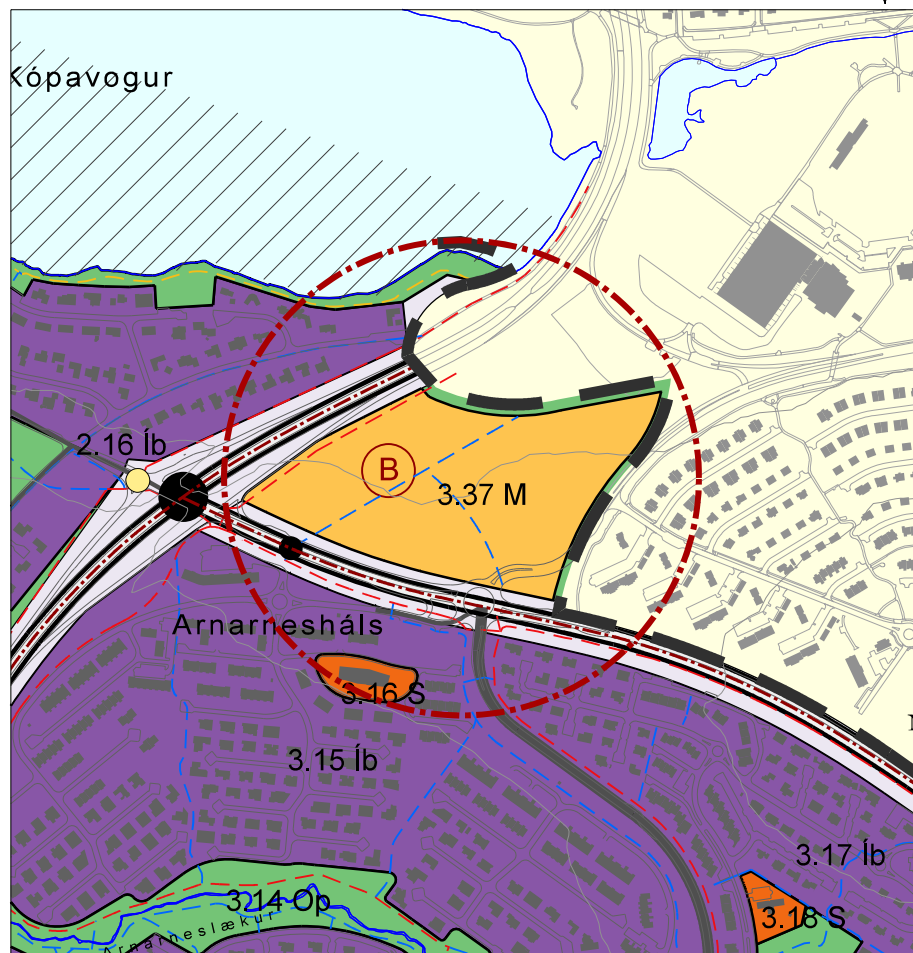


Gildandi skipulag



Breytt skipulag

Mkv.: 1:10.000

Bæjarstjórn Garðabæjar leggur til að eftirfarandi breyting verði gerð á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030.

#### ÁDRAGANDI OG FORSENDUR

Arnarland í Garðabæ er óbyggt 9 ha land sem afmarkast af sveitarfélagsmörkum Kópavogs til norðurs og austurs og götum innan Garðabæjar til annarra átta, þ.e. Hafnarfjarðarvegur til vesturs og Arnarneshálsvegur til suðurs. Í gildandi aðalskipulagi hefur lengi verið gert ráð fyrir að þar risi byggð undir verslun og þjónustu en ekki hefur enn orðið af þeirri uppbyggingu og ekki verið unnið deiliskipulag fyrir svæðið. Skipulagssvæðið heitir Arnarnesháls (L119730) í landeignaskrá og er í einkaeigu. Haustið 2021 gerðu landeigendur, Arnarland ehf., og Garðabær með sér samstarfssamning um uppbyggingu heilsubyggðar á svæðinu. Í þeim fyrirætlunum er gert ráð fyrir blandaðri byggð atvinnuhúsnæðis og íbúða á svæðinu og til að heimila þar íbúðabyggð þarf að breyta aðalskipulagi.

Markmið aðalskipulagsbreytingarinnar er að verða við aukinni eftirspurn eftir íbúðum á höfuðborgarsvæðinu og stýrja við áherslu um blandaða og þetta byggð með þjónustu í nærhverfi sínu með góðu aðgengi að nærþjónustu, almenningssamgöngum, stígum og megin umferðaræðum.

Tillagan gerir ráð fyrir að reit VP 3.37, sem nær til Arnarlands, verði breytt úr því að vera fyrir verslun og þjónustu í að vera skilgreindur sem miðsvæði (M). Innan þess svæðis er gert ráð fyrir nýjum þjónustu- og íbúðakjarna með áherslu á heilsutengda starfsemi. Svæðið er miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu og í góðum tengslum við fjölbreyttar og vistvænar samgöngur. Aðkoma að hverfinu verður um Fifuhvamsveg, sem er innan Kópavogs og um undirgögn undir Arnarnesháls frá Akraþraut. Breytingin er í samræmi við aðalskipulag Garðabæjar að því leyti að með henni er stutt við fjölbreytt búsetuform, góða landnýtingu með blandaðri og hæfilega þétri byggð og uppbyggingu samgöngumiðaðs kjarna í tengslum við Borgarlínu, sem mun þjóna öllu höfuðborgarsvæðinu. Lega Borgarlínu og stofnstígs meðfram Hafnarfjarðarvegi og staðsetning biðstöðvar er táknræn og verður útfærð nánar í deiliskipulagi.

Breytingarnar eiga við skipulagsupprátt og greinargerð. Samhliða aðalskipulagsbreytingu er unnið að deiliskipulagi fyrir svæðið, sem er í samræmi við þau áform sem hér eru sett fram.

#### BREYTINGAR Á GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGINS

Ekki eru gerðar breytingar á almennum texta greinargerðar. Breytingar eru gerðar í skilmálatölum í köflum 3.4 og 3.5.

Reit 3.37 VP (verslun og þjónusta, fellur út úr kafla 3.5) breytt í 3.37 M (miðsvæði, bætt við í kafla 3.4).

#### Gildandi skipulag

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
3.37 VP	8,9	Arnarnesháls.	Óbyggt, óskipulagt.	Þétt byggð með megináherslu á atvinnurekstur, verslun og þjónustu. Hámarkshæð 8 hæðir.

#### Breytt skipulag

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
3.37 M	8,9	Arnarnesháls.	Óbyggt, óskipulagt.	Miðsvæði í tengslum við Borgarlínu. Þétt og blönduð byggð íbúða og verslunar og þjónustu með áherslu á heilsutengda starfsemi. Hámarkshæð almennt 3-6 hæðir, kennileitisbygging næst Hafnarfjarðarvegi allt að 9 hæðir. Aðkoma frá Fifuhvamsvegi.

#### BREYTING Á AÐALSKIPULAGSUPPRÆTTI

Reit 3.37 VP (verslun og þjónusta) breytt í 3.37 M (miðsvæði). Leiðbeinandi lega stíga og biðstöðvar borgarlínu innan svæðis er lögð að drögum að deiliskipulagi.

#### UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi Arnarlands fylgir sameiginleg umhverfismatsskýrsla. Hér er birt samantekt hennar.

#### TENGLUM VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Deiliskipulag og breyting á aðalskipulagi er í samræmi við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins með því að stuðla að betri nýtingu grunnkerfa samgangna, veitna og almannaþjónustu. Breytingin styður

SKÝRINGAR	SKÝRINGAR
— PÉTTBYLI	— STOFNSTIGAR
— IBÚÐARBYGGÐ	— TENGISTIAGAR
— VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	— ÚTIVISTARSTÍGAR
— MIDSVÆÐI	— REIÐLEIÐIR
— SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA	● MISLÆG GATNAMÓT
— ATHAFNASVÆÐI	○ UNDIRGÖNG - GANGANDI VEGFARENDUR
— AFPREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI	● UNDIRGÖNG - GANGANDI VEGFARENDUR, ÖKUTÆKI
— IBNÁDARSVÆÐI	○ BIÐSTÖÐ BORGARLÍNU
— HAFNARSVÆÐI	— BORGARLÍNA
— LANDBUNÁDARSVÆÐI	○ FRÍÐLÝSTAR MINJAR ÁSAMT HELGUNARSVÆÐI
— ÍPRÓTTASVÆÐI	— FRÍÐLÝST SVÆÐI (MEÐ MÖRKUM)
— KIRKJUGARÐUR	— HVERFISVERND VEGNA NÁTTÚRUMINJA
— OPIN SVÆÐI	— MINJAVERNÐ
— ÖBYGGÐ SVÆÐI	— VATNSVERNDARSVÆÐI I, BRUNNSVÆÐI
— AFMÖRKUN ÞRÓUNARSVÆÐA	— VATNSVERNDARSVÆÐI II, GRANNSVÆÐI VATNSBÓLA
— ÁR OG VÖTN	— ÖRYGGISSVÆÐI VEGNA GRUNNVATNS
— STOFNBRAUTIR OG HELGUNARSVÆÐI	— GRÆNI TREFILLINN
— TENGBRAUTIR	— HÁSPENNULÍNA MEÐ HELGUNARSVÆÐI
— ADRIR VEGIR TIL SKÝRINGAR	— HÁSPENNUSTRENGUR MEÐ HELGUNARSVÆÐI
	— MÖRK PÉTTBYLIS/VAXTARMÖRK
	— MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS (SVEITARFÉLAGSMÖRK)

einnig við uppbyggingu samgöngu- og þróunaráss og byggir á góðri þjónustu almenningssamgangna með Borgarlínu. Við skipulagsvinnuna er almennt litið til stefnu Garðabæjar, s.s. umhverfisstefnu og stefnu um heilsueflandi samfélag, auk þess að heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna eru höfð til hlíðsjónar.

#### SAMANTEKT

Þegar á heildina er litið þá er tillaga að breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag fyrir Arnarland líkleg til að hafa eftirfarandi áhrif á umhverfið:

Samfélag	Jákvæð áhrif af uppbyggingu hverfis með íbúðum og tækifærum til uppbyggingar verslunar, þjónustu og atvinnu. Dreigið er úr áhrifum vegna umferðar með lágum hraða, hraðalækkandi aðgerðum og almenningssamgöngum. Gott aðgengi að grænum svæðum og gott stígakerfi.	+
Heilsa og öryggi	Áhrif á hljóðvist og loftgæði eru lágmarkuð eins og kostur er. Með aðgerðum til að draga úr umferðarhraða eru neikvæð áhrif á umferðaröryggi lágmarkuð. Áhersla á vistvænar samgöngur, aðgengi að grænum svæðum og heilsutengd starfsemi innan svæðisins hafa jákvæð áhrif á lýðheilsu.	+
Landslag og ásýnd	Neikvæð áhrif á landslag og ásýnd þar sem grænu svæði er breytt í byggð. Sjónrænt gildi svæðisins er takmarkað í dag og sérstæða landslag þess litið.	-
Náttúrur og dýralíf	Óveruleg áhrif á náttúrur þar sem svæðið hefur litla sérstöðu m.t.t. gróður- og dýralífs. Sérstæða svæðisins felst helst í að vera grænt og lítt snortit svæði innan höfuðborgarsvæðisins þar sem lúpina er að taka yfir.	0
Menningarminjar	Engin áhrif á menningarminjar, þar sem engar minjar fundust á svæðinu við minjaskráningu samhliða skipulagsvinnunni.	0
Loftslag	Jákvæð áhrif á loftslag, þar sem aðgerðir miða að því að lágmarka losun gróðurhúsalofttegunda á framkvæmda- og rekstrartíma. Innviðir eru hannaðir til að anna meiri úrkomuákefð, s.s. með blágrænum ofanvatnslausnum	+

+ Jákvæð áhrif
 - Neikvæð áhrif
 0 Óveruleg eða engin áhrif

Breyting á aðalskipulagi og deiliskipulag eru í samræmi við aðrar áætlanir, þar á meðal svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og markmið í aðalskipulagi Garðabæjar. Breytingin hefur hvorki áhrif á fríðlýst svæði né menningarminjar.

Við samanburð á valkostum um þróun byggðar innan hverfisins voru í öllum tilvikum teknar ákvarðanir sem höfðu jákvæð áhrif á umhverfið og samfélagsgæði.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar þann \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ bæjarstjórinn í Garðabæ

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun í samræmi við 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

þann \_\_\_\_\_

Gildistaka breytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda \_\_\_\_\_

# AÐALSKIPULAG GARÐABÆJAR 2016-2030



TEIKNISTOFA ARKITEKTA

KAUPANGI VÍMYRARVEG 600 AKUREYRI  
SÍMI 461 5500  
NETFANG: arni@teikna.is

**BREYTING 08 - TILLAGA**  
Arnarland, svæði 3.37



Tækni- og umhverfissvið



Verk: 22-678 Dags: 17.7.2023, 29.8.2023 Mkv: 1:10.000 Blaðstærð: A3