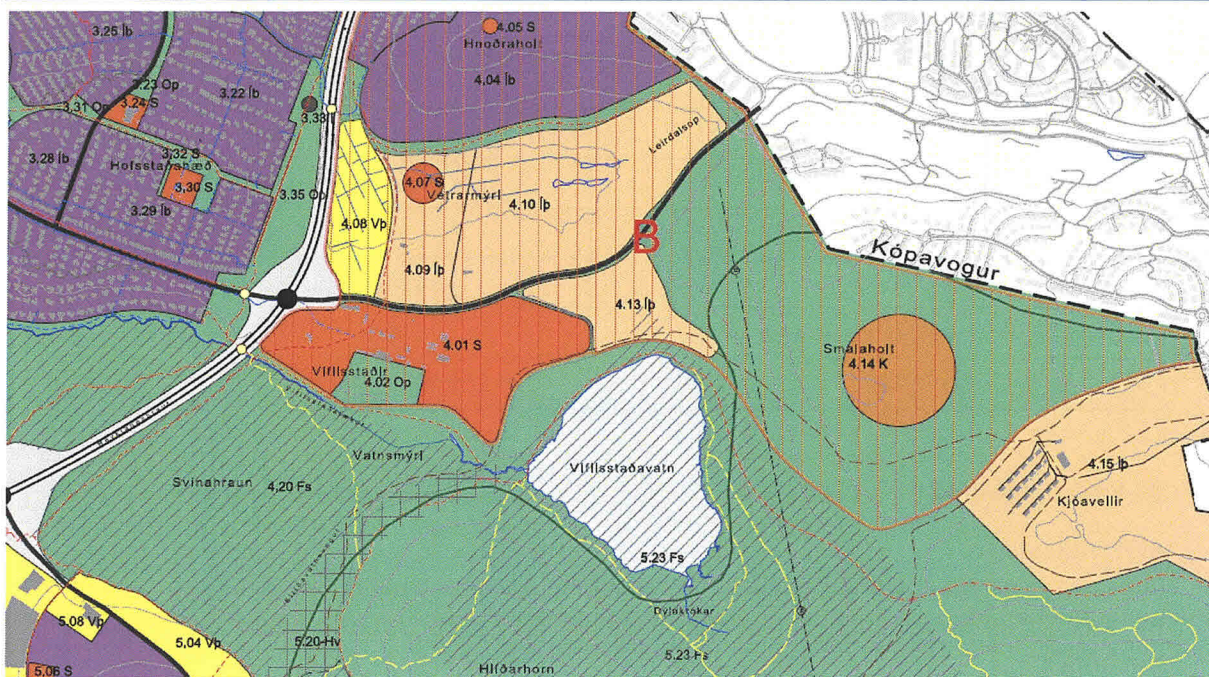
Við mótun tillögu að ágóðaskiptum er litið til fordæma sem eru til við sölu á landi ríkissjóðs og að hún gefi sveitarfélaginu hvata til þess að nýta landið eins og best verður á kosið.

2.4 Svæðin sem eru verðmetin

Svæðin sem eru verðmetin eru 10 talsins. Átta af tíu svæðum eru merkt með númeri sem kemur fram í vinnslutillögu aðalskipulags Garðabæjar, sjá mynd 1. Heildarstærð landsins sem er verðmetið er 202,4 ha.

Nr.	Lýsing í vinnslutillögu aðalskipulags	Stærð [ha]
4.01*	Vífilsstaðir: Blönduð byggð, stofnanir, íbúðir	23,3
4.02	Vífilsstaðir: Opið svæði/skrúðgarður	4,2
4.07	Vetrarmýri: Skóli og leikskóli (hluti af 4.09)	0
4.09	Íþróttasvæði: Fjölbreytt íþróttamannvirki m.a. knattús	10,8
4.10	Golfvöllur	30,8
4.13	Stækkun golfvallar	9,3
4.14	Smalaholt. Kirkjugarður	12
4.20	Svínahraun. Friðlýst	72,5
	Smalaholt. Svæði umhverfis kirkjugarðinn	28,1
	Jaðarsvæði	11,4
	Alls	202,4

* Stærð önnur en í forsendum mats, dags. 18.10.2016.



Mynd 1. Yfirlit af landnotkun svæða skv. vinnslutillögu aðalskipulags Garðabæjar

2.5 Matsforsendur

Mismunandi forsendur eru fyrir verðmati svæðanna, þar sem landnotkun er mismunandi og möguleg nýting svæðanna ólík. Í eftirfarandi töflu er gerð grein fyrir megin forsendum á hverju svæði. Ítarlegri umfjöllun er í kafla um hvert svæði fyrir sig m.a. um umfang byggingarheimilda, líklegra áfangaskipta og hvað verður skilgreint sem hluti af grunnverði og hvaða þáttum er vísað til ágóðaskipta.

Yfirlit um matsforsendur einstakra svæða

Nr.	Matsforsendur
4.01	Vífilsstaðir: Stofnanalóðir og íbúðir. Verðmat lands undir stofnanir miðar við hlutfall af byggingarkostnaði stofnana. Hlutfallið er 3,5 %. Ágóðaskipting er notuð fyrir uppbyggingu íbúða.
4.02	Vífilsstaðir: Opið svæði/skrúðgarður. Miðað er við útivistarsvæði, kr. 250 kr/m ² .
4.07	Vetrarmýri: Stofnanalóðir fyrir skóla og leikskóla. Verðmat lands undir stofnanir miðar við hlutfall af byggingarkostnaði stofnana. Hlutfallið er 3,5 %.
4.09	Vetrarmýri: Stofnanalóðir fyrir íþróttamannvirki. Verðmat lands undir stofnanir miðar við hlutfall af byggingarkostnaði stofnana. Hlutfallið er 3,5%.
4.10	Golfvöllur. Matið byggir á leigutekjum af golfvelli. Leigan er í dag kr. 660.000/mánuði.
4.13	Stækkun golfvallar. Matið byggir á leigutekjum af golfvelli.
4.14	Smalaholt: Kirkjugarður. Verðmat miðar við lágmarksverð, 50 kr/m ² .
4.20	Svínahraun: Friðlýst. Lágmarksverð, kr. 50 kr/m ² .
	Smalaholt (óraðstafað). Verðmat miðar við grunnverð, 500 kr/m ² .
	Jaðarsvæði. Lágmarksverð, 50 kr/m ² .

Yfirlit um einingarverð í verðmati

Einingarverð í mati	
Byggingarkostnaður stofnana	650.000 kr/m ²
Byggingarkostnaður knatthúss	113.000 kr/m ²
Verð friðlýstra svæða og jaðarsvæða	50 kr/m ²
Verð útivistarsvæða	250 kr/m ²
Lágmarksverð á byggingarhæfu landi	500 kr/m ²
Virði byggingarréttar íbúða	4.500.000 kr/íbúð

3 Verðmat svæða**4.01 Vífilsstaðir**

Vífilsstaðir eru skilgreindir fyrir stofnanir og íbúðir. Í dag eru byggingar á þessu svæði um 6.200 m². Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir að 380 íbúðir byggist upp á þessu svæði og í Vetrarmýri.

Stærð	23,1 ha
Nýtingarhlutfall	0,3
Áætluð byggingarheimild	48.510 m ²
Byggingarheimild í grunnverði (7% af heild)	3.400 m ²
Byggingarkostnaður í grunnverði	2.210 m.kr.
Virði byggingarréttar	3,5% af byggingarkostnaði
Grunnverð	78 m.kr.

Uppbygging stofnana umfram 3.400 m² verður grunnur að ágóðaskiptum landsins. Ef landnotkun breytist og land tekið undir uppbyggingu íbúða verður miðað við ágóðaskiptingu byggingarréttar.

4.02 Vífilsstaðir: Opið svæði

Um er að ræða skrudgarð og opið svæði.

Stærð	4,2 ha
Nýtingarhlutfall	0,0
Byggingarheimild	0 m ²
Lágmarksverð	250 kr/m ²
Grunnverð svæðis	10,5 m.kr.

Ef landnotkun breytist og land tekið undir uppbyggingu verður miðað við ágóðaskiptingu byggingarréttar.

4.07 og 4.09 Vetrarmýri

Um er að ræða stofnanasvæði, þar sem ráðgert er að byggja skóla, leikskóla og knatthús á næstu árum. Rammaskipulag svæðisins mun síðan afmarka frekari nýtingu svæðisins. Í grunnverði er litið til skólabygginga (6.650 m²) og knatthúss (9.000 m²). Miðað er við að byggingarkostnaður skólanna sé 4.320 m.kr. og knatthúss 1.020 m.kr., alls 5.340 m.kr.

Á þessu svæði er grunnverð hæsta hlutfall af heildarvirði þar sem ráðgert er að ráðast fljótlega í uppbyggingu svæðisins skv. vinnslutillögu aðalskipulags.

Stærð	10,8 ha
Nýtingarhlutfall	0,3
Áætluð byggingarheimild	22.680 m ²
Byggingarheimild í grunnverði	15.650 m ²
Byggingarkostnaður í grunnverði	5.340 m.kr.
Virði byggingarréttar	3,5% af byggingarkostnaði
Grunnverð (69% af áætlaðri byggingarheimild)	187 m.kr.

4.10 Golfvöllur

Verðmat golfvallar byggir á leigutekjum. Í dag er leigan kr. 660.000/mánuði fyrir um 41,6 ha. Leigusamningur er til 25 ára, sem skrifað var undir 23.1.2015. Svæði 4.10 er minna og er miðað við að 80% leigutekna komi af þessu svæði. Margfeldisstuðull miðar við traustan leigutaka með langtíma samning.

Stærð	30,8 ha
Hlutfall af heildarleigutekjum	80 %
Margfeldisstuðull leigu	108
Grunnverð	57,0 m.kr.

Ef landnotkun breytist og land tekið undir uppbyggingu verður miðað við ágóðaskiptingu byggingarréttar.

4.13 Stækkun golfvallar

Samkvæmt vinnslutillögu að aðalskipulagi er ráðgert að stækka golfvöllinn til suðausturs í stað þess lands sem tekið er byggð í Vetrarmýri (svæði 4.07 og 4.09).

Stærð	9,3 ha
Hlutfall af heildarleigutekjum	20 %
Margfeldisstuðull leigu	108
Grunnverð	14,3 m.kr.

Ef landnotkun breytist og land tekið undir uppbyggingu íbúða verður miðað við ágóðaskiptingu byggingarréttar. Viðkomandi svæði er mjög gott byggingarland.

4.14 Smalaholt: Kirkjugarður

Gert er ráð fyrir kirkjugarði í Smalaholtinu skv. vinnslutillögu aðalskipulags. Miðað við slíka notkun er miðað við svæðið sem útivistarsvæði í verðmati, þ.e. lágmarksverð á landi. Ef landnotkun breytist og land tekið undir byggð verður miðað við ágóðaskiptingu byggingarréttar. Svæðið er gott byggingarland.

Stærð	12 ha
Lágmarksverð	50 kr/m ²
Grunnverð	6 m.kr.

Smalaholt: Óráðstafað

Samkvæmt vinnslutillögu aðalskipulags er stórt svæði umhverfis kirkjugarðinn og svæði sem liggur að íbúðarbyggð í Kópavogi óráðstafað og skilgreint sem opið svæði. Landið er byggingarhæft og engar takmarkanir fyrir byggð á svæðinu. Ef miðað er við lágmarksnýtingu, 10 íbúðir/ha, er hægt að byggja 200 íbúðir á svæðinu. Virði byggingarréttar er að lágmarki um 1.000 m.kr.

Fyrirhugað rammaskipulag mun án efa marka skýrari sýn á framtíðarnýtingu svæðisins.

Stærð	28,1 ha
Lágmarksverð	500 kr/m ²
Grunnverð	140,5 m.kr.

Þar sem talsverð óvissa er um áform á þessu svæði er lagt til að grunnverð greiðist síðar, t.d. þegar uppbygging hefst. Greiðsla 140,5 m.kr. með vísitölubreytingum greiðist til ríkissjóðs af fyrstu tekjum vegna sölu byggingarréttar. Eftir það skiptist ágóði 40 (Garðabær)/60 (ríkissjóður).

Ef landnotkun breytist og land tekið undir uppbyggingu íbúða eða atvinnu verður miðað við ágóðaskiptingu byggingarréttar.

4.12 Svínahraun

Svínahraun hefur verið friðlýst skv. tillögu Garðabæjar. Fjárhagslegur ávinningur af nýtingu landsins hefur því breyst talsvert. Það er því lagt til að þetta svæði fylgi með í samningum, en verðið verði lágt m.v. önnur svæði.

Stærð	72,5 ha
Friðlýst land (10% af lágmarksverði)	50 kr/m ²
Grunnverð	36,3 m.kr.

Jaðarsvæði

Þau svæði sem eftir eru af þeim 202,4 ha sem eru til mats falla undir skilgreininguna jaðarsvæði. Jaðarsvæðin eru að stærstum hluta veghelgunarsvæði fyrir núverandi og framtíðarvegi.

Stærð	11,6 ha
Veghelgun	250 kr/m ²
Grunnverð	29 m.kr.

Ef landnotkun breytist og land tekið undir uppbyggingu íbúða eða atvinnu verður miðað við ágóðaskiptingu byggingarréttar.

4 Ágóðaskipti

Forsendur hlutdeildar í ágóðaskiptum:

- ▶ Tekið er tillit til kostnaðar vegna skipulags og hönnunar landsvæðanna, sem fellur á Garðabæ.
- ▶ Garðabær innheimtir gatnagerðargjöld og þau standa undir kostnaði við gatna- og veitukerfi á landinu.
- ▶ Hlutdeild gerir ráð fyrir kostnaði við umsýslu Garðabæjar af landinu.
- ▶ Að draga úr áhættu kaupenda við landakaup.
- ▶ Gert er ráð fyrir að byggingarréttur fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði verði seldur á markaði.
- ▶ Virði byggingarréttar fyrir stofnanir er metið sem 3,5% af byggingarkostnaði. Hlutdeild á einnig við um uppbyggingu stofnana umfram það sem kemur fram í grunnverði.
- ▶ Tekið er tillit til mats á grunnverði, 558,6 m.kr. Ef grunnverð breytist í samningum er lagt til að breytingar verði gerðar á hlutfallsskiptingu ágóða.
- ▶ Aðrir samningar um sölu á landi ríkissjóðs.

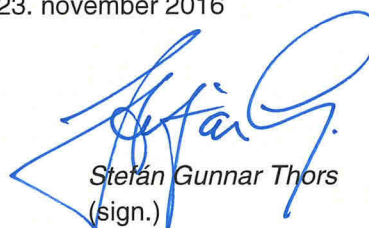
Ágóðaskipti

Að teknu tilliti til ofangreinds er það niðurstaða að ágóðaskipti verði eftirfarandi:

Garðabær	40 %
Ríkissjóður	60 %
Grunnverð	100 %

Reykjavík, 23. nóvember 2016


Jón Guðmundsson
(sign.)


Stefán Gunnar Thors
(sign.)

5 Viðauki: Umfjöllun í vinnslutillögu

Eftirfarandi eru yfirlit um stefnu og umfjöllun vinnslutillögu aðalskipulags Garðabæjar um svæðin sem verðamatið tekur til.

Áfangaröð

Megináhersla er lögð á uppbyggingu á Álftanesi og miðsvæði, þ.e. á Ásum, og Hnoðraholti/Vífilsstöðum. Svæði sem liggja fjær ásum almenningsgangna verða byggð upp síðar.

1. Ásar, Álftanes (margir áfangar – á löngum tíma)
2. Hnoðraholt, Vetrarmýri, Vífilsstaðir
3. Garðaholt
4. Setbergsholt, Svínholt

Rammaskipulag

Þar sem hvorki nýting reita né byggðamynstur er tilgreint er vísað til gerðar ramma- eða deiliskipulags (uppbygging skv. deiliskipulagi). Þá verður lögð fram lýsing ramma- eða deiliskipulagsgerðar í upphafi skipulagsvinnu þar sem áherslur og markmið um skipulag viðkomandi svæðis eru skilgreind nánar. Landnýting, þéttleiki byggðar og yfirbragð verður þá ákvarðað nánar á ramma- eða deiliskipulagsstigi.

Afmarkað er þróunarsvæði á öllu austursvæðinu. Það nær yfir Hnoðraholt, Vetrarmýri, Vífilsstaði og Smalaholt. Þar verður unnið rammaskipulag þar sem nánar verður gerð grein fyrir landnotkun, umferðarkerfi, þéttleika og eiginleikum byggðar og afmörkun golfvallar og útivistarsvæða. Aðalskipulag svæðisins verður endurskoðað með hliðsjón af rammaskipulagsáætlun.

Stefna um þéttleika íbúðarsvæða

Meðalþéttleiki nýrra byggingarsvæða verður hins vegar um 17,8 íb/ha, sem er nálægt markmiði gildandi aðalskipulags (18 íb/ha).

Ný byggð skal vera frekar lágreist. Í blandaðri byggð er miðað við að hús verði almennt ekki hærrí en þrjár til fjórar hæðir. Einstök frávik frá meginreglu koma til greina og skulu rökstudd með vísun í bæjarmynd, landslag, hagkvæmni og umhverfismál. Frávik frá meginreglu skulu tilgreind í skipulags-ákvæðum viðkomandi reita.

Stefna um landnotkun

Stefnt er að því að á austurhluta miðsvæðisins, þ.e. Hnoðraholti, Vetrarmýri og Vífilsstöðum verði eitt skólahverfi með 12-1500 íbúðum. Unnið verði rammaskipulag alls svæðisins þar sem fléttast saman ólíkir hagsmunir; uppbygging íbúðabyggðar, íþróttasvæðis, spítala og áframhaldandi rekstur golfvallar GKG. Hluti svæðisins er í ríkiseigu. Til þess að byggðin verði samfelld er stefnt að breytingum á afmörkun golfvallarins á þann hátt að vesturhluti hans verði tekinn undir byggð, skóla og íþróttamannvirki, en á móti komi stækkunarmöguleiki í átt að Vífilsstaðavatni. Skipulagslínur sem sýndar eru í aðalskipulagi eru stefnumarkandi en allar líkur eru á að þær breytist við nánari úrvinnslu og gerð rammaskipulags. Aðalskipulagið verður því aðlagð ákveðnari skipulagslínunum þegar þær liggja fyrir.

Hnoðraholt

Á vesturhluta Hnoðraholtis er hverfi 44 stórra einbýlishúsa. Unnið hefur verið rammaskipulag alls holtisins þar sem gert er ráð fyrir tæplega 700 íbúðum. Suðurhlíðar holtisins eru brattlendi, sem gefur kost á þéttri byggð brekkuhúsa. Því er stefnt að endurskoðun fyrri áætlana að hluta til þess að flétta byggðina á holtinu við byggð og starfsemi í Vetrarmýri og á Vífilsstöðum með skóla miðlægum en ekki efst á holtinu.

Vetrarmýri

Í aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 er Vetrarmýri skilgreind sem blanda miðbæjar- eða verslunar-svæðis og svæðis fyrir þjónustustofnanir. Svæðið hefur einnig verið skoðað sem framtíðaríþróttasvæði bæjarins. Stefnt er að blandaðri byggð á svæðinu með verslun, þjónustu, stofnunum og þéttri íbúðarbyggð. Líklegt er að svæðið meðfram Reykjanesbraut verði nýtt undir atvinnustarfsemi og þjónustustarfsemi og myndi hljóðskerm milli umferðaræðarinnar og annarrar byggðar.

4.09 Nýtt íþróttasvæði í tengslum við grunnskóla og golfvöll. Fjölbreytt íþróttamannvirki. Deiliskipulag þarfnast endurskoðunar. Uppbygging skv. deiliskipulagi. Tengist svæði 4.10.

4.07 S og 4.09 Íp Vetrarmýri. Íþróttasvæði og skólasvæði á vestasta hluta núverandi golfvallar.

4.10 Íp Golfvöllur GKG. Völlurinn skertur í vestri en gefinn kostur á stækkun í átt að Vífilsstaðavatni á svæði 4.13 Íp (nýtt svæði).

Vífilsstaðir

Ákveðin áform heilbrigðisyfirvalda um uppbyggingu á Vífilsstöðum liggja ekki fyrir. Svæðið er talið ákjósanlegt fyrir stóran spítala sbr. Landspítalann en miðað er við að á fullbyggðu höfuðborgarsvæði verði þörf fyrir tvær þannig einingar. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir möguleika á uppbyggingu þjónustustofnana og spítala á svæðinu og að þar verði einnig blönduð byggð með íbúðum sem myndar skólahverfi með Vetrarmýri og Hnoðraholti.

Vífilsstaðir/Vetrarmýri: 380 íbúðir. Íbúar 912. Viðmið 10 íbúðir/ha.

4.01 S Vífilsstaðir. Svæðið stækkað þar sem vatnsvernd hefur fallið út á Skyggnisholti. Gert ráð fyrir blandaðri byggð með stofnunum og íbúðum.

Skrúðgarður

Gert er ráð fyrir að Vatnsmýri og umhverfi hennar sunnan við Vífilsstaði verði þróað áfram sem náttúrugarður og fléttist saman við garðinn við Vífilsstaði. Áætlað er að færa Vífilsstaðalæk í upphaflegan farveg og viðhalda votlendi með tjörnum og hólum og verður unnið að deiliskipulagi í þeim tilgangi.

Kirkjugarður

Gert er ráð fyrir nýju kirkjugarðsstæði á Smalaholti (svæði 4.14 K). Svæðið er í dag með takmarkaðri jarðvegsþekju og til að það verði grafartækt fyrir kistugrafir mun þurfa að nýta svæðið sem jarðvegstípp og fylla ofan á núverandi land með moldarjarðvegi, ríflega 400 þúsund m³. Gert er ráð fyrir að það taki um 4-5 ár að útbúa slíkan garð. Vegna áforma um losun jarðvegs til uppfyllingar er svæðið háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

4.14 K Svæði fyrir nýjan kirkjugarð á Smalaholti. Svæðið er sýnt á táknrænan hátt en lega verður ákveðin í rammaskipulagi svæðisins.

Skólar

Undantekning frá þessari meginreglu er að lóðir fyrir skóla, leikskóla og grunnskóla eru sýndar sem svæði fyrir samfélagsþjónustu (S). Á nýjum, óbyggðum eða óskipulögðum svæðum, eru skólalóðirnar sýndar sem tákni (punktur, hringir) þar sem staðsetning og stærð þeirra verður ákveðin í deiliskipulagi eða rammaskipulagi.