



11. júní 2024

Arnarland

Deiliskipulag blandaðrar byggðar og breyting á aðalskipulagi
tillaga til auglýsingar



Nordic
Office of
Architecture

VSB_
VERKFRÆÐISTOFA

LANDSLAG


GARÐABÆR

Í salnum eru

Garðabær



Björg Fenger
formaður skipulagsnefndar



Almar Guðmundsson
bæjarstjóri



Guðbjörg Brá Gísladóttir
sviðsstjóri



Hrönn Hafliðadóttir
verkefnastjóri

Ráðgjafar



Jóhanna Helgadóttir – arkitekt og skipulagsfræðingur
Nordic Office of Architecture



Lilja G. Karlsdóttir – samgöngusérfræðingur
VSB



Práinn Hauksson – landslagsarkitekt
Landslag



Nína Gall Jörgensen – sérfræðingur í vindgreiningum
EFLA

Efni til yfirferðar

- Skipulagsferlið
- Inngangur
- Helstu breytingar eftir forkynningu
- Forsendur
- Breyting á aðalskipulagi
- Tillaga að deiliskipulagi
- Umhverfisskýrsla
- Skipulagsuppdættir
- Spurningar og umræður

Skipulagsferlið



SKIPULAGSLÝSING

Verkáætlun um mótun tillögu þar sem forsendum skipulagsgerðarinnar er lýst og áherslur dregnar fram.

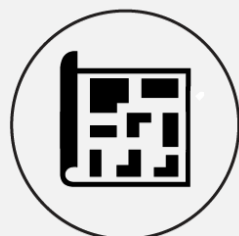
Óskað eftir umsögn frá skilgreindum hagsmunaraðilum.



FORKYNNING

Tillaga í vinnslu kynnt og óskað eftir ábendingum.

Ábendingar hafðar til hliðsjónar við fullmótun tillögu.



AUGLÝSING

Fullmótuð tillaga kynnt og auglýst í dagblaði á landsvísu og á netinu.

Möguleiki á að koma með athugasemdir og verður öllum athugasemdum svarað skriflega.



SAMÞYKKTARFERLI

Skipulagstillaga lögð fram til samþykktar og staðfest með birtingu í B-deild.

Inngangur



Forsaga

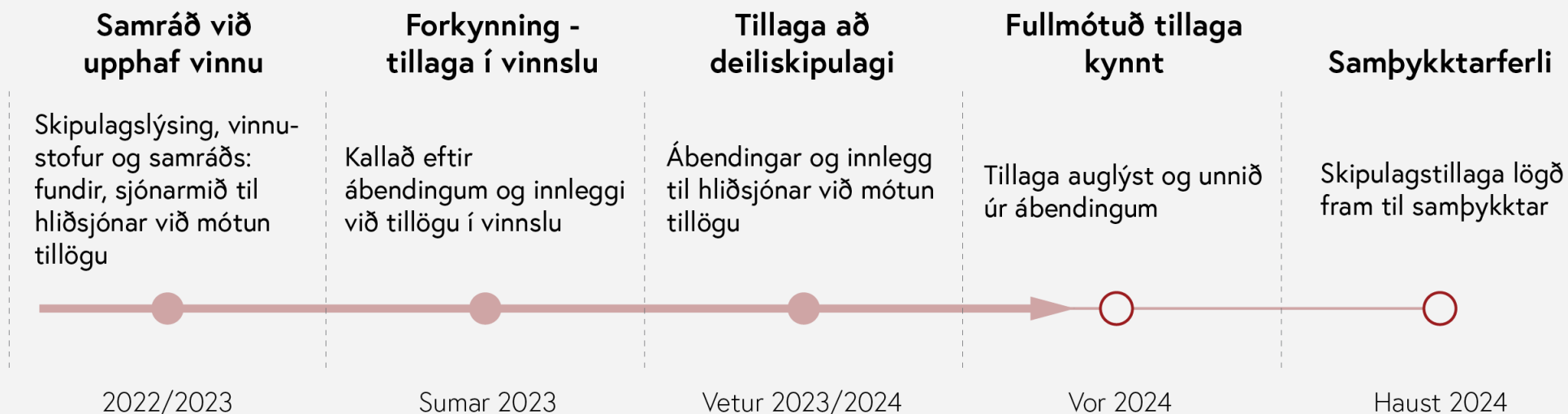
- Í gildi er Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030, þar er svæðið skilgreint sem verslunar og þjónustureitur og gert ráð fyrir þétttri 8 hæða byggð.
- Ýmsar tillögur hafa verið unnar fyrir reitinn sem ekki hefur orðið úr.
- Haustið 2021 var undirritaður samstarfssamningur milli landeiganda og Garðabæjar um uppbyggingu á svæðinu, þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð, með áherslu á heilsutengda starfsemi.
- Skipulagslýsing var auglýst snemma árs 2022.
- Skipulagstillaga í vinnslu var kynnt á forkynningarstigi undir lok sumars 2023.
- Samráð, kynningar og samtöl hafa farið fram undanfarna mánuði.
- Hér er kynnt nýtt deiliskipulag fyrir reitinn og samhliða breyting á aðalskipulagi.
- Stefnt er að því að deiliskipulagið hljóti vistvottun samkvæmt BREEAM vistvottunarkerfinu.

Markmið skipulagsgerðar

Meginmarkmið skipulagsins er að leggja grunn að öflugu borgarumhverfi sem styrkir nærumhverfið og bætir lífsgæði bæði þeirra sem sækja svæðið, starfa og búa á svæðinu og í nálægð við það. Helstu áherslur eru á starfsemi og uppbyggingu sem styður við virkan lífsstíl og heilsutengda starfsemi. Auk þess eru sett fram markmið varðandi eftirtalda þætti:

- Byggðarmynstur
- Vistvænar samgöngur
- Náttúruna í borgarumhverfinu
- Samfélag og lýðheilsu

Tímalína



Samráð

Vinnustofa, snemma árs 2022:

- Kópavogsbær
- Verkefnastofa Borgarlínu/Vegagerðin
- Garðabær
- Landeigandi
- Ráðgjafar



Kynning á tillögu í vinnslu í lok sumars 2023

- Tveir opnir íbúafundir
- Fjöldi ábendinga sem nýttar voru við mótun tillögu

Kynningar og samráðsfundir með:

- Kópavogi, frá upphafi vinnu
- Vegagerðinni
- Verkefnastofa Borgarlínu
- Strætó
- Samtal við íbúa í nærumhverfi Garðabæjar, m.a. í Hofakri, Arnarnesi og Akrahverfi

Skýrslur og greiningar sem unnar hafa verið:

- Umferðagreining – m.a. með umferðalíkani höfuðborgarsvæðisins, umferðatalningum o.fl.
- Hljóðvistargreiningar
- Greining á áhrifum byggðar á vind
- Gróður- og náttúrufarsskýrsla
- Jarðtækniskýrsla
- Greining á flóðahættu
- Umhverfisskýrsla fyrir breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag

Helstu breytingar eftir forkynningu

Helstu ábendingar við forkynningu

Fjöldi ábendinga og umsagna bárust á forkynningarstigi sem skiluðu sér ýmist inn í gerð deiliskipulagstillögu og koma fram á uppdráttum, skýringarmyndum og greinargerð eða koma fram í frekari greiningum og fylgigögnum. Helstu ábendingar frá íbúum snéru að:

- Umfangi bygginga, sér í lagi heilsuklasa
- Mögulegri legu Borgarlínu um Arnarland og eftir Akrabraut í Akrahverfi
- Gatnatengingum og áhrif uppbyggingar á núverandi gatnakerfi, sér í lagi aukna umferð á Akrabraut
- Hljóðvist
- Áhrif uppbyggingar á vind
- Landnotkun, þéttleiki og hæðir bygginga



Tillaga til forkynningar - skýringaruppdráttur.

Þróun tillögu frá forkynningu

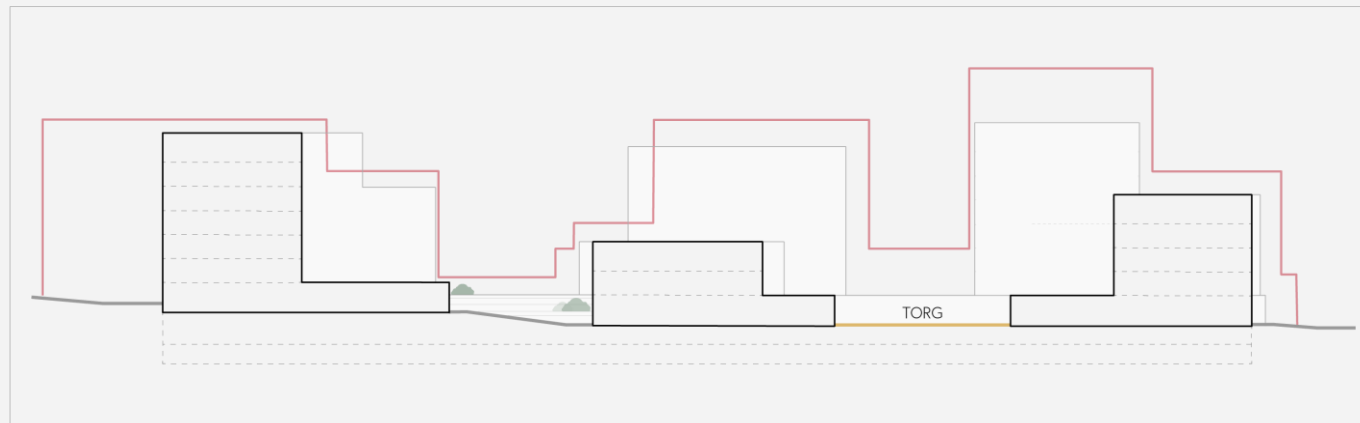
- Möguleg lega Borgarlínu undir Arnarnesveg færð til vesturs að mismögum gatnamótum Arnarnesvegar og Hafnarfjarðarvegar
- Umfang heilsuklasa næst Hafnarfjarðarvegi endurskoðað, m.a. m.t.t. ásynðar, skuggavarps og áhrifa vind
- Atvinnubygging næst Arnarnesvegi lækkuð
- Bætt við áfangaskiptingu uppbyggingar
- Íbúðabyggð neðan við Bakkasmára aðlöguð að landi
- Auk þess voru unnar greiningar á hljóðvist, umferð og áhrifum uppbyggingar á vind o.fl. sem höfðu mótandi áhrif á tillöguna



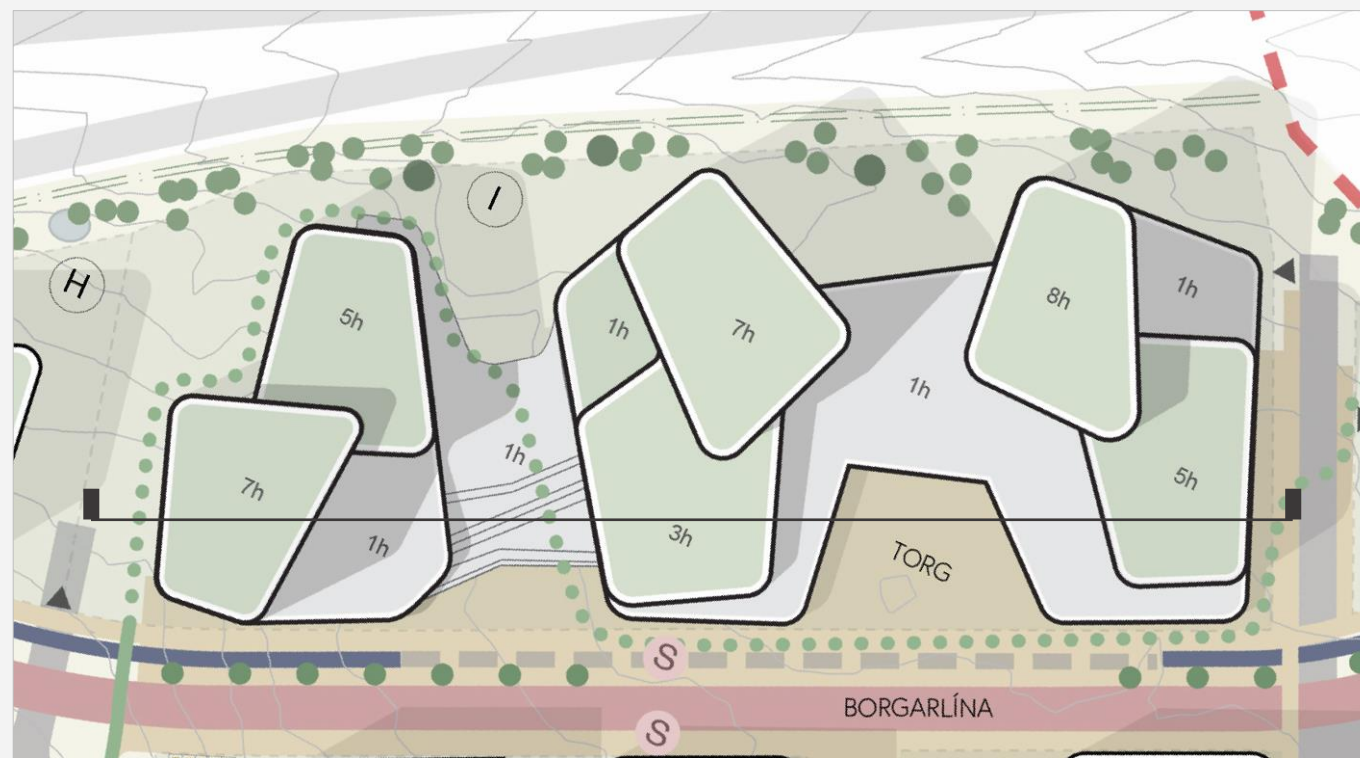
Skýringaruppdráttur.

Heilsuklasi umfang

- Hámarkshæð heilsuklása verður 8 hæðir í stað 9 hæða
- Byggingarmagn heilsuklása ofanjarðar minnkar um 20% eða úr 40.000m² í 32.000m²
- Lágbygging verður 1 hæð í stað 2 hæðir
- Salarhæð skrifstofuhæða verða 3,7m í stað 4m
- Salarhæð jarðhæðar verður 4,7m í stað 6m
- Hámarkshæð kennileitisbyggingar lækkar því um ~8m
- Kjörnum er snúið, bil milli þeirra aukið og umfang þeirra minnkað
- Viðmiðunar kóti fyrir torg og aðkomuhæð lækkar um 2m en nákvæm hæðarsetning ræðst m.a. af hönnun Borgarlínugötu og mun koma fram á mæli/hæðarblöðum
- Bætt við kvöð um gróður meðfram Hafnarfjarðarvegi
- Bætt við ákvæðum um sértæka vindgreiningu við hönnun byggingar



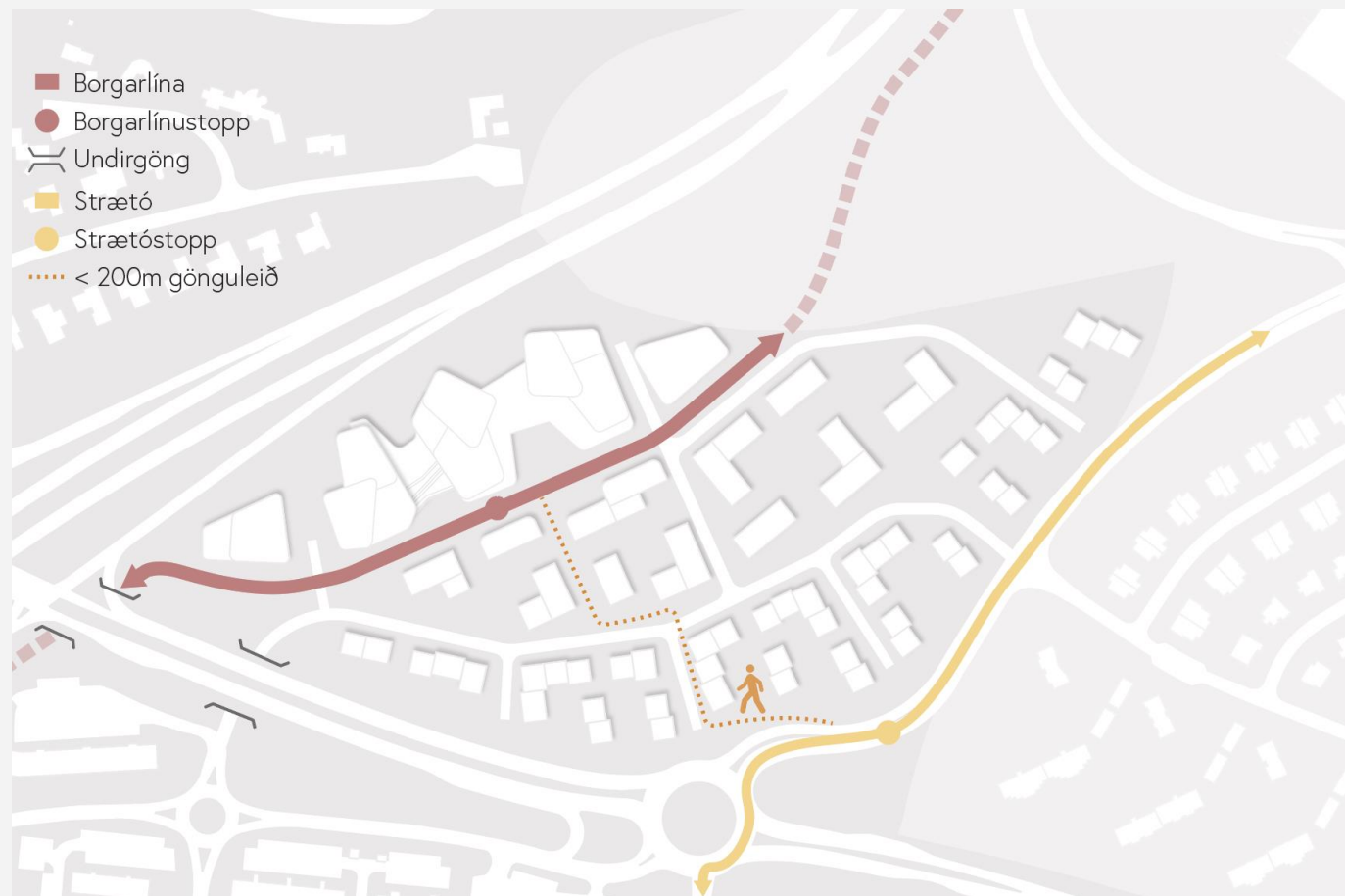
Skýringamynd sýnir hvernig umfang heilsuklása hefur tekið breytingum frá forkynningu.



Skýringamynd sýnir hvernig umfang heilsuklása hefur tekið breytingum frá forkynningu.

Möguleg lega Borgarlínu í/við Arnarlandi

- Borgarlína innan Arnarlands og um Arnarnesveg á/við mislæg gatnamót Arnarnesvegar og Hafnarfjarðarvegar.
- Frumdragavinna við Borgarlínu um Hafnarfjarðaveg er ekki hafin.
- Opið fyrir ólíka valkosti varðandi nákvæma legu hennar eftir/við Hafnarfjarðarveg, miðdeili, jaðarlæg eða innan Arnarlands.
- Samráð hefur verið haft við fulltrúa Vegargerðarinnar og Borgarlínunnar um tillöguna.
- Garðabær mun vinna með skrifstofu Borgarlínu þegar kemur að hönnun hennar eftir Hafnarfjarðavegi.



Skýringarmynd – gert er ráð fyrir að Borgarlína geti gengið gegnum svæðið og farið um mislæg gatnamót Arnarnesvegar og Hafnarfjarðarvegar.

Aðrar greiningar

- Vindgreining
- Hljóðvistargreining
- Umferðatalningar og spár
 - Hringtorg á Arnarnesvegi
 - Arnarnesvegur



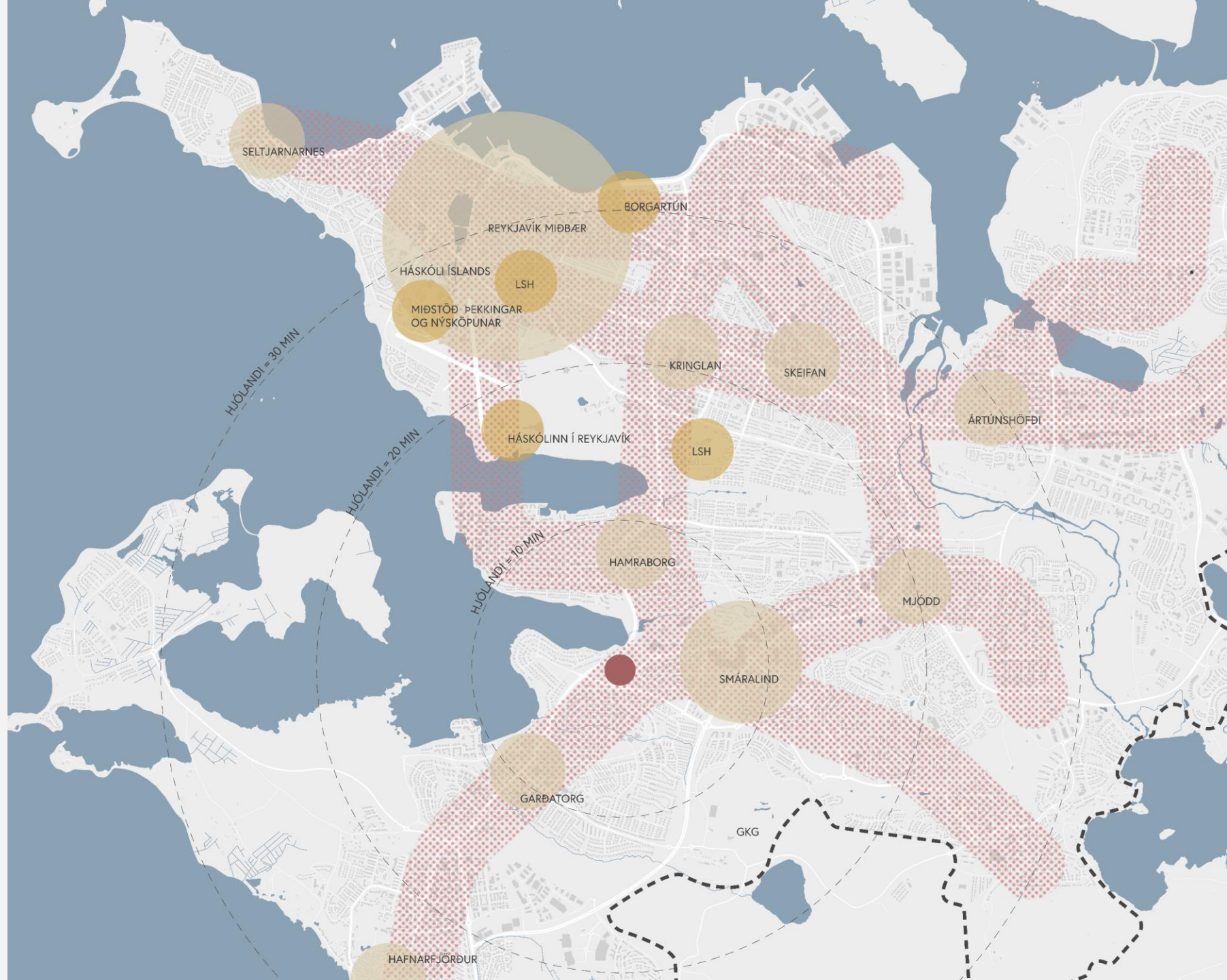
Skýringaruppráttur.

Forsendur

Staðhættir

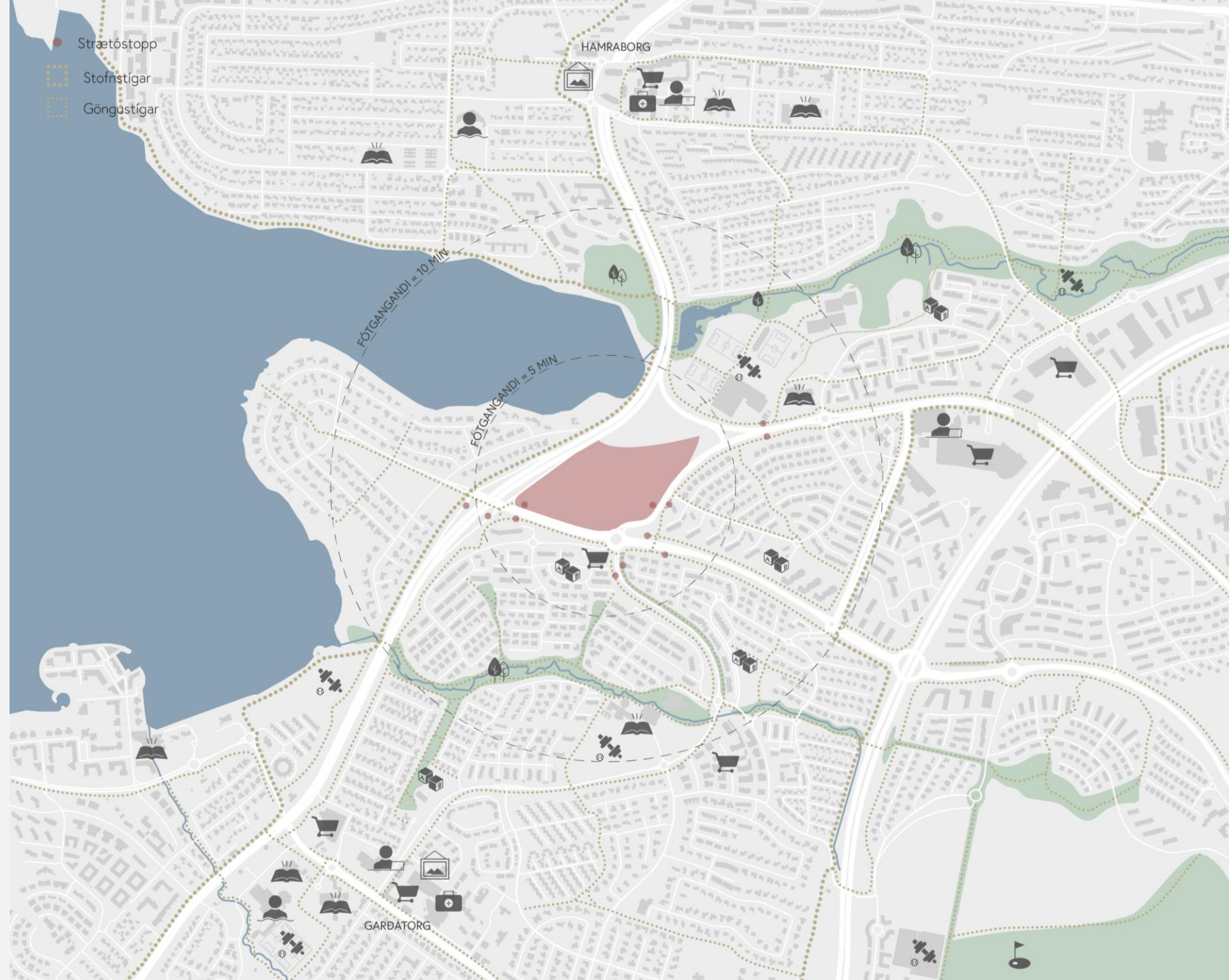
Staðhættir

- Miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu.
- Innan vaxtamarka höfuðborgarsvæðisins og á skilgreindum samgöngu- og þróunarás.
- Greiðar samgönguleiðir eru að atvinnukjörnum og þekkingar og nýsköpunarsvæðum á höfuðborgarsvæðinu.
- Með uppbyggingu Borgarlínu og nýrri Fossvogsbrú mun ferðatími milli miðborgarinnar, háskólans og Arnarlands styttest til muna.
- Uppbygging og þróun svæðisins er eðlilegur hluti af þróun og vexti höfuðborgarsvæðisins.



Staðhættir

- Skipulagssvæðið er um 9 ha.
afmarkast af Hafnarfjarðarvegi,
Arnarnesvegi, Fífuhammsvegi og
sveitarfélagsmörkum Garðabæjar og
Kópavogs.
- Við svæðið liggja m.a. núverandi
stofnleiðir hjólreiða og öflugt stíganet
sem býður upp á góðar tengingar við
nálæga þjónustu, útivistarsvæði,
græna geira og strandlengjuna.
- Margvísleg þjónusta og samfélagslegir
innviðir eru í nærumhverfinu, s.s.
fjölbrautaskóli, söfn, sundlaugar, og
verslanir.



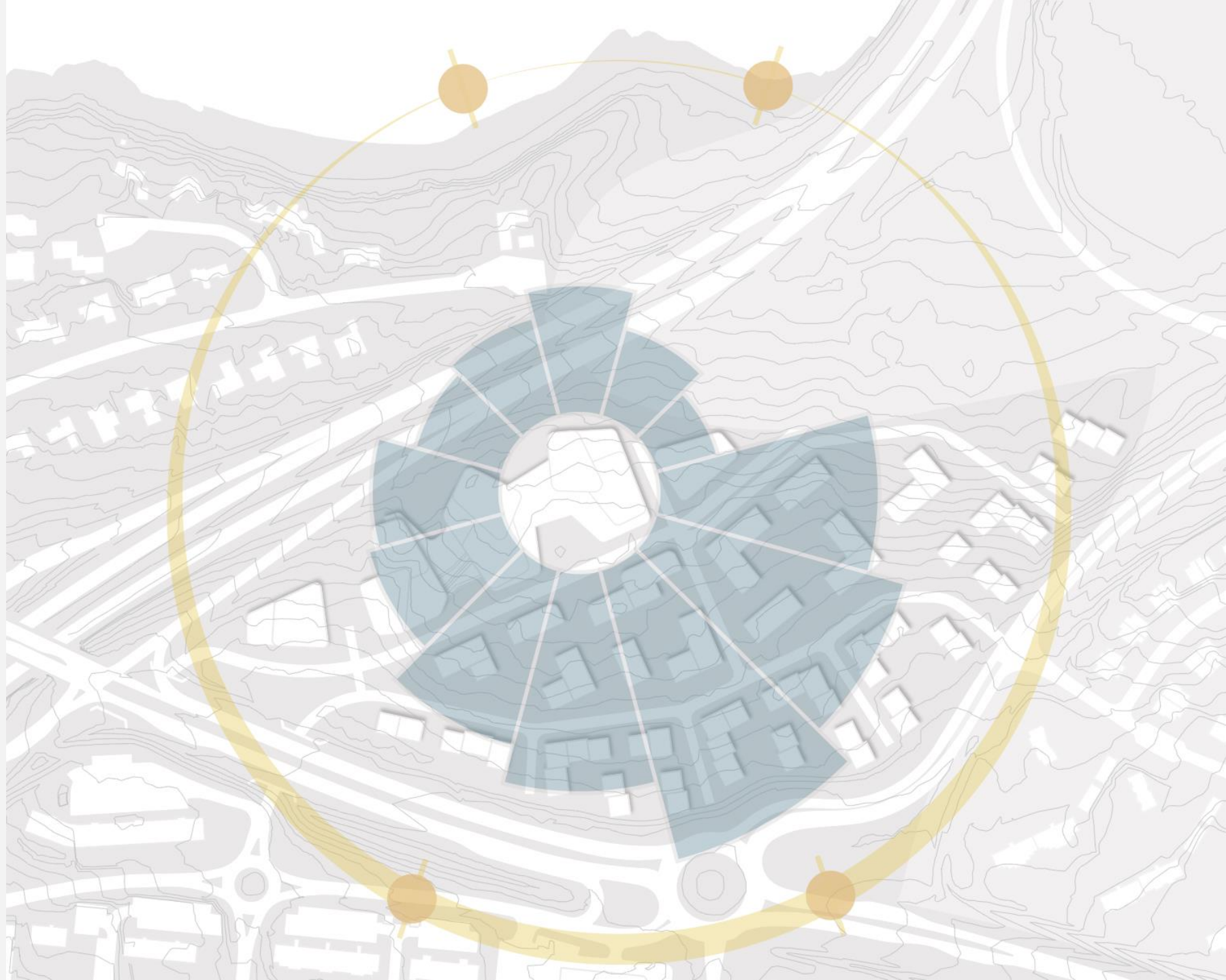
Staðhættir

- Hafnarfjarðarvegur og Arnarnesvegur eru á forræði Vegagerðarinnar en Fífhvammsvegur á forræði Kópavogsbæjar.
- Óraskað land
- Engar götur, vegir eða stígar liggja um svæðið í dag.
- Góðar almenningssamgöngur eru umhverfis, stoppistöðvar eru á Fífhvammsvegi, Arnarnesvegi og Hafnarfjarðarvegi.
- Samkvæmt áætlunum um uppbyggingu Borgarlínu er gert ráð fyrir Borgarlínu eftir Hafnarfjarðarvegi og Fífhvammsvegi (frá Hamraborg).



Staðhættir

- Skipulagssvæðið hallar til norðurs/norð-vesturs og mestur hæðarmunur innan svæðisins er u.þ.b. 18 metrar.
- Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru suðaustlægar áttir en svæðið er nokkuð opið fyrir norð-vestan golu sem alla jafnan er ríkjandi á sólríkum sumardögum.



Staðhættir

- Engar fornleifar eru sýnilegar á svæðinu.
- Á svæðinu er töluvert af sjálfsánu birki og víðitegundum en alaskalúpína hefur einnig náð sér vel á strik innan þess.
- Í náttúru- og gróðurfarsúttekt kemur fram að reiturinn telst ekki til mikilvægra fuglasvæða og hefur ekki sérstöðu m.t.t. fuglalífs.



Loftmynd, horft yfir skipulagssvæðið til austurs, Hafnarfjarðarvegur í forgrunn.



Alaskalúpína og sjálfsáð birki og víðitegundir eru einkennandi á svæðinu.

Tengsl við aðrar áætlanir

Skipulagsstig

Landsskipulag

- Samræmd stefna stjórnvalda, nær til landsins alls

Svæðisskipulag

- Nær til tveggja eða fleiri sveitarfélaga, eða hluta sveitarfélaga, sem hafa sameiginlegra hagsmuna að gæta, s.s. varðandi landnotkun og byggðapróun

Aðalskipulag

- Nær til sveitarfélagsins alls
- Stefna um landnotkun, byggðapróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál í sveitarfélaginu

Deiliskipulag

- Ákveðin svæði/reitir innan sveitarfélags

Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagi er m.a. fjallað um þróun þéttbýlis, gæði í hinu byggða umhverfi, samþættingu skipulags byggðar og samgangna, sjálfbært skipulag þéttbýlis o.fl.

Í stefnunni eru m.a. sett fram leiðarljós um að skipulag byggðar og landnotkunar:

- ...stuðli að sjálfbærri þróun
- ...stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum
- ...stuðli að lífsgæðum fólks
- ...styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta



Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðið 2040

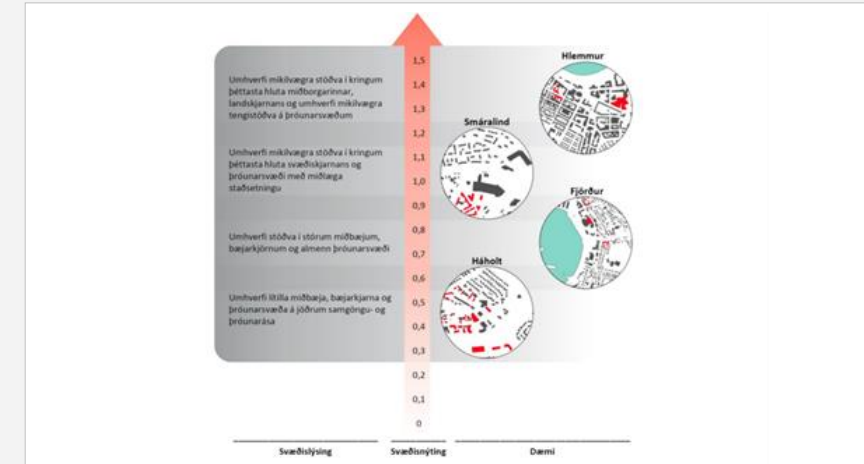
Hryggjarstykki svæðisskipulagsins er nýtt almenningssamgöngukerfi, Borgarlínan, sem tengir saman sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu.

Í svæðisskipulagi eru dregin mörk um vöxt byggðar og gert ráð fyrir því að uppbyggingu sé beint að kjörnum og samgöngu- og þróunarás, sett eru fram viðmið um svæðisnýtingu þeirra svæða.

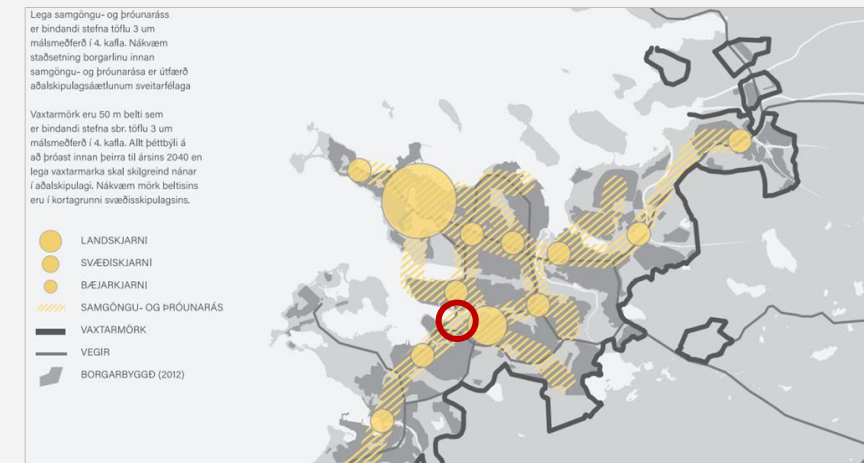
Stefna svæðisskipulagsins er sett fram í fimm leiðarljósum og tekur skipulagið mið af þeim öllum.

Leiðarljósín eru:

- Hagkvæmur vöxtur höfuðborgarsvæðisins
- Skilvirkar samgöngur og nútímalegt samgöngukerfi
- Aukin alþjóðleg samkeppnishæfni
- Heilnæmt umhverfi
- Gott nærumhverfi



Skýringarmynd úr svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, markmið um þéttleika.



Skýringarmynd úr svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, kjarnar og samgönguásar.

Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030

Í aðalskipulaginu er svæðið einkennt sem landnotkunarreitur 3.37 Vþ, verslun og þjónusta. Um reitinn segir í ákvæðum:

- 8,9 ha. Þétt byggð með megináherslu á atvinnurekstur, verslun og þjónustu. Hámarkshæð 8 hæðir.

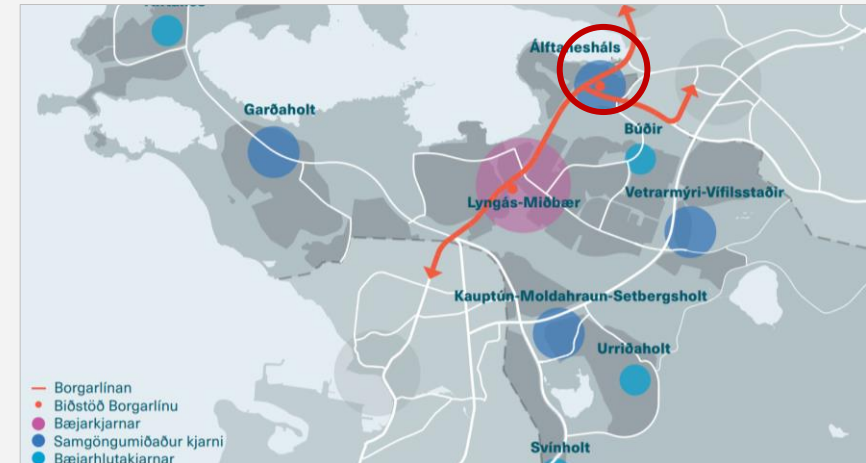
Meginþunga vaxtar skal beint inn á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði sbr. Höfuðborgarsvæðið 2040.

Í aðalskipulaginu er við Arnarnesháls skilgreindur samgöngumiðaður kjarni í tengslum við Borgarlínu. Um samgöngumiðaðan kjarna við Arnarnesháls segir í aðalskipulagi:

„Við biðstöð Borgarlínu á Arnarneshálsi er samgöngumiðaður kjarni þar sem áhersla verður á uppbyggingu verslunar og þjónustu. Að Borgarlínu á þessum slóðum liggur að öðru leyti fullmótuð gísín íbúðarbyggð.“



Landnotkun skv. aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030.



Þemamynd úr aðalskipulagi Garðabæjar, sýnir kjarna og samgönguás.

Aðrar stefnur og áætlanir Garðabæjar

Húsnæðisstefna Garðabæjar er sett fram í húsnæðisáætlun. Þar kemur m.a. fram að það sé stefna sveitarfélagsins að fjölga lóðum fyrir allar tegundir íbúða í sveitarfélaginu.

Garðabær vinnur að innleiðingu Heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun. Við mótun deiliskipulags Arnarlands er horft til valinna heimsmarkmiða svo sem:

- 3. Heilsa og vellíðan
- 9. Nýsköpun og uppbygging
- 11. Sjálfbærar borgir og samfélög
- 13. Aðgerðir í loftslagsmálum

Garðabær er einnig hluti af heilsueflandi samfélagi, þar sem meginmarkmiðið er að styðja samfélög í að skapa umhverfi og aðstæður sem stuðla að heilbrigðum lifnaðarháttum, heilsu og vellíðan allra íbúa.

Í umhverfisstefnu Garðabæjar eru sett fram markmið um að náttúran sé lifandi hluti af daglegu lífi og lífsgæðum íbúa.



Húsnæðisáætlun Garðabæjar 2018-2025



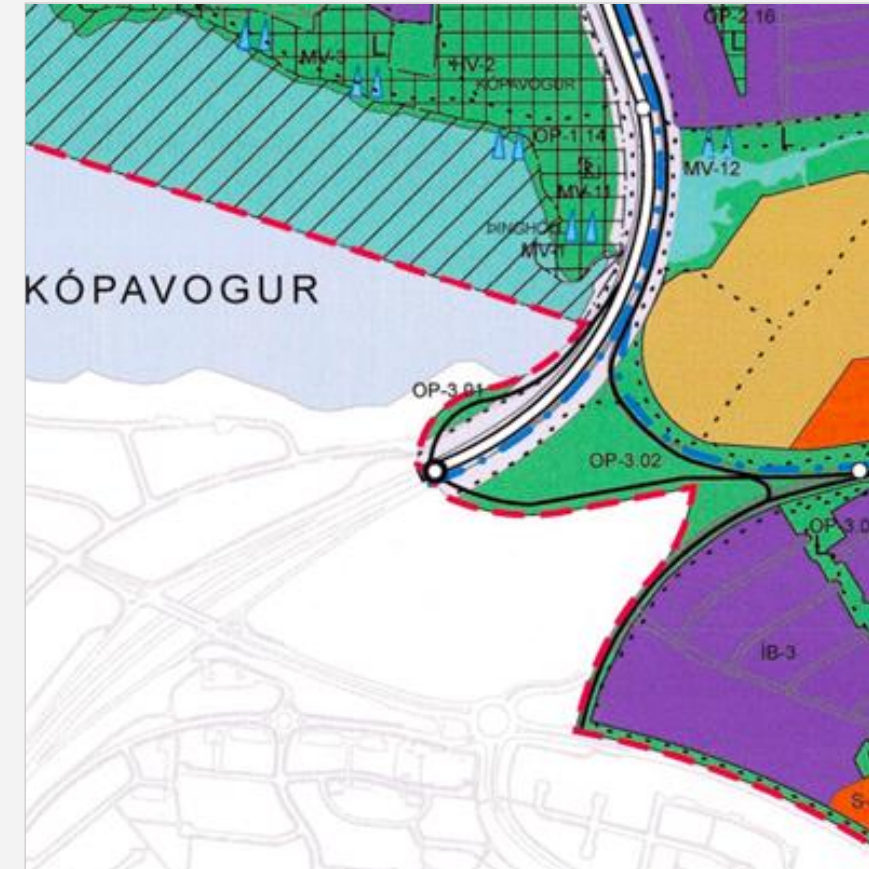
Valin heimsmarkmið.

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Í aðalskipulaginu er svæðið einkennt sem landnotkunarreit OP-3.02, opið svæði. Um landnotkunarreit OP- 3.02, Fífuhammsvegur/Arnarnesvegur segir í ákvæðum:

- Opið svæði við Fífuhammsveg sem liggur frá vestri til austurs og svæði sem liggur til suðurs að Arnarnesegi við bæjarmörk Garðabæjar. Stærð 9,64 ha.

Gert er ráð fyrir mislægri gatnatengingu frá Hafnarfjarðarvegi til suðurs og inn á Fífuhammsveg. Ekki eru til frekari fyrirætlanir um þá tengingu, hvorki í samgöngusáttmála né umferðaspám fyrir höfuðborgarsvæðið. Innan reitsins er einnig sýnd leiðbeinandi lega stíga og Borgarlínu.



Landnotkun skv. aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir

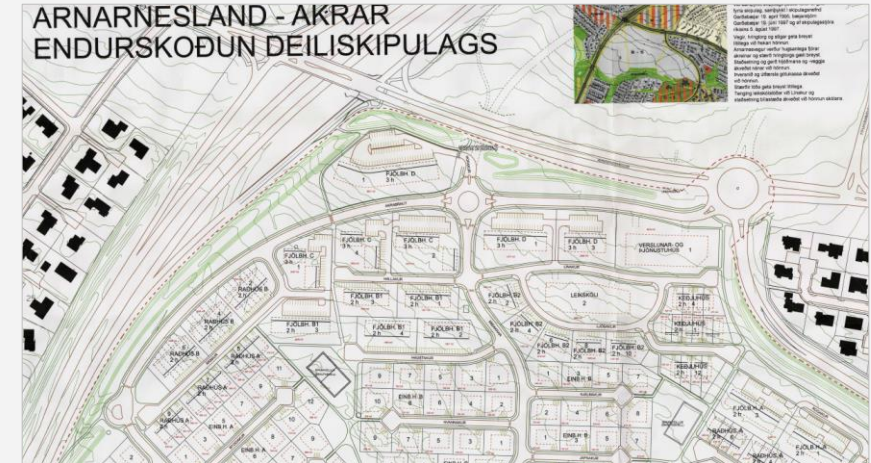
Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið, né aðliggjandi vegi s.s. Hafnarfjarðarveg, Arnarnesveg eða Fífuhvammsveg.

Við gerð deiliskipulagsins er tekið tillit til nærliggjandi deiliskipulagsáætlana, þær eru:

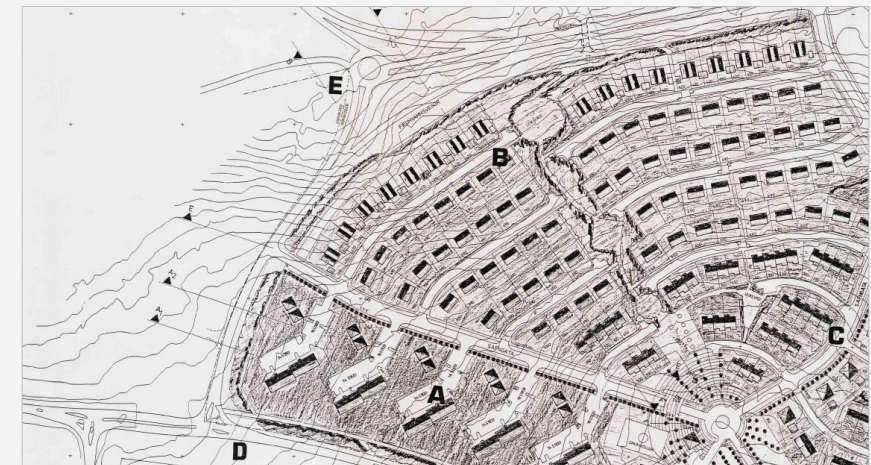
- DSK Arnarnesland - Akrar, endurskoðun, staðfest 02.10.2003
- DSK Bæjargils 2. Áfangi (Hæðir), samþykkt 20.12.1989 (endurskoðað 2024).
- DSK Arnarness, samþykkt 15.11.2018
- Nónhæð, heildarskipulag, staðfest 05.11.2003
- Kópavogsdalur – útvistarsvæði, samþykkt 22.05.1990

Í deiliskipulagi fyrir Akrahverfið er gert ráð fyrir undirgöngum undir Arnarnesveg, frá hringtorgi á Akrabraut við Hofakur.

Í kafla 0.3 *Gatnakerfi og gönguleiðir* í greinargerð deiliskipulagsins kemur fram að gert sé ráð fyrir að umferð almenningsvagna geti orðið um Akrabraut.



Hluti af deiliskipulagsupprætti fyrir Akrahverfið.



Hluti af deiliskipulagsupprætti fyrir Nónhæð.

Almenningssamgöngur á höfuðborgarsvæðinu

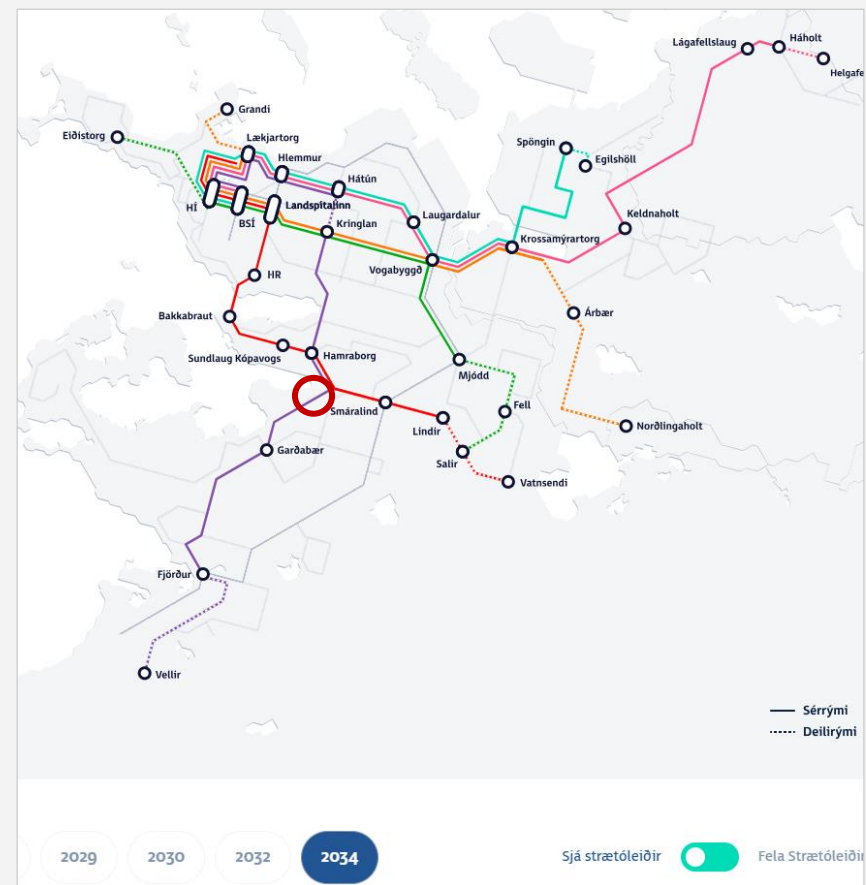
Unnið að endurbættu og samþættu leiðarneti Borgarlínu og strætó um höfuðborgarsvæðið.

Fyrirhugað er að fjórða lota Borgarlínu gangi eftir Hafnarfjarðarvegi, frá Völlunum og niður í miðbæ Reykjavíkur, um eða við Arnarland. Ekki er hafin vinna við hönnun eða nánari útfærslu á legu Borgarlínu eftir Hafnarfjarðarvegi.

Fyrsta lota Borgarlínu nær að Hamraborg þar sem gert er ráð fyrir skiptistöð Borgarlínu og Strætó.

Unnið er að frumdrögum Borgarlínu um Hamraborg eftir Hafnarfjarðarvegi. Borgarlínan í átt að Smáralind mun aka um Fífuhammsveg.

Fyrirhugað er að strætóleið verði eftir Fífuhammsvegi frá Arnarnesvegi og í átt að Smáralind.



Fyrirhugað samþætt leiðarnet strætó og Borgarlínu árið 2034.

Breyting á aðalskipulagi

Samgöngumiðuð þróunarsvæði

- Í sameiginlegri yfirlýsingu Skipulagsstofnunar og Garðabæjar við samþykkt Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030, dags. 6. apríl 2018, var samþykkt að við breytingu á aðalskipulagi eða við gerð rammahluta aðalskipulags vegna uppbyggingarsvæða yrði stefna svæðisskipulags um uppbyggingu í miðkjörnum og á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum útfærð frekar.
- Á slíkum svæðum ætti m.a. að marka nánari stefnu hvað varðar:
 - blöndun byggðar,
 - hlutfall íbúðarbyggðar,
 - uppbyggingu atvinnuhúsnæðis,
 - aðgengi að almenningssamgöngum og
 - byggðamynstur.
- Til grundvallar setningu skipulagsákvæða varðandi íbúðafjölda, byggingarmagn, fjölbreytt búsetuform og blöndun íbúðargerða er mikilvægt að nýta þá greiningu á stöðu húsnæðismála sem liggur fyrir í húsnæðisáætlun Garðabæjar, þar með talið framboð og eftirspurn eftir margvíslegu húsnæðisformi og mati á húsnæðispörf heimila.

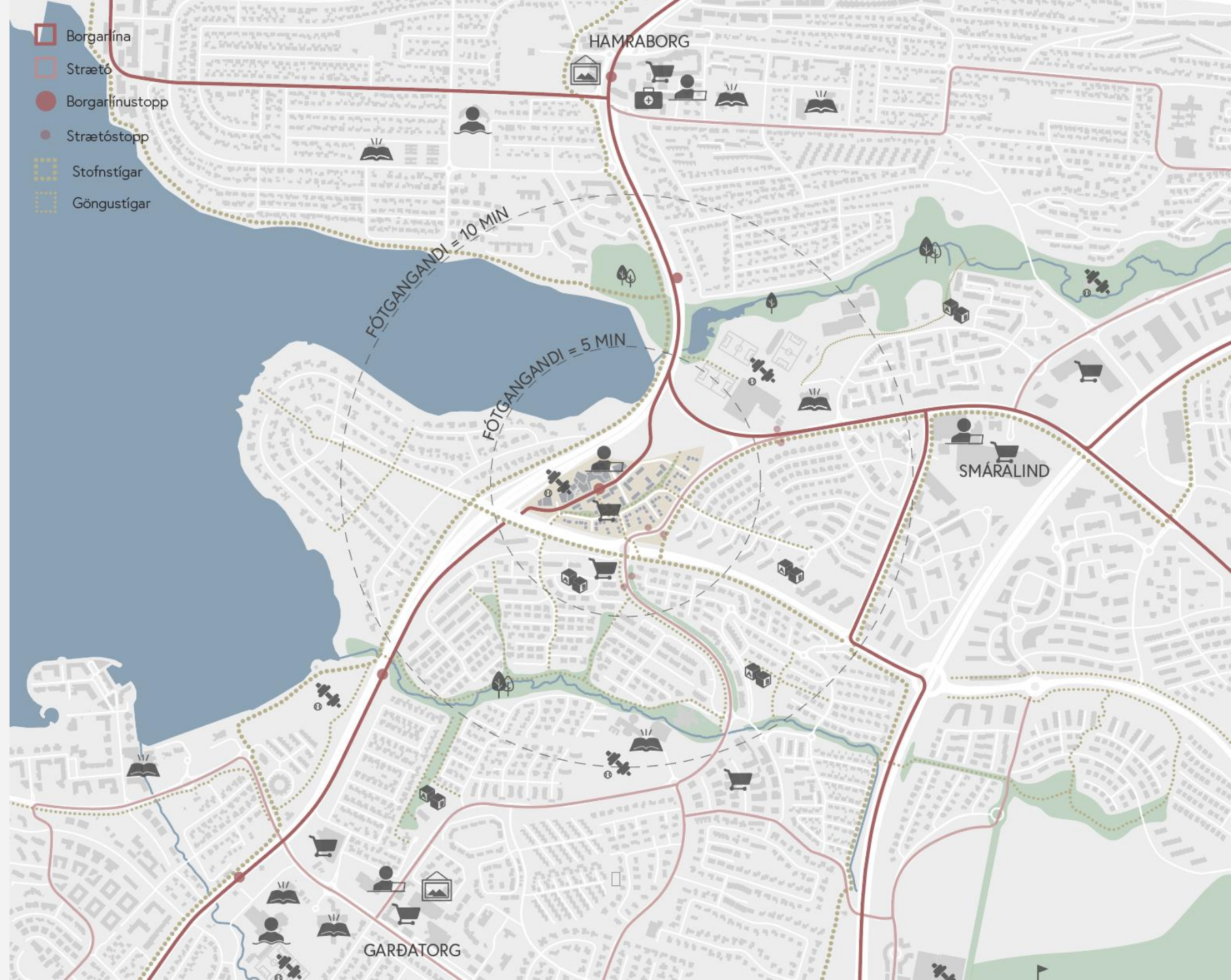
Skipulagsákvæði fyrir landnotkunarreit 3.37 M

- Miðsvæði í tengslum við Borgarlínu, með áherslu á uppbyggingu sem styður við forsendur og farþegagrunn Borgarlínu.
- Þétt og blönduð byggð íbúða, verslunar og þjónustu með áherslu á heilsutengda starfsemi.
- Ekki er gert ráð fyrir landfrekri starfsemi þar sem fá störf eru á fermetra lands.
- Hlutfall atvinnubýggðar skal vera 40-50% á móti 50-60% af íbúðabyggð.
- Fjöldi íbúða skal vera á bilinu 400-600 íbúðir.
- Tekið skal mið af staðháttum og lögð áhersla á gæði hins byggða umhverfis sbr. almennar gæðakröfur aðalskipulagsins (kafli 3.2.1) til þess að tryggja mannlegt og vistlegt umhverfi.
- Hámarkshæð bygginga almennt 3-6 hæðir, lægri byggingar nær Fífuhvammsvegi og hærri byggingar nær Hafnarfjarðarvegi, kennileitisbygging næst Hafnarfjarðarvegi allt að 8 hæðir.
- Nánari skilmálar verða í deiliskipulagi, m.a. um hámarksfjölda bílastæða og lágmarkskröfur um fjölda hjólastæða.
- Megin aðkoma akandi frá Fífuhvammsvegi.

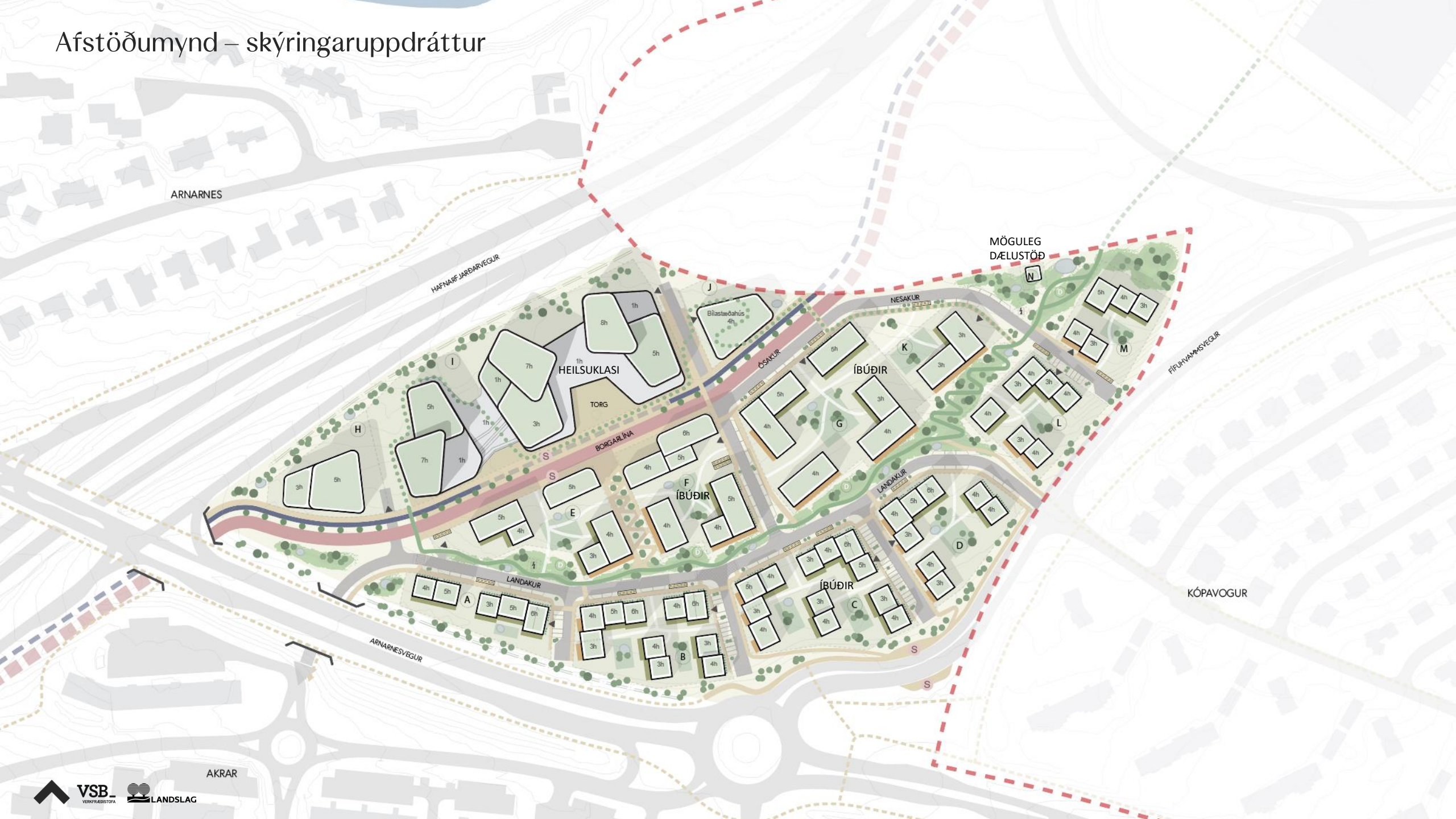
Deiliskipulagstillaga

Arnarland

- Uppbygging í Arnarlandi styður við hagkvæma nýtingu lands, sjálfbæra þróun, forsendur Borgarlínu og markmið svæðisskipulags og aðalskipulags Garðabæjar um aukna uppbyggingu á samgöngu- og þróunarás.
- Arnarland er í góðum tengslum við fyrirhugaðar breytingar á almenningssamgönguneti höfuðborgarsvæðisins sem styrkir tengingar þess vítt um höfuðborgarsvæðið.
- Með bættum stígatengingum verður svæðið í góðum tengslum við nærumhverfið, þjónustu og útivistarsvæði.
- Blönduð byggð og vistlegt umhverfi í Arnarlandi mun einnig nýttast nærumhverfinu.



Afstöðumynd – skýringaruppdráttur



ARNARNES

HAFNARFJARÐARVEGUR

MÖGULEG
DÆLUSTÖÐ

NESAKUR

FÍFLUNAMSVETUR

KÓPAVOGUR

ARNARNESVEGUR

AKKRAR



Áfangaskipting

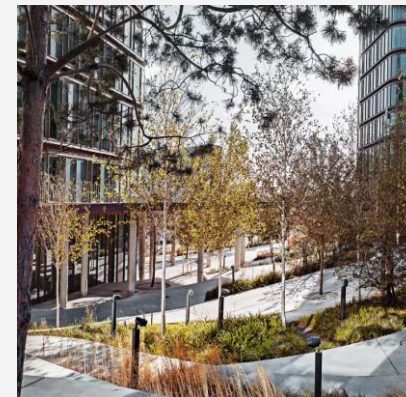
- Gert er ráð fyrir að svæðið geti byggst upp í áföngum.
- Leiðbeinandi áfangaskipting sett fram í deiliskipulagi.
- Uppbygging skal vera í samráði við sveitarfélagið m.a. m.t.t. innviða.
- Leiðbeinandi áfangaskiptin heilsuklasa er sett fram í deiliskipulagi.
- Fyrsti áfangi við miðlægt torg.



Skýringarmynd, leiðbeinandi uppbygging heilsuklasa.



Skýringarmynd, gert er ráð fyrir að svæðið geti byggst upp í áföngum.



Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

Byggðarmynstur

Byggðarmynstur

Markmið:

Að í Arnarlandi rísi borgarumhverfi með lifandi starfsemi og góðum íbúðum miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu.



Íbúðabyggð

- Íbúðabyggð aðlagar sig að hæð, landhalla og byggðarmynstri nærliggjandi fjölbýlishúsabyggðar í Garðabæ og Kópavogi.
- Hæðir íbúðabyggðar eru 3-5 hæðir en einstaka byggingar 6 hæðir.
- Mismunandi hæðir eru nýttar til þess að opna á sólarljós í inngörðum og íbúðum og opna á sjónása milli bygginga.
- Uppbrot bygginga býður upp á tækifæri fyrir þakgarða og þaksvalir.
- Tæplega 530 íbúðir.



Skýringarmynd, íbúðabyggð.

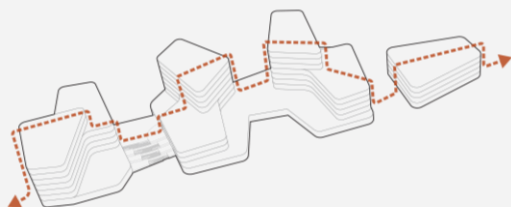


Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

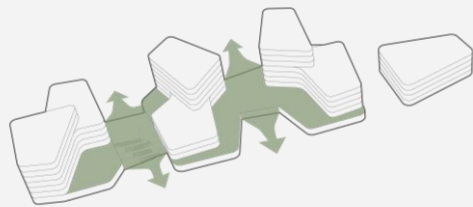


Blönduð starfsemi

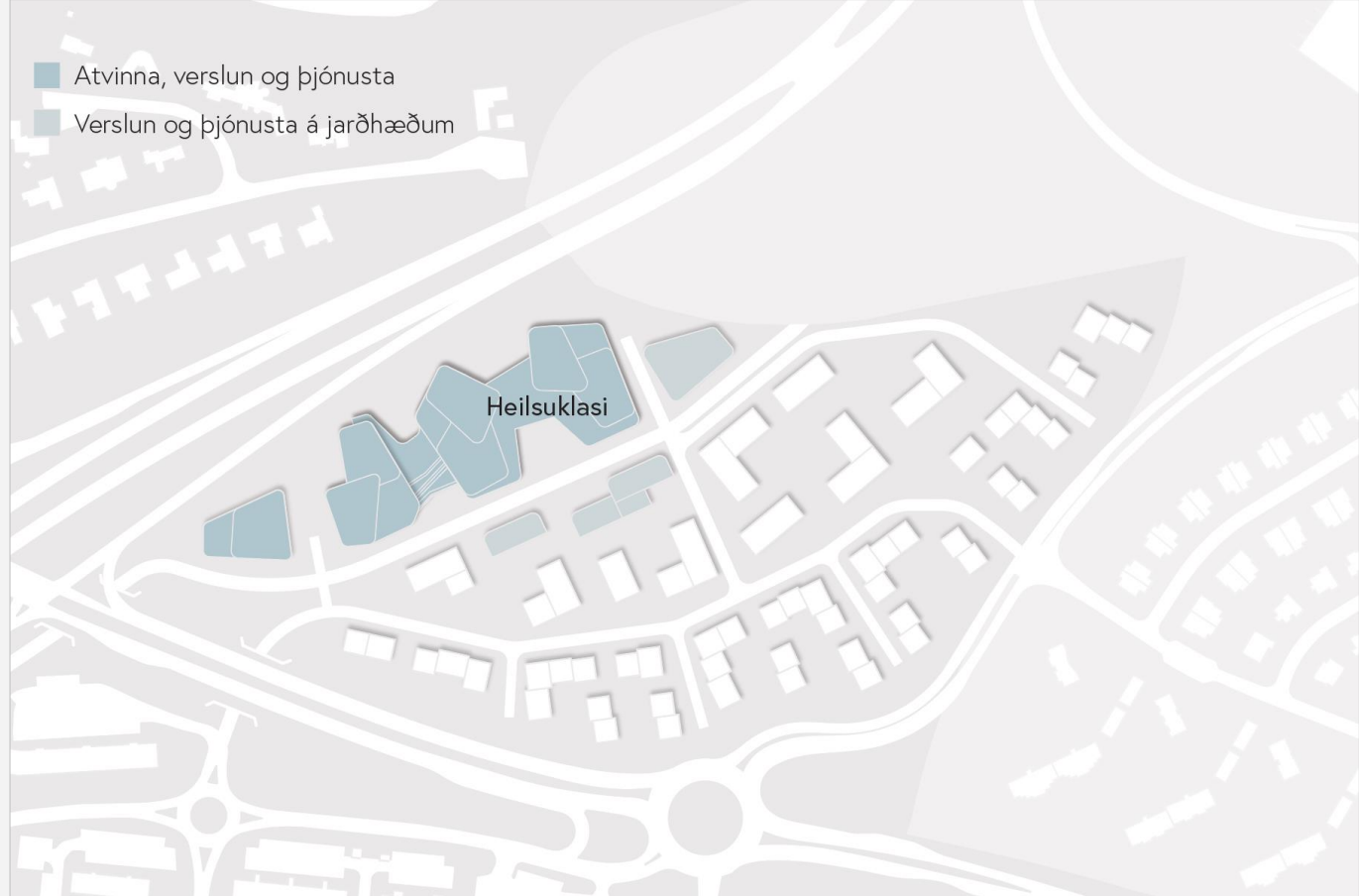
- Blönduð starfsemi s.s. skrifstofur, þjónusta og verslun, nýttist nærumhverfinu.
- Heilsuklasi, u.þ.b. 32.000 m² ofanjarðar. Áhersla á fyrirtæki í heilsugeira og/eða með heilsutengda þjónustu.
 - 3 misháir kjarnar (3-8 hæðir), tengdir saman með einnar hæða lágbyggingu. Brjóta upp byggingarmassann og opna á sjónása.
- Stakstæð atvinnubygging 3-5 hæðir
- Austan við samgönguásinn er gert ráð fyrir verslun og/eða þjónustu á jarðhæðum en íbúðum á efri hæðum.



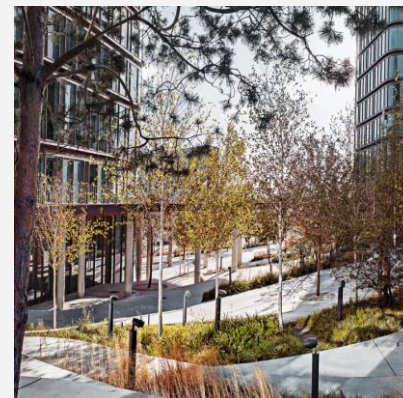
Skýringarmynd, byggingarmassinn er einnig brotinn upp lóðrétt með mismunandi hæðum og vinklum – þannig verður ásýnd hússins síbreytileg þegar horft er á það úr mismunandi áttum.



Skýringarmynd, gott andrými myndast á milli hærri hluta byggingarinnar sem tryggir góða dagsbirtu í vinnurýmum og útsýni að grænum svæðum á þaki 1. hæðar. Einnig er gert ráð fyrir dvalarsvæðum á þökum.

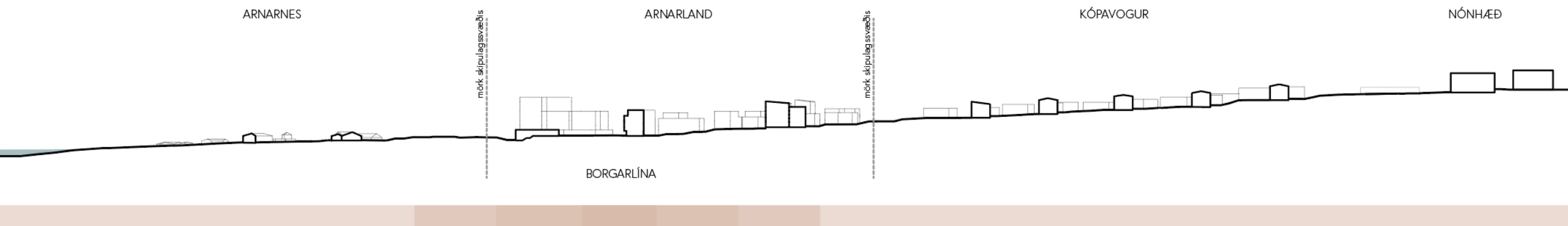


Skýringarmynd, blönduð starfsemi næst Hafnarfjarðarvegi og á jarðhæðum umhverfis miðlægt torg.



Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

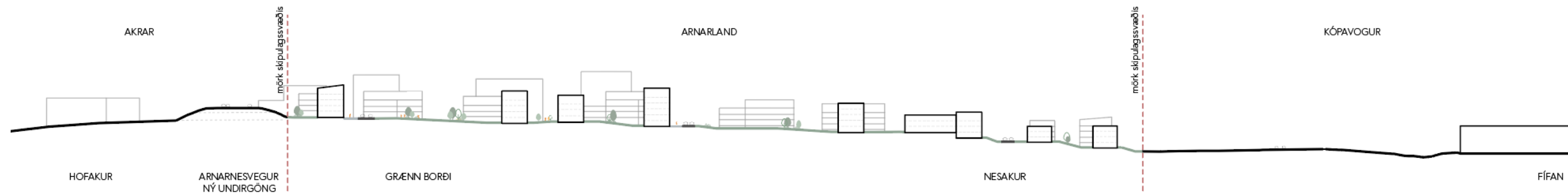
Sniðmynd



Skýringarmynd, sniðmynd horft til norð/norðaustur í gegnum nærliggjandi byggð. Byggð á Arnarnesi einkennist af gysinni sérbýlishúsabyggð meðan byggð í Kópavogi er blanda sérbýlishúsa upp í 4-5 hæða fjölbýlishúsa efst á Nónhæð. Þéttleiki byggðar eykst eftir því sem nær dregur, og er mestur við, stoppistöð Borgarlínu á skilgreindum samgöngu- og þróunarás í samræmi við forsendur í svæðisskipulagi og aðalskipulagi Garðabæjar



Sniðmynd – Akrahverfi – Fífan



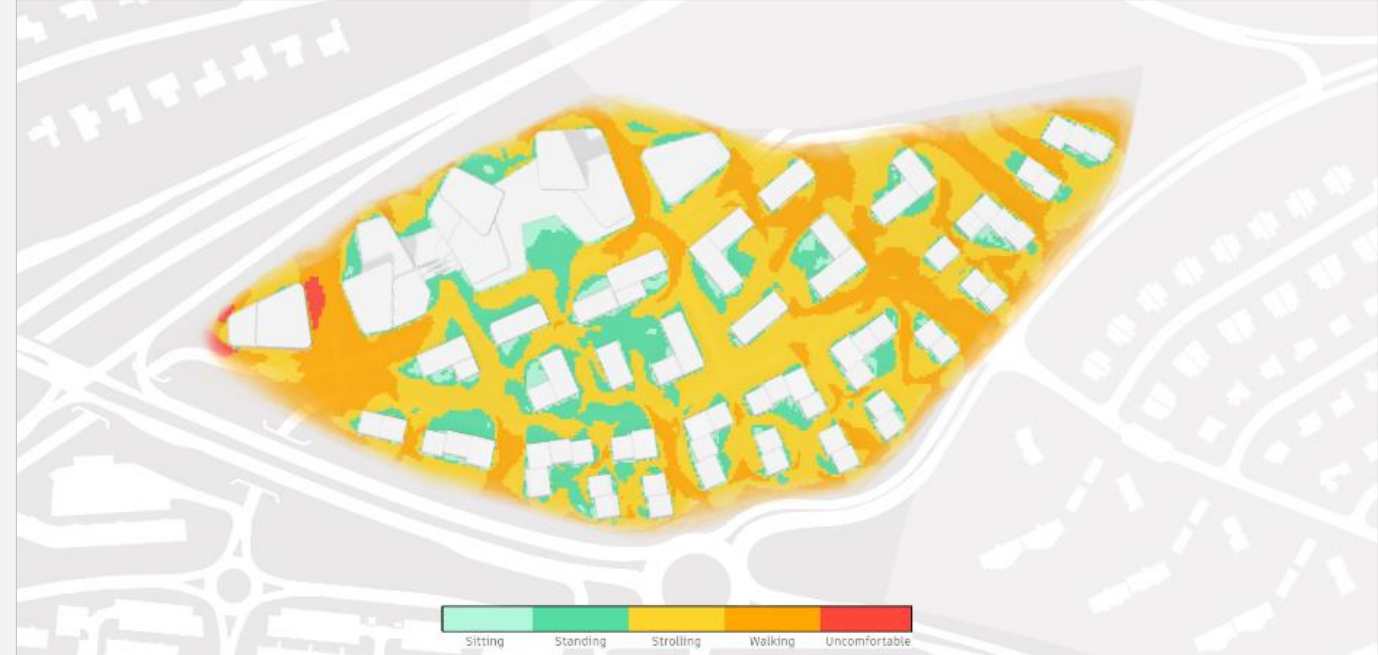
Mótun byggðar

Vindþægindi gangandi vegfarenda segja til um vindskilyrði á jörðu niðri og hvernig þau hafa áhrif á upplifun og aðstæður fólks.

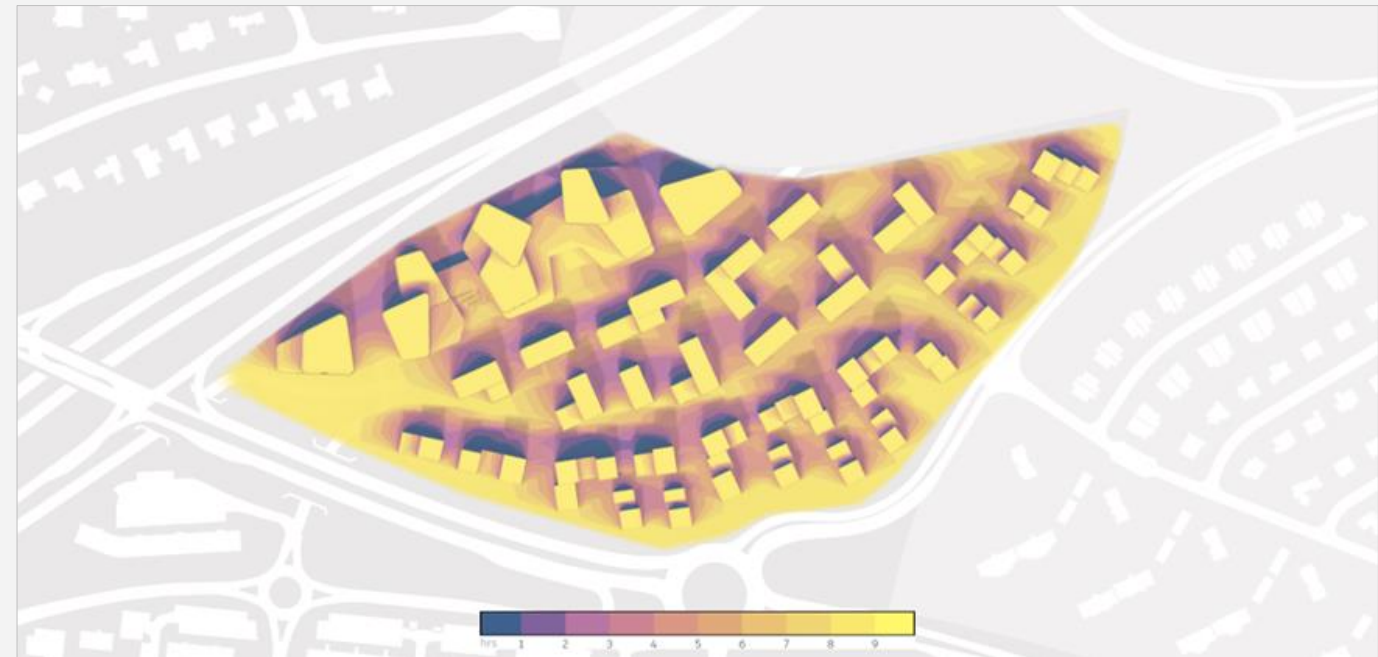
Myndirnar sýna meðalaðstæður yfir árið út frá ríkjandi vindáttum.

Neðri myndin sýnir samspil byggðar og sólarstunda, 1.maí milli kl: 09-17.

- Yfir 50% af útisvæði hefur sól í yfir 5 klst á því tímabili.
- Yfir 70% af „græna borðanum“ hefur sól í yfir 5 klst á því tímabili.



Skýringarmynd, þægindaviðmið fyrir vind.



Skýringarmynd, sólarstundir 1. maí milli 9-17.

Sitjandi: 2,5 m/s

Standandi: 4,0 m/s

Röltandi: 6,0 m/s

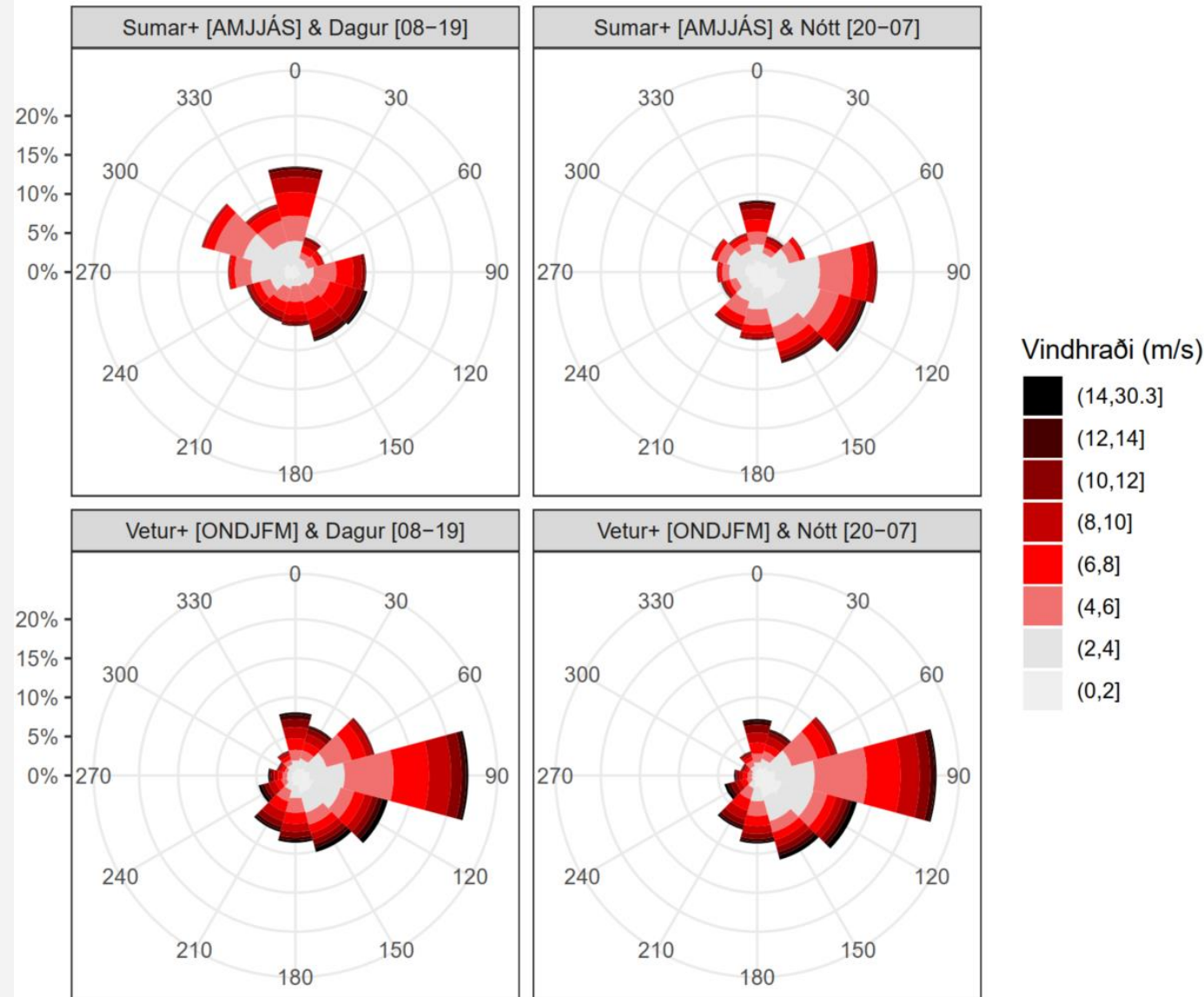
Gangandi: 8,0 m/s



Vindgreining

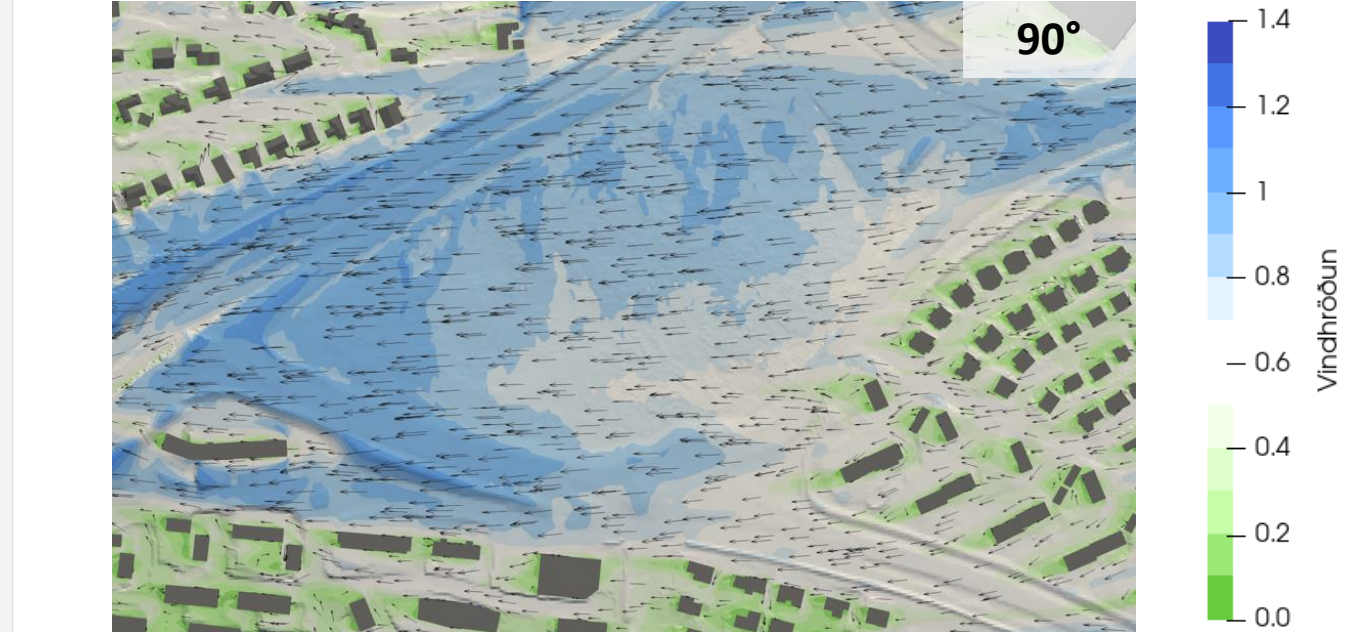
- Vindgreining unnin af EFLU
- Algengustu vindáttir eru breytilegar eftir árstíðum og tíma dags
 - Á veturna eru A, SA og S áttir algengastar
 - Á sumrin má sjá hafgoluáhrif → N, NV áttir algengar að degi til og A, SA að kveldi
- Eftirtaldar vindáttir voru valdar til frekari skoðunar:
 - 330°, 0°, 90°, 120°, 150° og 180°

1477_Reykjavíkurflogvöllur, 2001.03–2023.12

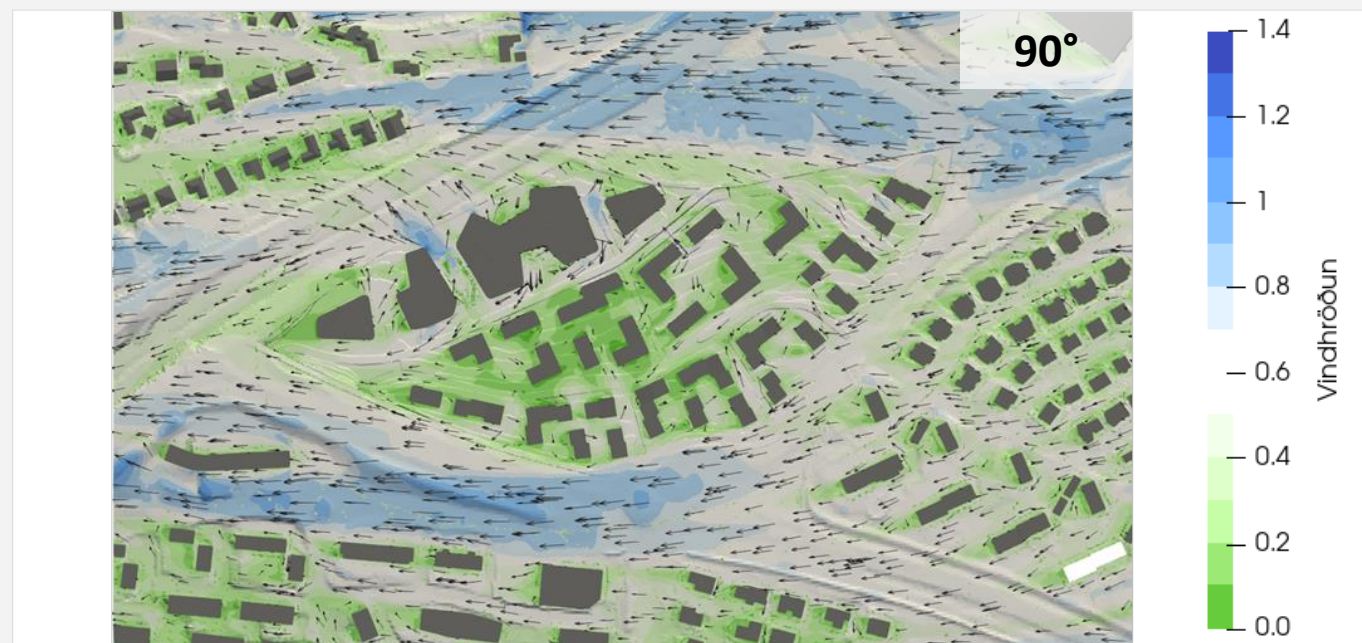


Ríkjandi vindátt – aust- og suðaustan áttir

- Ríkjandi vindáttir eru aust – og suðaustan áttir.
- Suðaustan áttir eru einnig sterkustu vindáttirnar.
- Í vindgreiningunum var einnig horft til áhrifa uppbyggingar á nærumhverfið.
- Greiningar sýndu ekki vísbendingar um að áhrif uppbyggingar geti orðið neikvæð á vindafar í núverandi byggð.
- Uppbygging á svæðinu mun virka skjólmyndandi og draga úr vindi sem streymir inn að núverandi byggð, bæði í hvössum norðan og suðaustan áttum.
- Engar vísbendingar eru um að möguleg staðbundin áhrif við hæstu byggingar nái til nærliggjandi byggðar
- Skalinn sem notaður er í þessari kynningu sýnir hlutfallslegan vindhraða miðað við frían vind í 10m hæð
- Ef gildið er >1 er um vindaukningu að ræða og ef gildið er <1 er vindurinn hægari



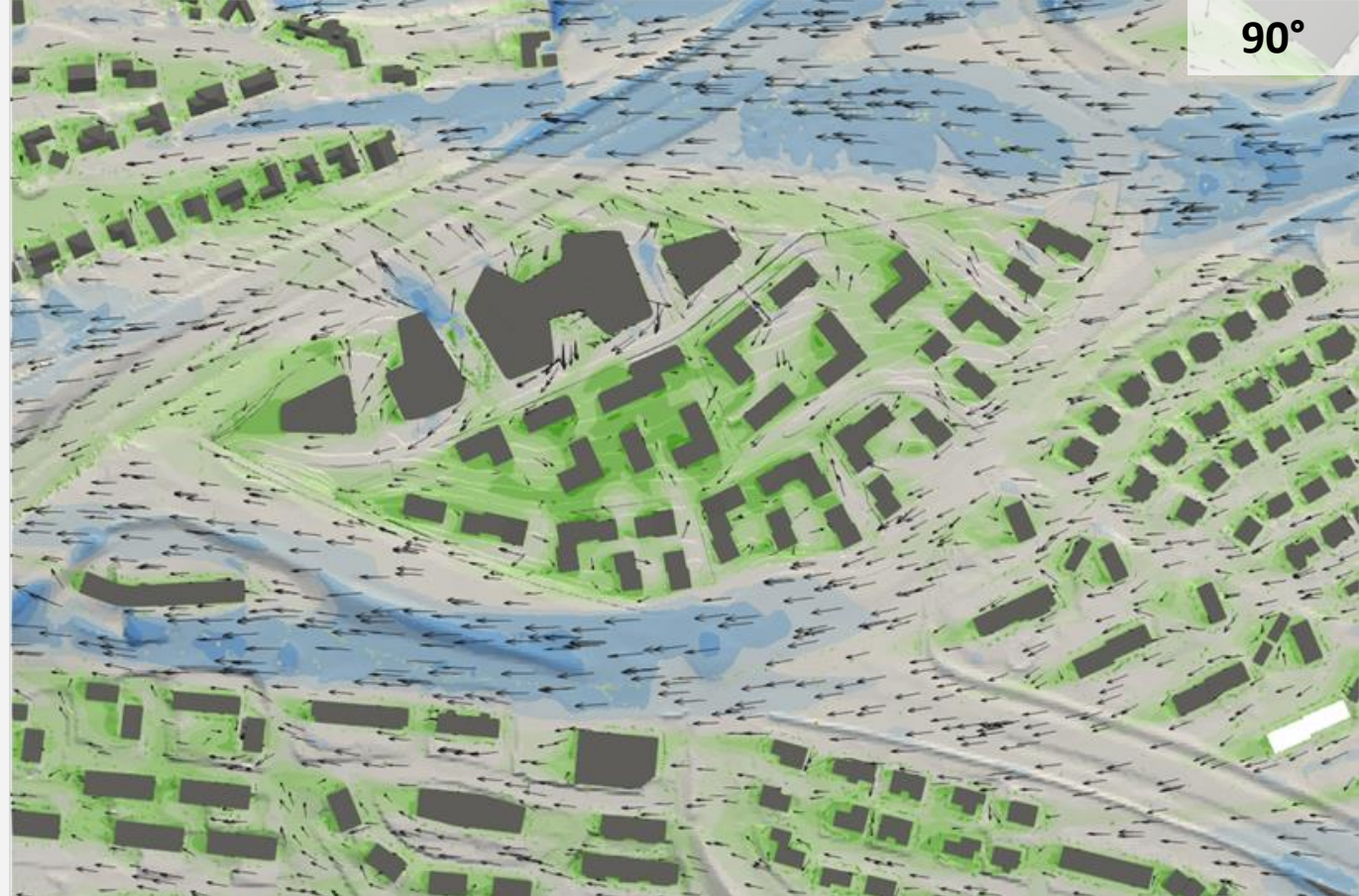
Skýringarmynd, ríkjandi vindátt, núverandi ástand án uppbyggingar í Arnarlandi. Vindur leikur frjálst um svæðið.



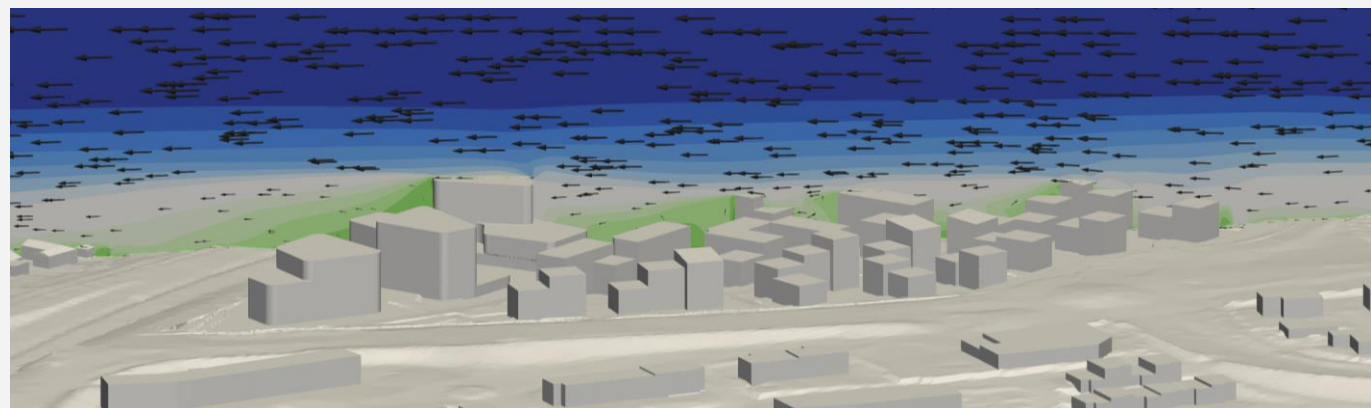
Skýringarmynd, ríkjandi vindátt, með uppbyggingu í Arnarlandi. Byggð myndar skjól um inngarða og dvalarsvæði gagnvart ríkjandi vindátt.

Ríkjandi vindátt – aust- og suðautan áttir

- Vindur úr ASA-átt lyftist yfir svæðið þar sem, byggð er nokkuð jöfn og landið hallar til norðvesturs.
- Heilsuklasi neðarlega í landi er því í skóli fyrir þessum áttum.



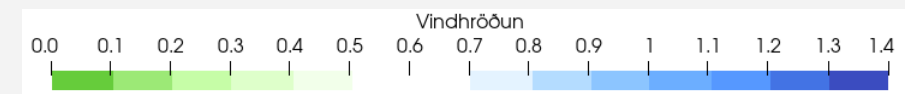
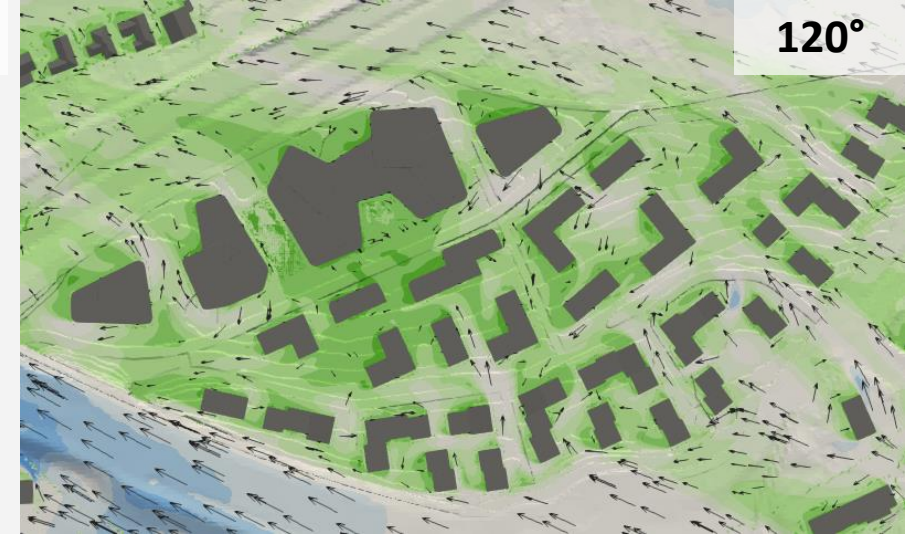
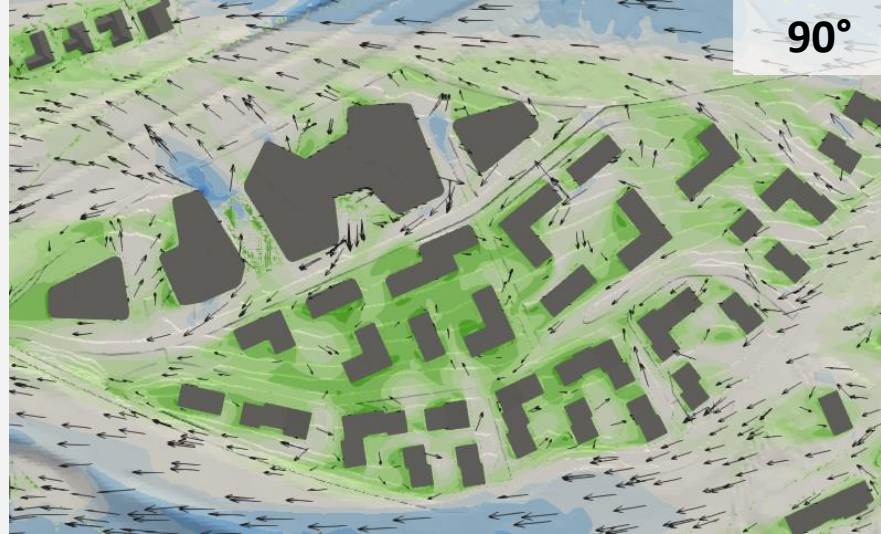
Skýringarmynd, ríkjandi vindátt



Vindur ferðast yfir byggðina, byggðin myndar skjól utan um dvalarsvæði og inngarða gagnvart ríkjandi vindátt.

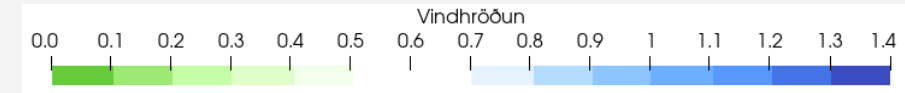
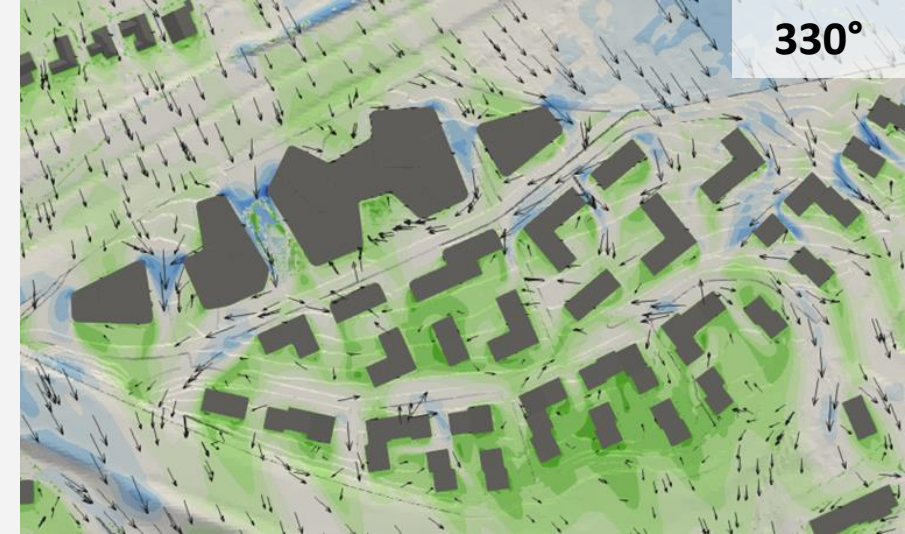
A, SA og S áttir

- Ríkjandi vindáttir að vetri – dag og nótt
- Ríkjandi vindáttir að sumri – nótt
- Heilsuklasinn neðst á svæðinu nýtur skjóls af legu lands, yfirborðshrýfi og annarri byggð á svæðinu
- Götur liggja að mestu þvert á ríkjandi áttir
- Torg er í skjóli
- Engin athugaverð svæði og ekki þörf á mótvægisaðgerðum



Norðlægar áttir

- Ríkjandi vindáttir að sumri – dagur
- Heilsuklasinn er óvarinn fyrir hafgolu (norð/norðvestlægum áttum).
- Rúnuð horn, bil milli hærri kjarna og milli-pallur draga úr áhrifum vinds.
- Torg snýr til suðurs og suðausturs og er í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum yfir daginn að sumri



- Áhrif vindgreiningar á skipulagstillögu:
 - Bil milli bygginga aukið frekar
 - Bygging lækkuð úr 4 til 6 hæðir í 3 til 5 hæðir
 - Kvöð um gróður meðfram Hafnarfjarðarvegi
 - Sett skýr ákvæði um vindgreiningu á hönnunarstigi m.t.t. mótvægisáðgerða



Tölvugerð mynd, horft yfir almenningssamgönguás og að miðlægu torgi. Á torginu er gert ráð fyrir dvalar- og samkomusvæðum, lifandi starfsemi s.s. veitingastöðum o.fl. Við torgið er einnig gert ráð fyrir rými fyrir stoppistöð Borgarlínu.

Skuggavarp – jafndægur – 21 mars og 21 september



Skuggavarpsmyndir sýna skugga á dvalarsvæði og byggingar á vor/haust jafndægri frá kl 8:00-18:00.

Skuggavarp - sumarsólstöður



Skuggavarpssmyndir sýna skugga á dvalarsvæði og byggingar við sumarsólstöður frá kl 8:00-18:00.

Jafndægur – 21. mars/21. september



KI:08



KI:09



KI:10



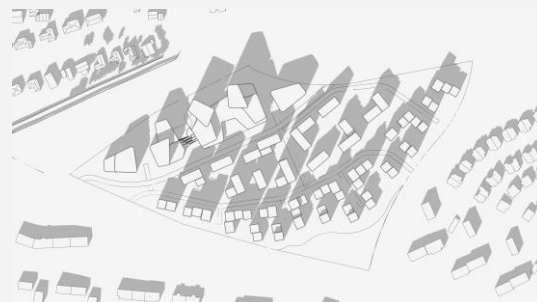
KI:11



KI:12



KI:13



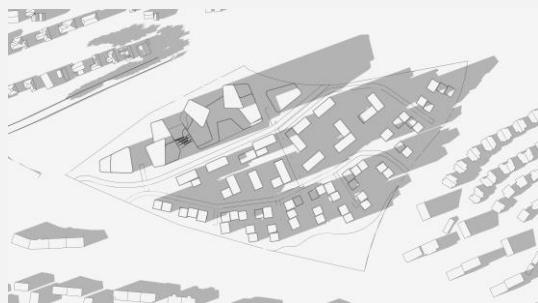
KI:14



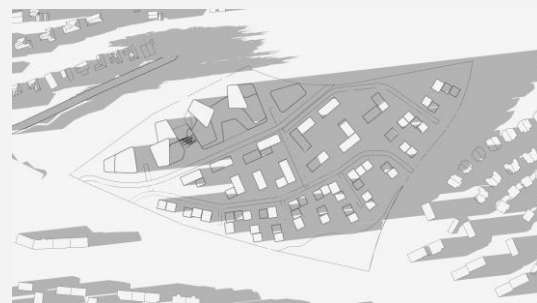
KI:15



KI:16



KI:17



KI:18

Sumarsólstöður – 21. júní



KI:08



KI:09



KI:10



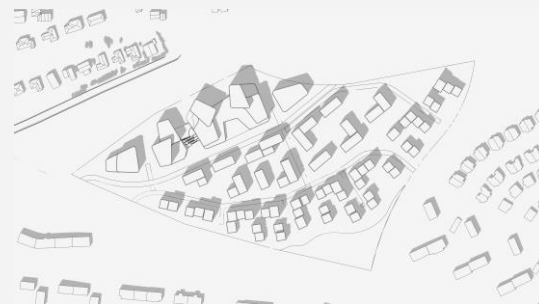
KI:11



KI:12



KI:13



KI:14



KI:15



KI:16



KI:17

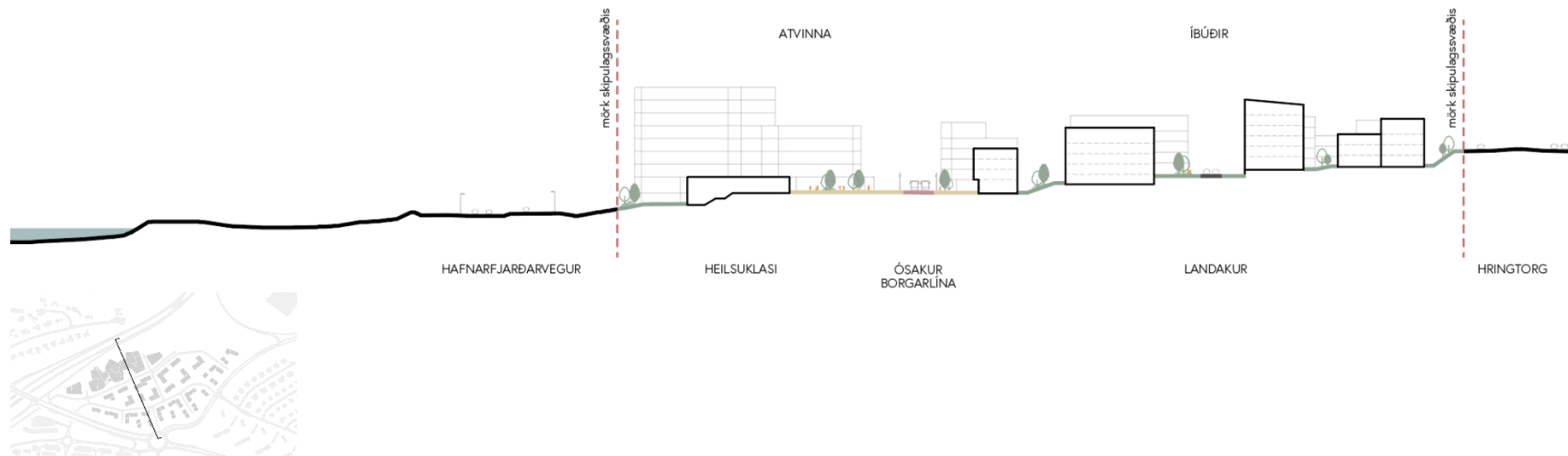


KI:18



KI:19

Sniðmynd



Byggingar

- Byggingarefni

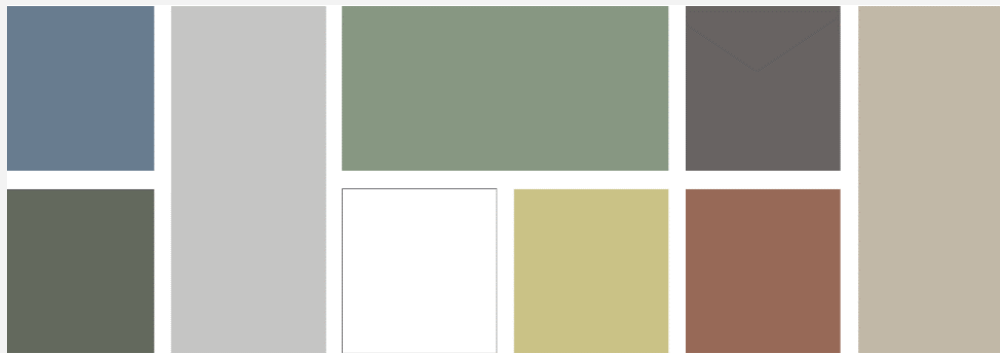
- Notast við vönduð byggingarefni og horfa til umhverfissjónarmiða
- Litaval hlýlegt (40%)
- Klæðningar, vandaðar og endingargóðar

- Orkunotkun

- Krafa um loftræsikerfi í byggingum

- Úrgangstjórnnunarstefna sett fyrir Arnarland

- Uppbyggingaraðili skal leggja áherslu á að draga úr myndun byggingarúrgangs og flokka hann með þeim hætti að a.m.k. 80% byggingarúrgangs (m.v. þyngd) sé hæfur til endurnýtingar áður en honum er skilað á viðurkennda móttökustöð.



Dæmi um hlýlegt litarval



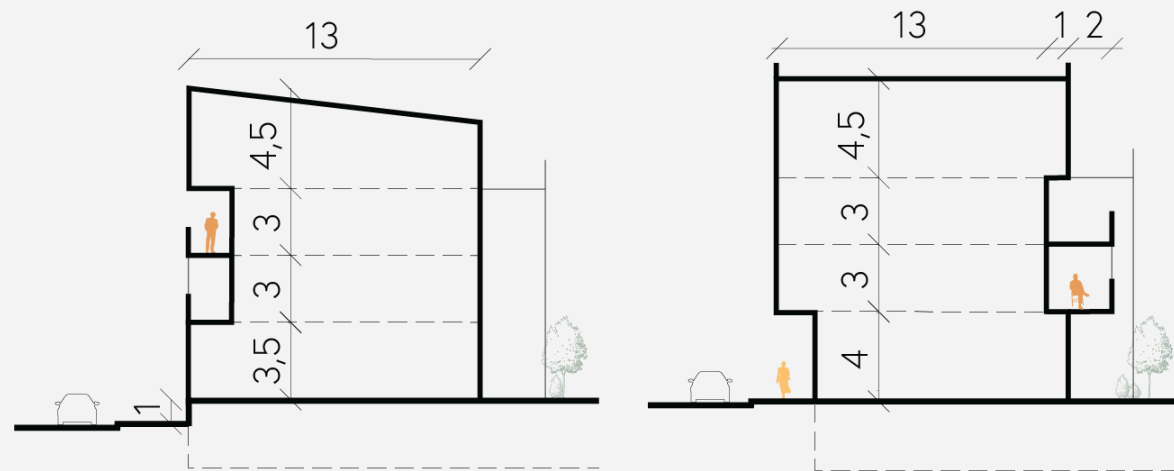
Dæmi um yfirbragð bygginga og almenningsrýma.



Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

Byggingar

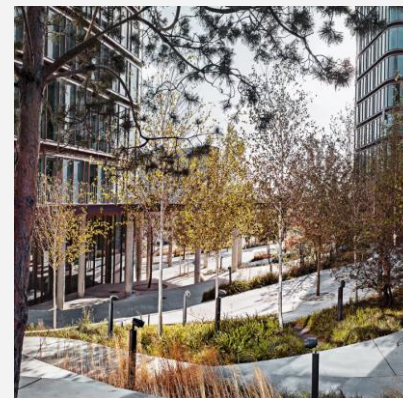
- Bundin byggingarlína sýnd á uppdrætti
- Salarhæð íbúða min 3 m
- Salarhæð atvinnustarfsemi á jarðhæð min 4 m
- Heimilt að salarhæð efstu hæðar fjölbýlishúsa sé 4,5 m, kvöð um hallandi þak á efra svæði
- Hámarksdýpt íbúða 13 m fyrir utan útskot, svalir og skyggni
- Gólfkóti verslunarrýmis í sömu hæð og gata
- Gólfkóti íbúða, eftir aðstæðum, allt að 1 m frá götu, inngangar í götu hæð



Sniðmyndir sýna salarhæðir, dýpt byggingakroppa fjölbýlishúsa, svalir o.þ.h. Skilmálasnið hvorrar lóðar fylgja sérskilmálum.



Dæmi um port-göng að inngörðum og innganga í byggingar.



Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

Virkar framhliðar

- Áhersla er á tengsl milli starfsemi og notkunar á jarðhæðum og mannlífs á götum úti. M.a. til þess að stuðla að líflegu umhverfi og styðja við virkan lífsstíl.
- Viðmið/skilmálar verða settir um tengsl og samspil milli ólíkra jaðarsvæða.



Jarðhæð og samgönguás



Jarðhæð og torgrými



Íbúðir og göturými



Íbúðir og inngarðar/grænn borði



Skýringarmynd, virkar framhliðar.



Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

Þök, þaksvalir

- Þakform skal vera flatt eða einhalla.
- Kvöð er um að öll þök bygginga sem ekki eru nýtt sem þakgarðar/svalir skulu þakin með gróður yfirborði, notast skal við gróður sem styður við líffræðilegan fjölbreytileika.
- Þaksvalir eru almennt heimilaðar, hvatt er til þess að nýta þau rými sem henta til þess að búa til aðlaðandi þakgarða fyrir íbúa.
- Skilmálar um handrið, skjólveggi o.fl.



Þaksvalir nýtast íbúum sem dvalar og íverusvæði, þaðan er gott útsýni og heimilt að koma fyrir gróðurhúsum.



Dæmi um gróður á þökum.

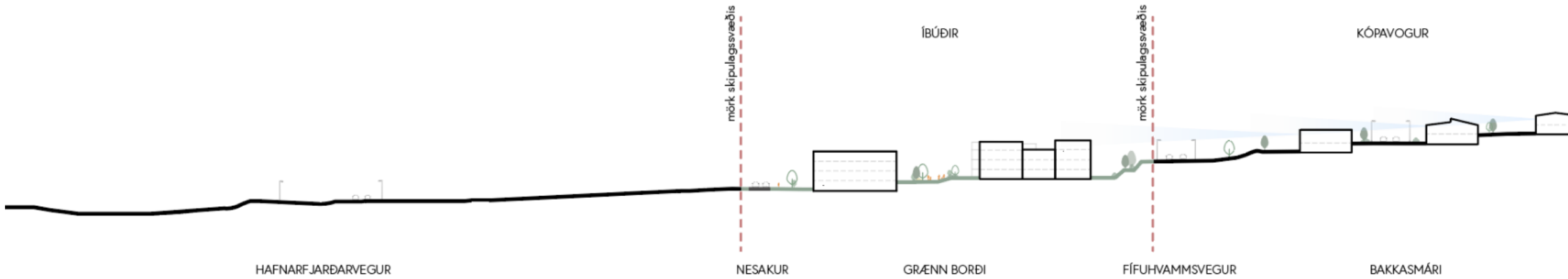
Skilti

- Skilmálar um skilti á atvinnubyggingum.
- Skal stillt í hóf, gætt að þau séu ekki truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir íbúa í nærliggjandi íbúðum.
- Heimilt er að setja skilti á fyrstu hæð atvinnubyggingar sem snýr að Ósakri (skilið skal snúa að Ósakri), sem kynnir starfsemi í viðkomandi byggingu.
- Ofan fyrstu hæðar í atvinnuhúsnæði er heimilt að setja eitt skilti á efstu hæð í hverri byggingu eða byggingarhluta sem snýr að Hafnarfjarðarvegi, sbr. deiliskipulagsuppdrátt.
- Atvinnustarfsemi á jarðhæð íbúðabygginga er eingöngu heimilt að staðsetja skilti á jarðhæð þess hluta sem starfsemin fer fram.
- Taka skal tillit til umlykjandi byggðar svo sjón-/ljósmengun sé í lágmarki.



Staðsetning skilta á efstu hæð er skilgreind á deiliskipulagsuppdrátti

Sniðmynd



Almennings rými

Mögulegt umhverfi að
vetrarlagi.

Horft í átt að miðlægu
torgi eftir stíg gegnum
íbúðabyggð frá “grænum
borða”.





Frágangur lóða

Skila lóðauppdrætti

- Hvernig unnið er með land aðlögun/hæðarmun, s.s. hvort notast verði við stoðveggi
- Yfirborðsfrágangur lóðar, s.s. hæðarsetningar
- Umfang gróðurs og tegundaval
- Frágangur leiksvæðis
- Meðhöndlun yfirborðs bílageymslna
- Fyrirkomulag ofanvatnslausna
- Lýsingahönnun
- Gróðurhús /samveru hýsi
- Bílajakjallarar skulu vera a.m.k. 80% hluta undir yfirborði.
Heimilt er að ljósop, inngangar o.þ.h. standi uppúr.
- Almennt gert ráð fyrir djúpgámum.



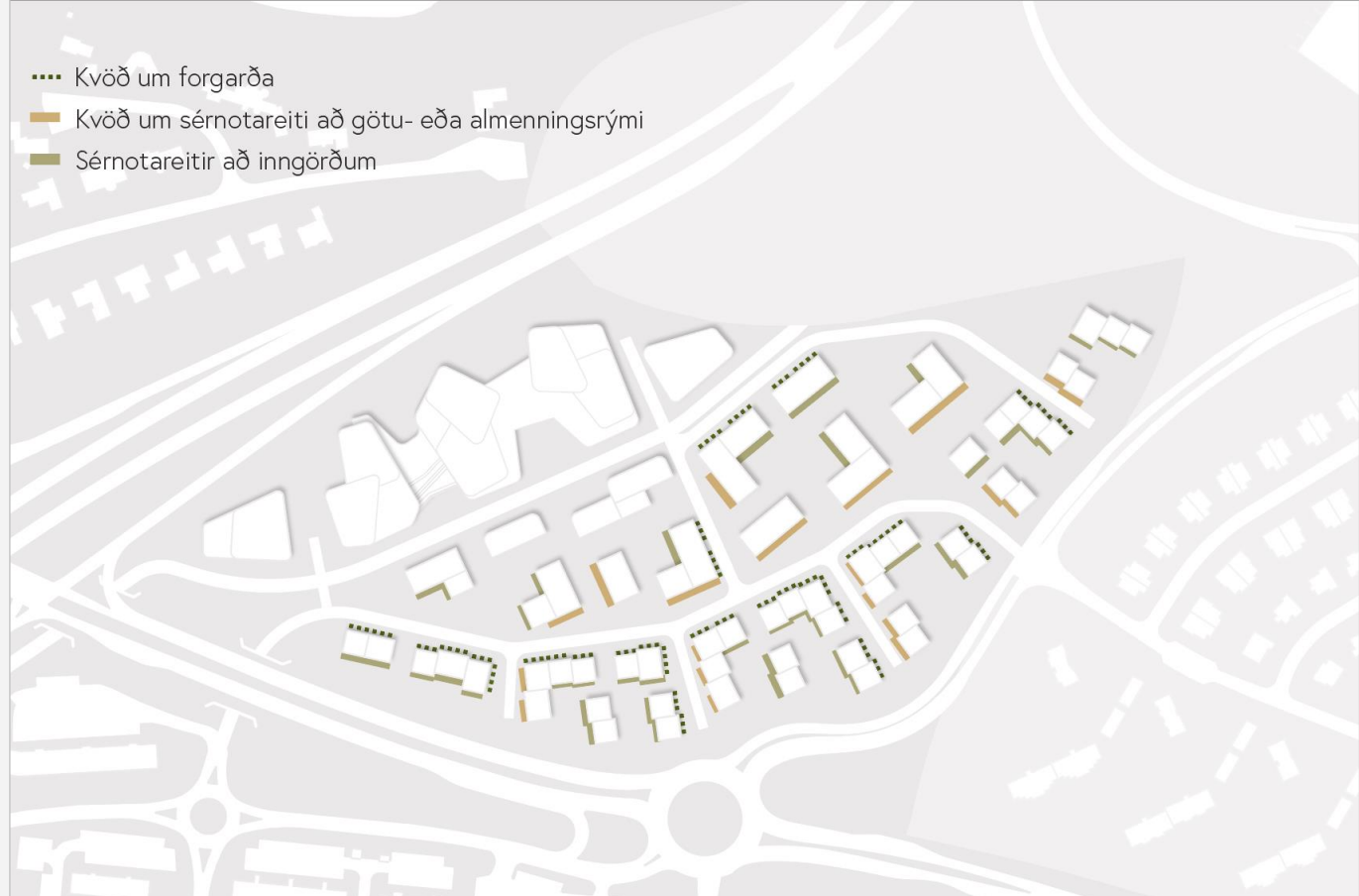
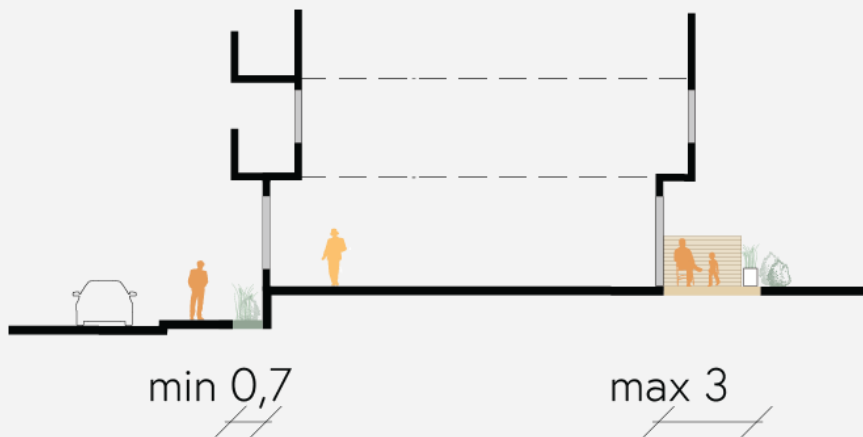
Dæmi um útfærslu stöllunar innan lóða.



Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

Forgarðar og sérnotarými

- Milda götuásýnd
- Aukið svigrúm fyrir lagnir í götukassa
- Aukið líf að göturými
- Samspil sérnotarýma og göturýmis



Skýringarmynd sýnir kvaðir um forgarða og sérnotareiti.



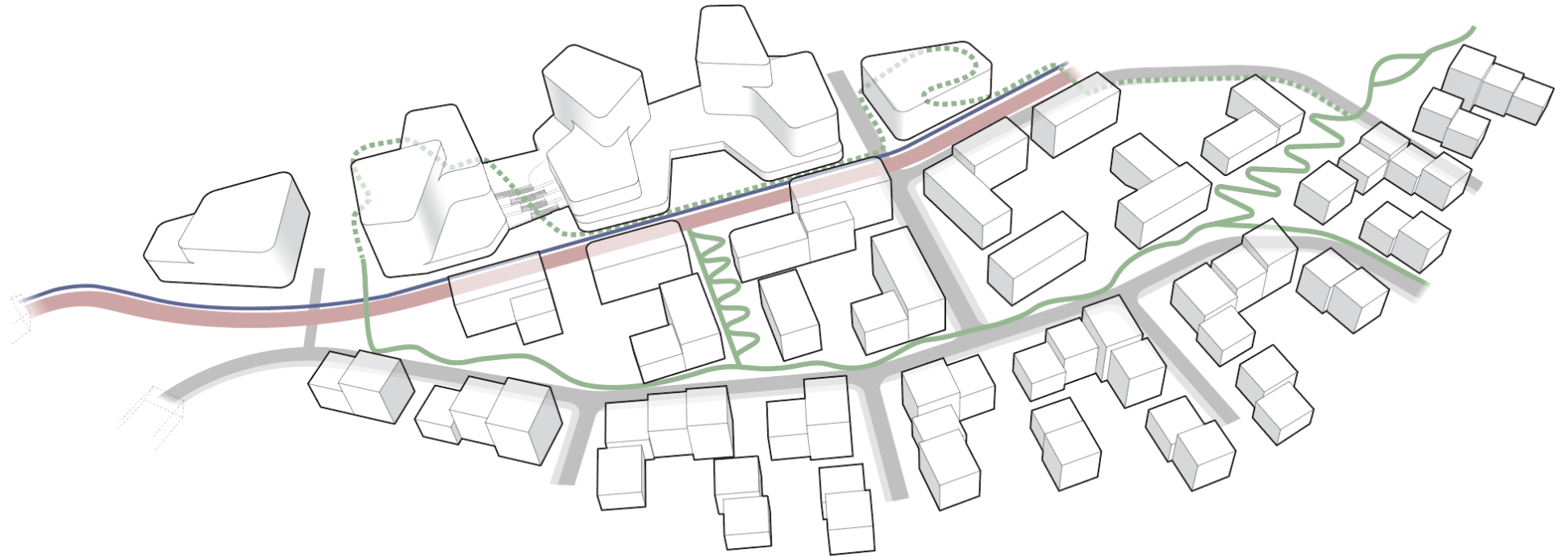
Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

Vistvænar samgöngur

Vistvænar samgöngur

Markmið:

Að í Arnarlandi verði
greitt aðgengi að
fjölbreyttum
samgöngum með
aukna áherslu á
vistvænar samgöngur
jafnframt því að tryggja
öruggar
umferðartengingar
fyrir akandi.

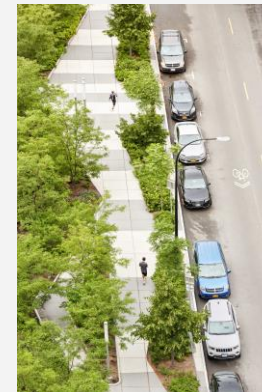


Gatnanet

- Meginaðkoma akandi frá Fífuhvammsveg.
- Innanbæjartengingu við Akrahverfið um ný undirgöng undir Arnarnesveg.
- Aðkoma að lóðum er sýnd á dsk uppdrætti.
- Skilmálar settir um öruggar aðkomur t.d. fyrir vöruaðkomu og sorpbíla m.a. m.t.t. sjónvegalengda o.þ.h.



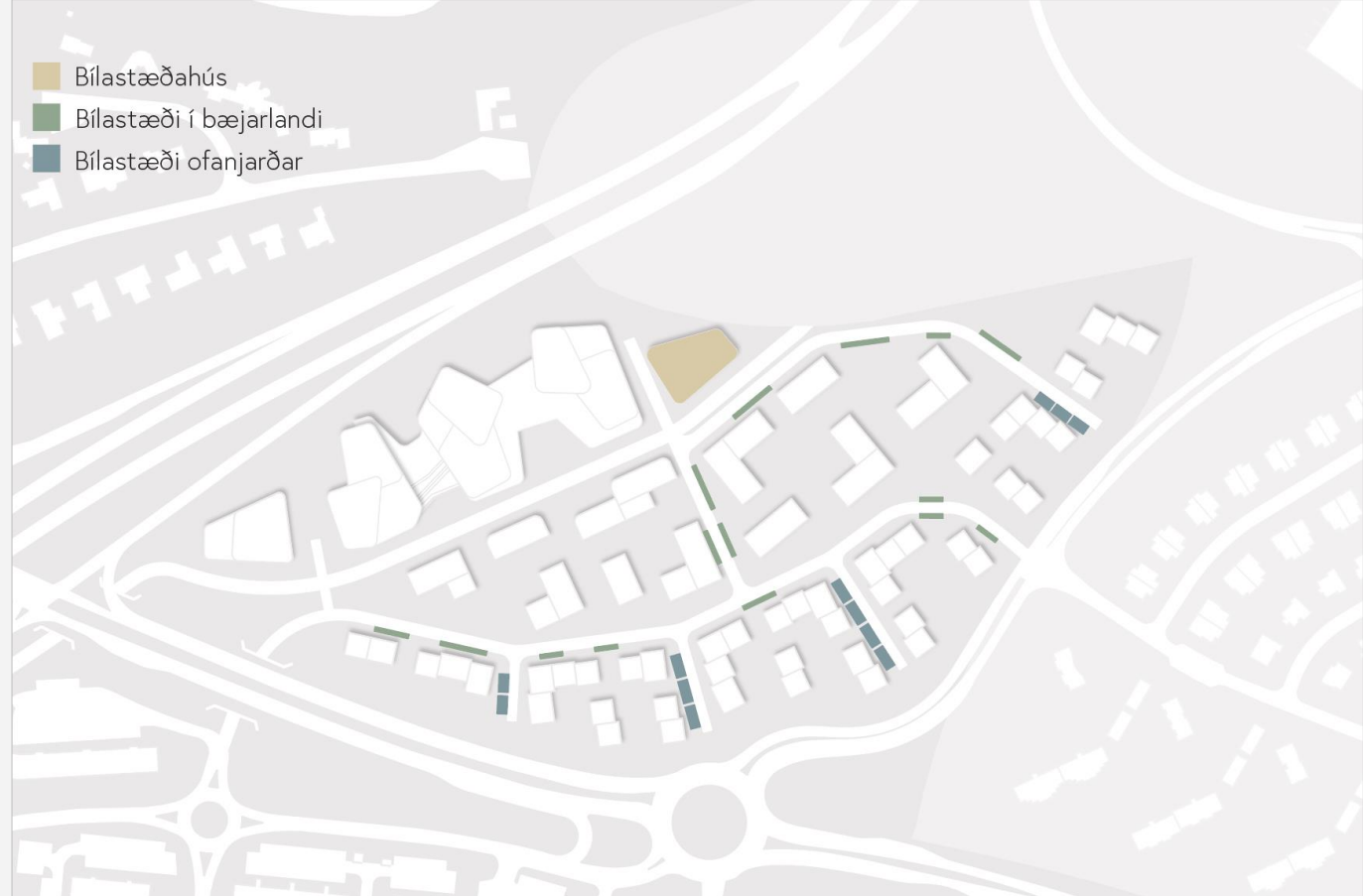
Skýringarmynd, megingötur.



Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

Bílastæði

- Ákvæði um hámarksfjölda bílastæða.
- Bílastæði, almennt í bílajakallara undir íbúðabyggð og atvinnustarfsemi.
- Bílastæðahús, getur tekið breytingum breytist þörf fyrir fjölda bílastæða í framtíðinni.
- Samsíða bílastæði í götum þar sem því er viðkomið.
- Í bæjarlandi skal gera ráð fyrir bílastæðum fyrir deilibíla með tengibúnaði fyrir hleðslu.
- Fjöldi bílastæða fer eftir notkun bygginga:
 - **Fjölbýlishús**
1 bílastæði á hverja íbúð minni en 100 m²
1,5 bílastæði á hverja íbúð stærri en 100 m²,
nema annað komi fram í sérskilmálum lóða.
0,1 gestastæði fyrir hverja íbúð.
 - **Skrifstofur**
1 stæði á hverja 75 m² af skrifstofu
 - **Verslun og þjónusta**
1 stæði á hverja 65 m² af verslunar og þjónusturými.
 - **Líkamsrækt**
4 stæðum á hverja 100 m² af líkamsræktarrými.

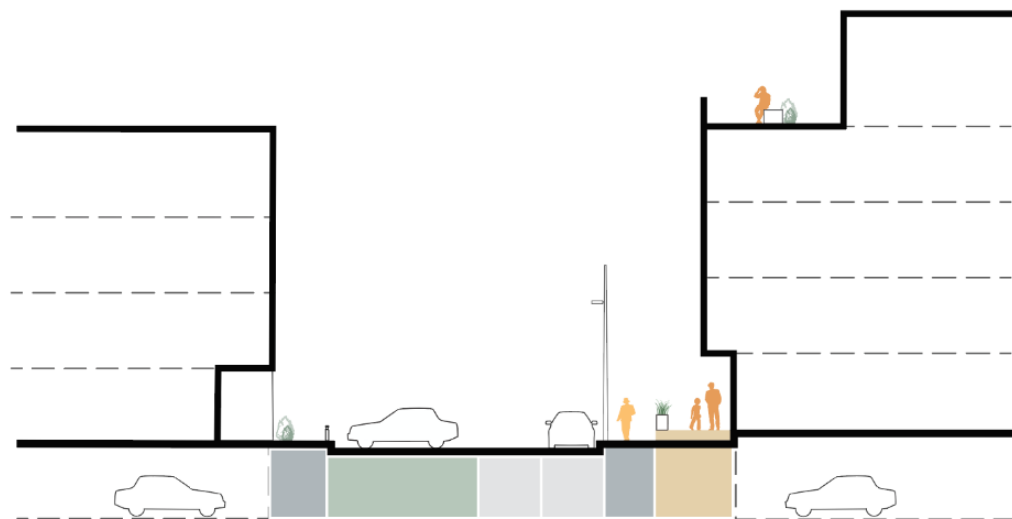


Skýringarmynd, fyrirkomulag bílastæða.



Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

Kennisnið – húsagata og safngata



Gangstétt 1.5m

Bílastæði 6m

Gata 5m

Gangstétt 2m

Sérými 3m

Kennisnið húsagötu. Gert er ráð fyrir bílastæðum með gegndræpu yfirborðsefni og kvöð er um sérnotareit á jarðhæð, forgarða og inngang.



Gróður 0.7m

Gangstétt 2.5m

Gata 6m

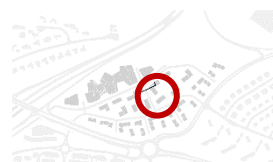
Bílastæði 2.2m

Gangstétt 2.5m

Gróður 0.7m

Sérými 3m

Kennisnið safngötu, samsíðabílastæði með gegndræpu yfirborðsefni og kvöð um sérnotareiti á jarðhæð



Stígakerfi

- Net fjölbreyttra stíga sem tengja hverfið við nærliggjandi stígakerfi, þjónustu og náttúrusvæði.
- Hjólastígur liggur samsíða almenningssamgönguleið gegnum hverfið.
- Náttúrustígur í grænum borða og virkni-stígur hlykkjast um græna borðann og atvinnukjarna.
- Áhersla á að gönguleiðir uppfylli viðmið um algilda hönnun.
- Gert ráð fyrir öruggum göngu- og hjólapverunum.
- Stígur tengir saman efra og neðra svæði.



Skýringarmynd, stígar.



Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.



Hjólastæði

- Ákvæði um lágmarksfjölda hjólastæða
- Skulu vera aðgengileg og örugg, gott aðgengi að þeim
- Almennings hjólastæði við stoppistöðvar almenningssamgangna, á torgi, við verslanir og íbúðir
- Í atvinnuhúsnæði skal gera ráð fyrir sturtum og búningaðstöðu fyrir starfsfólk
- Kvöð um hjólarampa að kjallara í heilsuklasa
- Heimilt að notast við fjölbreyttar lausnir, s.s. innandyra, yfirbyggð hjólaskýli. Í íbúðarhúsnæði er heimilt að leysa hluta hjólastæða í einkageymslum íbúða
- Hjólabúr, skápar og geymslur skulu vera á steyptum undirstöðum og með öruggum festingum til að læsa hjólum við
- Hlutfall hjólastæða skal vera langtímastæði og hlutfall skammtíma (gesti)
- Gera skal ráð fyrir svæði fyrir hlaupahjól/deiliahjól
- Fjöldi hjólastæða fer eftir notkun bygginga:
 - **Fjölbýli**
2 á hverja íbúð.
 - **Skrifstofur**
1 á hverja 100 m² skrifstofu.
 - **Verslun og þjónusta**
2,5 á hverja 100 m²
 - **Heilbrigðisstarfsemi s.s. heilsugæsla, sjúkrabjálfun, lækna o.þ.h.**
1 á hverja 100 m².



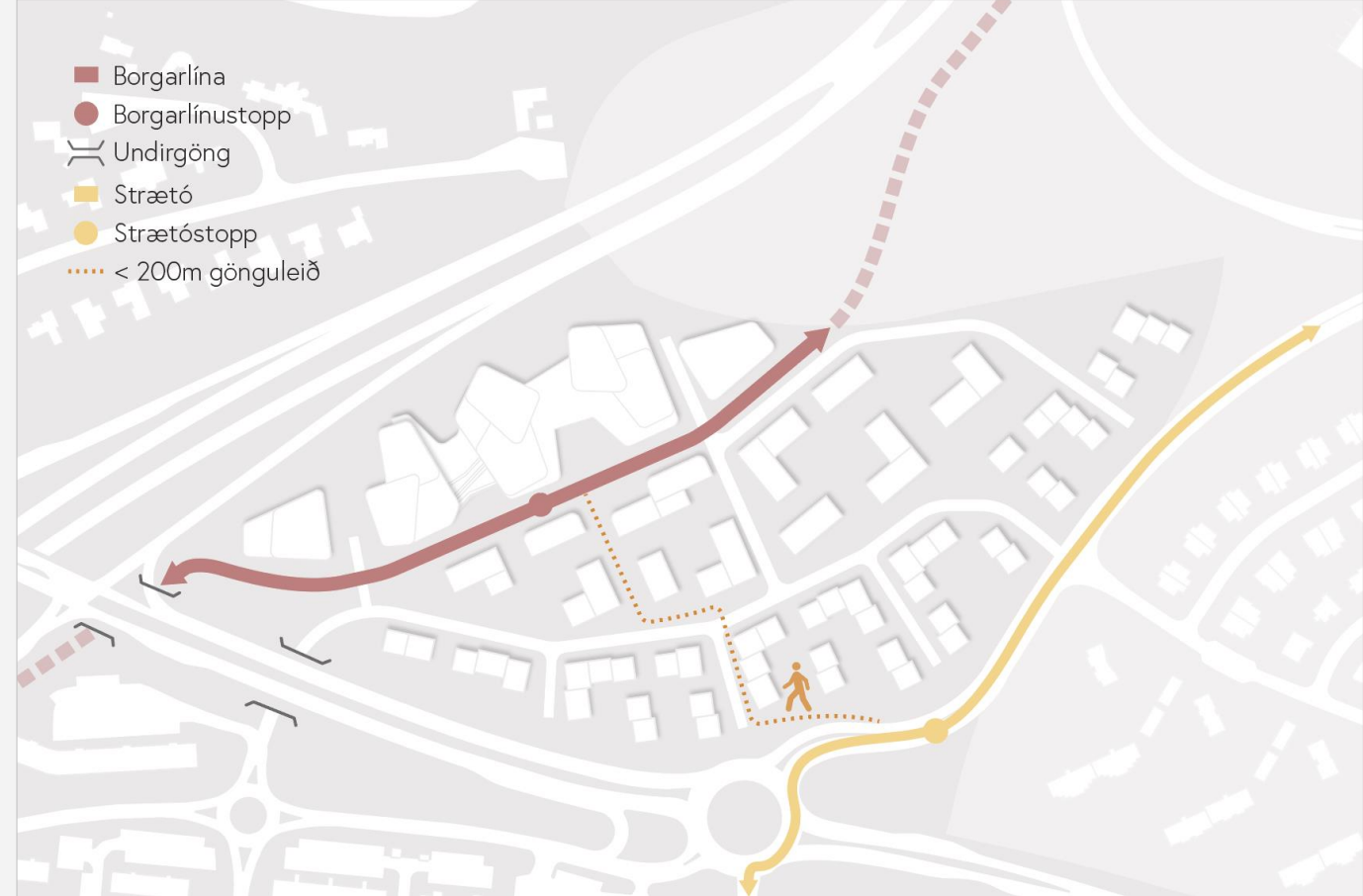
Skýringarmynd, megingötur.



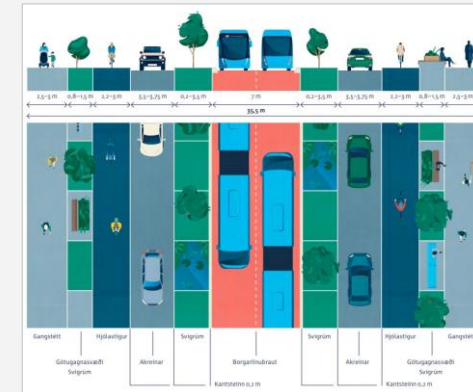
Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

Almenningssamgöngur

- Skipulagið gerir ráð fyrir að Borgarlína geti farið um svæðið.
- Í endurskoðuðu leiðarneti Strætó er gert ráð fyrir því að strætó aki eftir Fífuhammsvegi, þaðan sem er innan við 3 mínútna gangur frá fyrirhuguðu stoppi Borgarlínu.
- Áætluð tíðni Borgarlínu er 7 mínútur og strætó 10-15 mínútur.
- Biðstöðvar, skýli og stígar að biðstöðvum skulu vera aðgengileg og í samræmi við leiðbeiningar um algilda hönnun utandyra og leiðbeiningar Strætó um gæði og útfærslu stoppistöðva.
- Rekstur og umhirða stoppistöðva er á forræði sveitarfélagsins.



Skýringarmynd, almenningssamgöngur.



Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

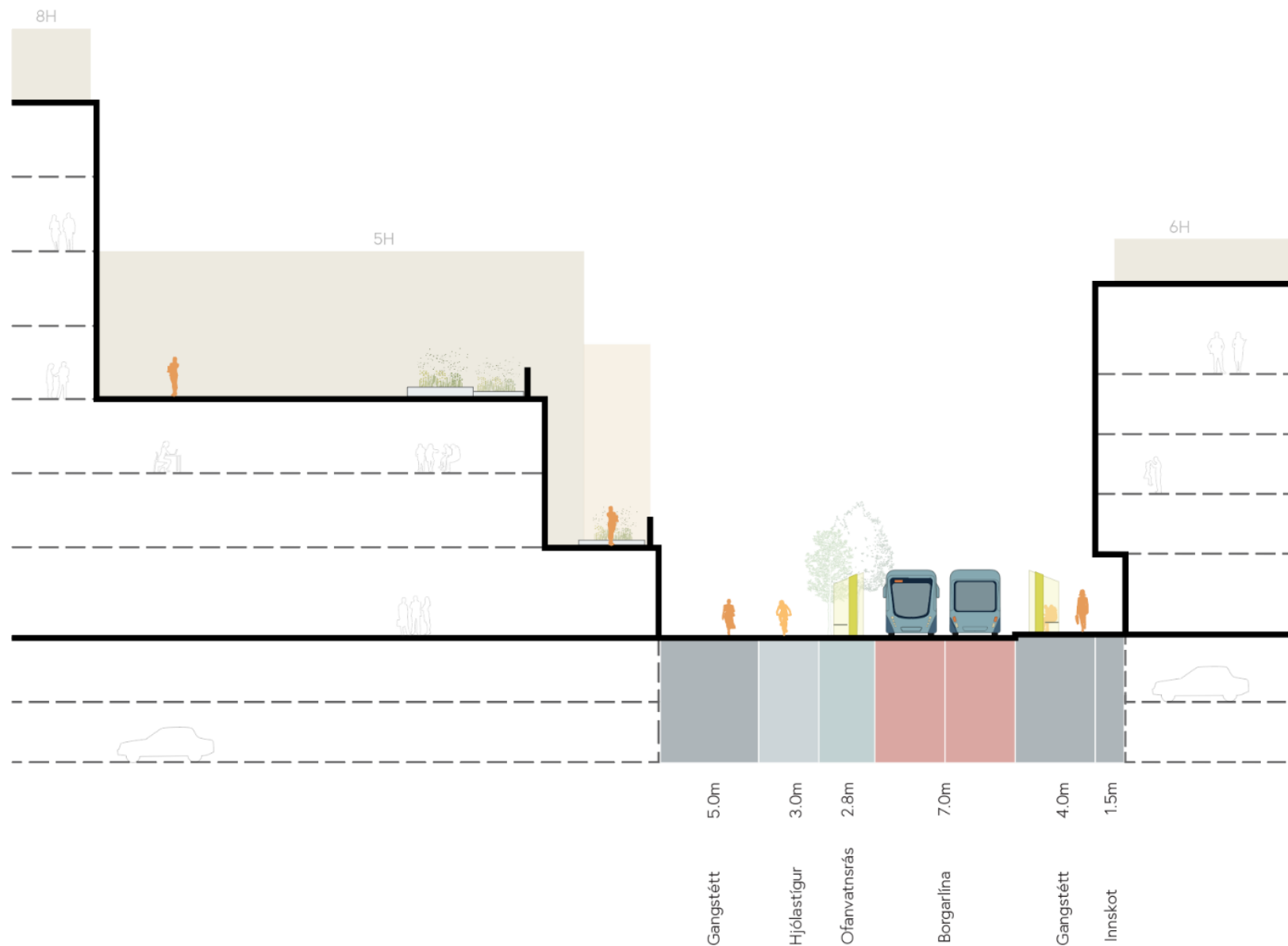


VERSLUN

KAFFIHÚS

Tölvugerð mynd, horft yfir almenningssamgönguás og að miðlægu torgi. Á torginu er gert ráð fyrir dvalar- og samkomusvæðum, lifandi starfsemi s.s. veitingastöðum o.fl. Við torgið er einnig gert ráð fyrir rými fyrir stoppistöð Borgarlínu.

Kennisnið - Borgarlínugata



Umferðargreiningar

- Við útreikninga á ætlaðri umferðarsköpun samhliða uppbyggingu í Arnarlandi er stuðst við samgöngulíkan höfuðborgarsvæðisins.
- Vegagerðin og Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu létu vinna nýtt samgöngulíkan fyrir höfuðborgarsvæðið árið 2020, líkanið er í opinberri eigu og aðgengilegt til afnotkunar fyrir alla.
- Líkanið er notað til að spá fyrir um þróun samgangna á höfuðborgarsvæðinu fyrir framtíðarárin 2024, 2029 og 2034. Það reiknar út farþegafjölda í almenningssamgöngum, bílferðir og ferðir hjólandi. Þá reiknar líkanið hvernig ferðapörf, ferðamáti og ferðaflæði breytast eftir mismunandi landnotkun.
- Líkanið er gott verkfæri til þess að bera saman mismunandi framkvæmdir með tilliti til umferðar og umhverfisáhrifa.
- Umferðarútreikningar fyrir Arnarland voru framkvæmdir af verkfræðistofunni Mannvit.
- Þriðji aðili yfirfór umferðagreiningar fyrir Arnarland.

Ferðamyndun

Eftirfarandi forsendur voru settar fram sem viðmið fyrir samgöngulíkanið til þess að áætla umferðasköpun samhliða uppbyggingu í Arnarlandi.

Notkun	Uppbygging í Arnarlandi (number/m²)	Arnarland 2029 - umferðaspá
Íbúðir	~58.000 m² (~500 íbúðir)	
Heilsugæsla/ sjúkráþjálfun, lækna o.s.frv.	9.150	
Skrifstofur	21.500	
Stór fundaherbergi, ráðstefnusalir, kennsla	750	
Líkamsrækt	1.500	
Veitingar	1.000	
Verslanir	3.400	
Ferðir með bíl		8.150 (~67%)*
Ferðir með almenningssamgöngum		3.400 (~27%)
Hjólaðar ferðir		650 (~6%)

* Þar af er almennt miðast við þungaumferð s.s. tengt vöruaðkomu og sorphirðu sé um 2% í samræmi við talningar á höfuðborgarsvæðinu.

Umferðaspár

Grunnár

Samkvæmt umferðatalningum árið 2019. Töluverð umferð á stofnbrautum.

0-kostur 2029

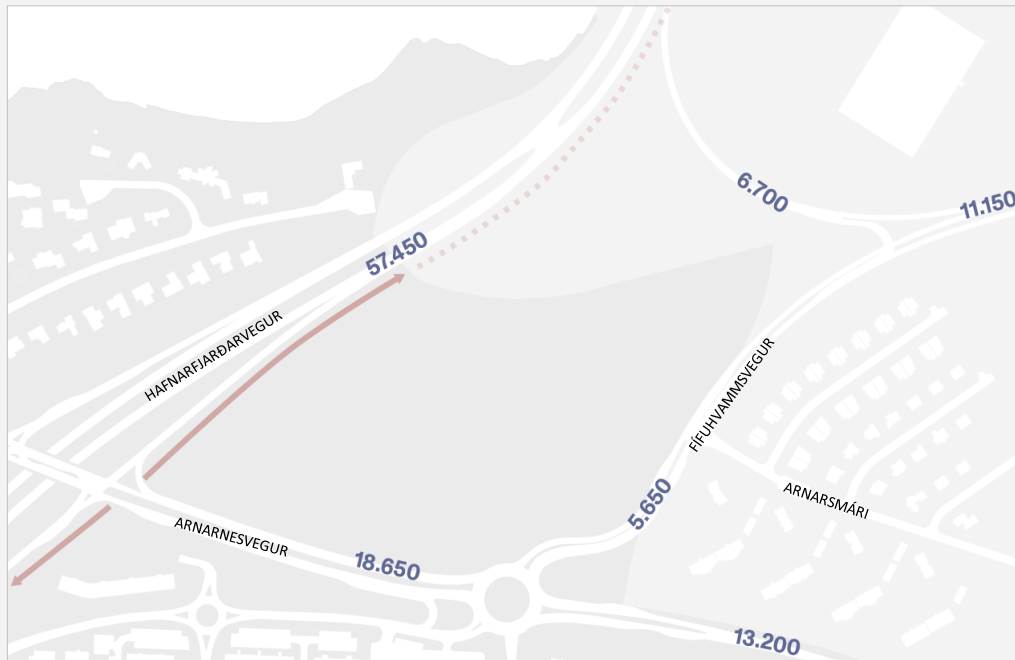
Umferðalíkanið tekur tillit til fjölda þátta, s.s. breyttra ferðavenja, tilkomu Borgarlínu og ýmissa framkvæmda s.s. lokaáfangi Arnarnesvegur. Öll þessi atriði hafa áhrif á niðurstöður umferðagreiningar.

Arnarland 2029

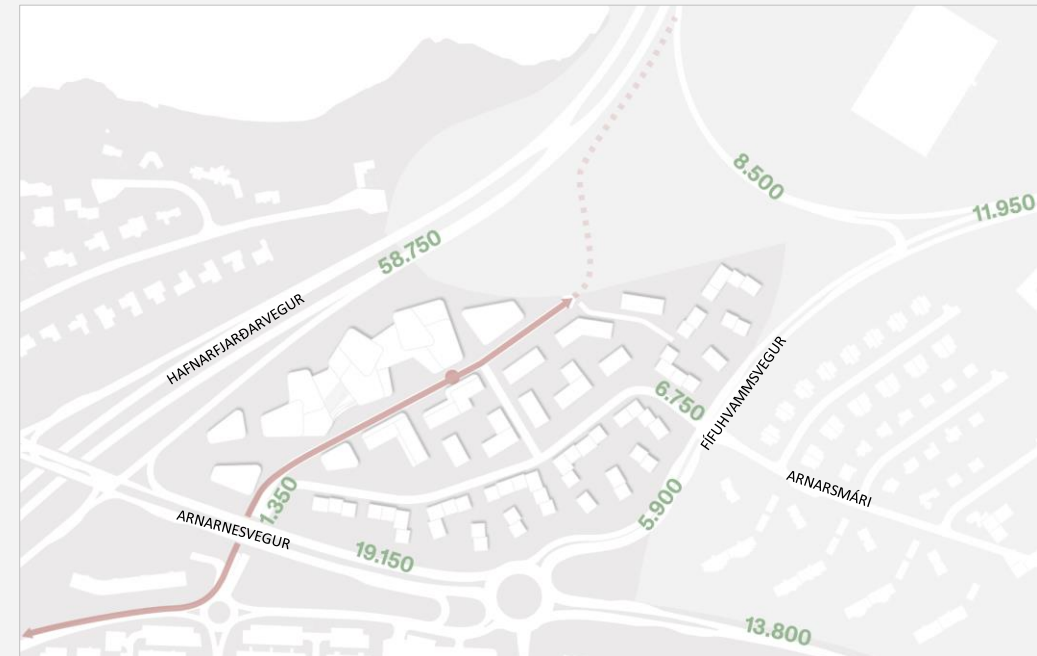
Blöndun byggðar og aukið framboð skrifstofu, verslunar og þjónusturýmis leiðir til breyttrar ferðahegðunar á svæðinu. Umferð eykst lítillega miðað við 0-kost 2029.



Grunnár, umferðatalningar frá árinu 2019.



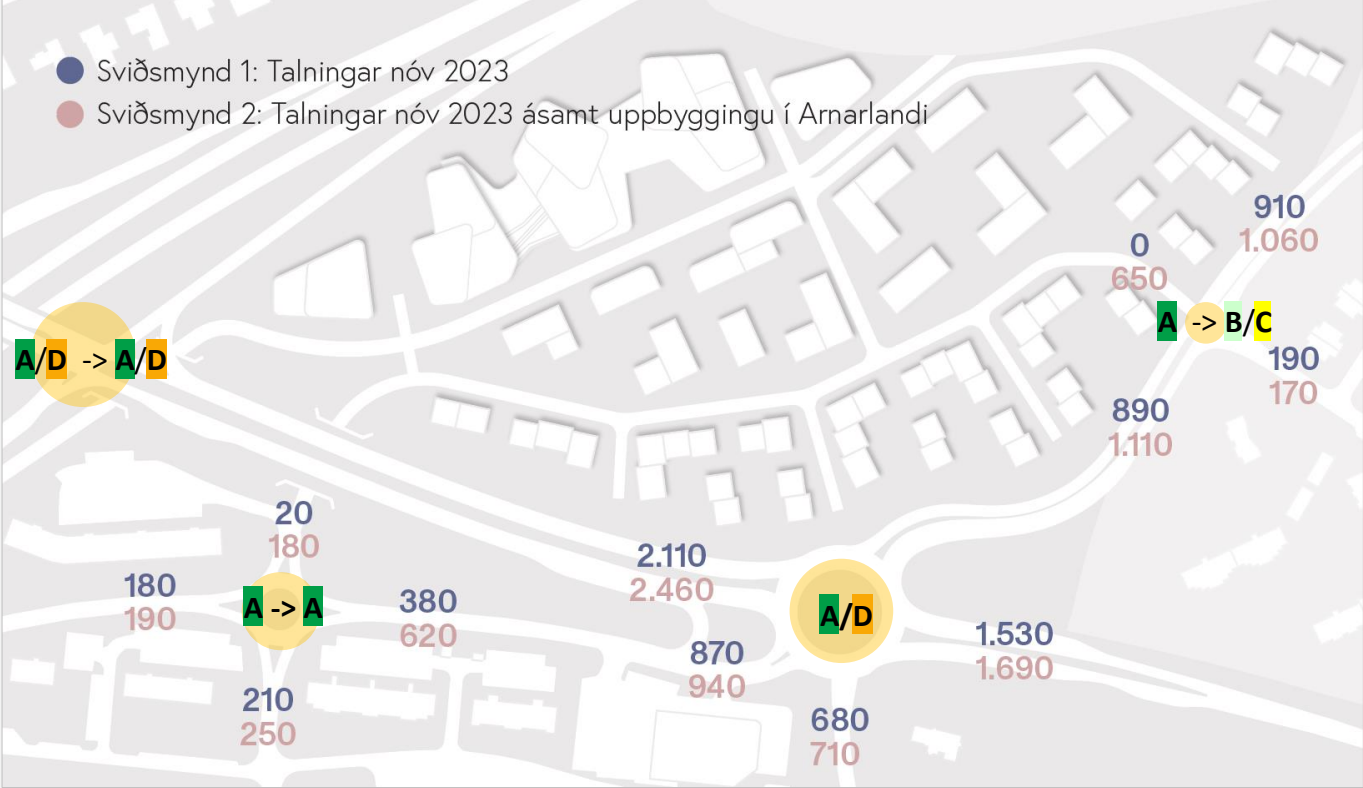
0-kostur 2029, ekki byggt í Arnarlandi.



Arnarland 2029, miðað við uppbyggingu skv. deiliskipulagstillögu.

Talningar og umferðahermun – annatíma síðdegis

- Umferðatalningar fyrir nærliggjandi götur og gatnamót til þess að meta þjónustustig gatna í dag.
- Gróf áhrif könnuð, m.t.t. afkastagetu, miðað við áætlaða viðbótarumferð sem fylgir uppbyggingu í Arnarlandi. Ef öll ný umferð kæmi inn í einu.
- Til viðmiðunar er afkastageta venjulegra gatna í þéttbýli eftirfarandi:
 - 2 akreinar = ca 2.000 bílar á klst
- Afkastageta stofnbrautar:
 - 2 akreinar = ca 3.000 bílar á klst
 - 4 akreinar = ca 6.000 bílar á klst
- Niðurstöður fyrir afkastagetu gatnamóta:
 - Fífuhammsvegur/Arnarsmári – þjónustustig í lagi
 - Hafnarfjarðarvegur/Arnarnesvegur – þjónustustig í lagi (ljósastilling)
 - Hringtorg við Akrabraut – þjónustustig í lagi
 - Hringtorg á Arnarnesvegi – þjónustustig í lagi en vert að skoða



Talningar og hermun fyrir annatíma síðdegis (16:15-17:15)

Þjónustustig	Tafir (t) í sekúndum á hvert farartæki		
	Ljósastýrð gatnamót	Hringtorg	Skýring
A	$t < 10$	$t < 10$	Nær engar tafir
B	$10 < t < 20$	$10 < t < 20$	Tafir byrja að myndast
C	$20 < t < 35$	$20 < t < 35$	Litlar tafir
D	$35 < t < 55$	$35 < t < 50$	Nokkrar tafir
E	$55 < t < 80$	$50 < t < 70$	Miklar tafir
F	$80 < t$	$70 < t$	Mjög miklar tafir

Hringtorg á Arnarnesvegi

- Fimm arma hringtorg, ójafnir straumar, raðir milli hringtorga
- Umferðarhermanir sýndu betri niðurstöður með því að tvöfalda aðkomu á Bæjarbraut og Akra braut inn í hringtorgið á Arnarnesvegi.
- Þjónustustig hringtorgs með uppbyggingu í Arnarlandi og breytingum á akreinum verður A -> C
- Garðabær skoðar að fara í þá framkvæmd.
- Garðabær skoðar að greinar frekar aðstæður á Arnarnesvegi með tillit til framtíðar, milli Hafnarfjarðarvega og Reykjanesbrautar. Samstarf við Vegagerðina.

Þjónustustig	Tafir (t) í sekúndum á hvert farartæki		
	Ljósastýrð gatnamót	Hringtorg	Skýring
A	$t < 10$	$t < 10$	Nær engar tafir
B	$10 < t < 20$	$10 < t < 20$	Tafir byrja að myndast
C	$20 < t < 35$	$20 < t < 35$	Litlar tafir
D	$35 < t < 55$	$35 < t < 50$	Nokkrar tafir
E	$55 < t < 80$	$50 < t < 70$	Miklar tafir
F	$80 < t$	$70 < t$	Mjög miklar tafir



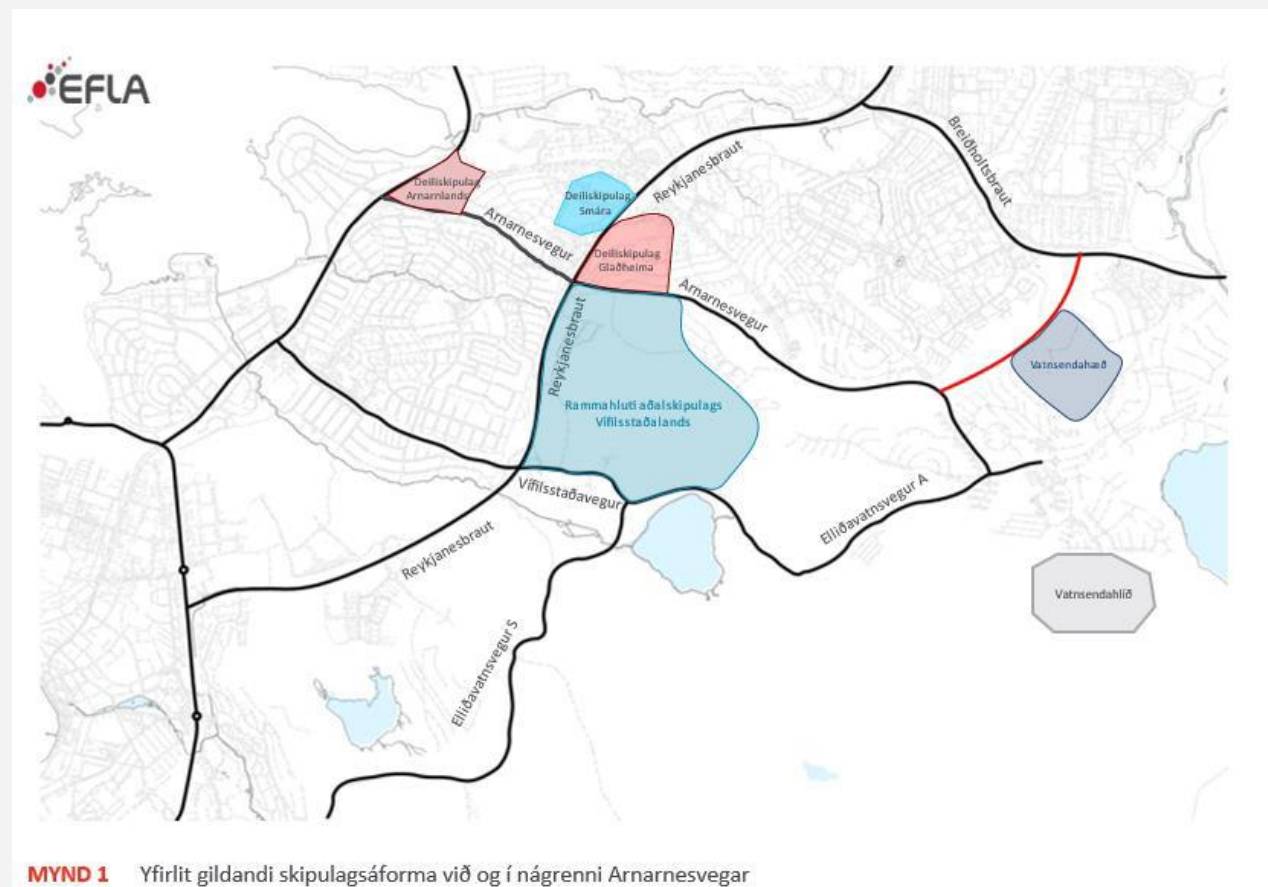
Skýringarmynd, möguleg útfærsla á hringtorgi með tvöföldum akreinum inn á hringtorg.

	Sviðsmynd 1, nóv 2023 án Arnarlands		Sviðsmynd 2, nóv 2023 með uppbyggingu í Arnarlandi		Sviðsmynd 3, sama og sviðsmynd 2 plús tvöfaldar aðkeyrslur á hringtorg við Bæjarbraut og Akra braut	
	Meðal tafir (sek)	Þjónustustig	Meðal tafir (sek)	Þjónustustig	Meðal tafir (sek)	Þjónustustig
V-Arnarnesvegur	10	B	19	B	20	B
SV-Akra braut	21	C	30	C	20	C
S-Bæjarbraut	22	C	46	D	18	B
A-Arnarnesvegur	14	B	27	C	12	B
N-Fífuhvamesvegur	4	A	6	A	6	A

Afkastageta hringtorgs á Arnarnesvegi.

Arnarnesvegur

- Vegagerðin er að vinna heildstæða úttekt á Arnarnesvegi – ekki lokið
- Úttektin tekur tillit til uppbyggingarsvæða við Arnarnesveg
- Helstu niðurstöður:
 - Umferð um Arnarnesveg umtalsverð á ákveðnum köflum, sér í lagi vestan Reykjanesbrautar – stutt milli hringtorga þar sem raðir myndast á álagstímum.
 - Uppbygging til framtíðar við Arnarnesveg mun leiða til enn meiri umferðar
 - Meginþungi uppbyggingar austan Reykjanesbrautar
 - Greiningin gefur til kynna að afkastageta sé undir viðmiðum milli hringtorga á Arnarnesvegi (vestan við Reykjanesbraut) og þar gæti þurft að breikka fljótlega



Náttúran í borgarumhverfinu

Náttúran í borgarumhverfinu

Markmið:

Að í Arnarlandi verði gott aðgengi að fjölbreyttum útvistar og grænum svæðum bæði innan hverfisins og í nærumhverfinu.



Græni borðinn

- Grænn borði liggur um svæðið frá suðri til norðurs og tengist m.a. nýrri stígatengingu undir Arnarnesveg.
- Margþætt hlutverki bæði fyrir gróður og náttúru en einnig samfélag og lýðheilsu.
- Hann snýr vel við sólu, við hann tengjast fjölbreytt dvalar- og hreyfisvæði.
- Blágrænum ofanvatnslausnum.
- Lágstemmd lýsing í grænum borða

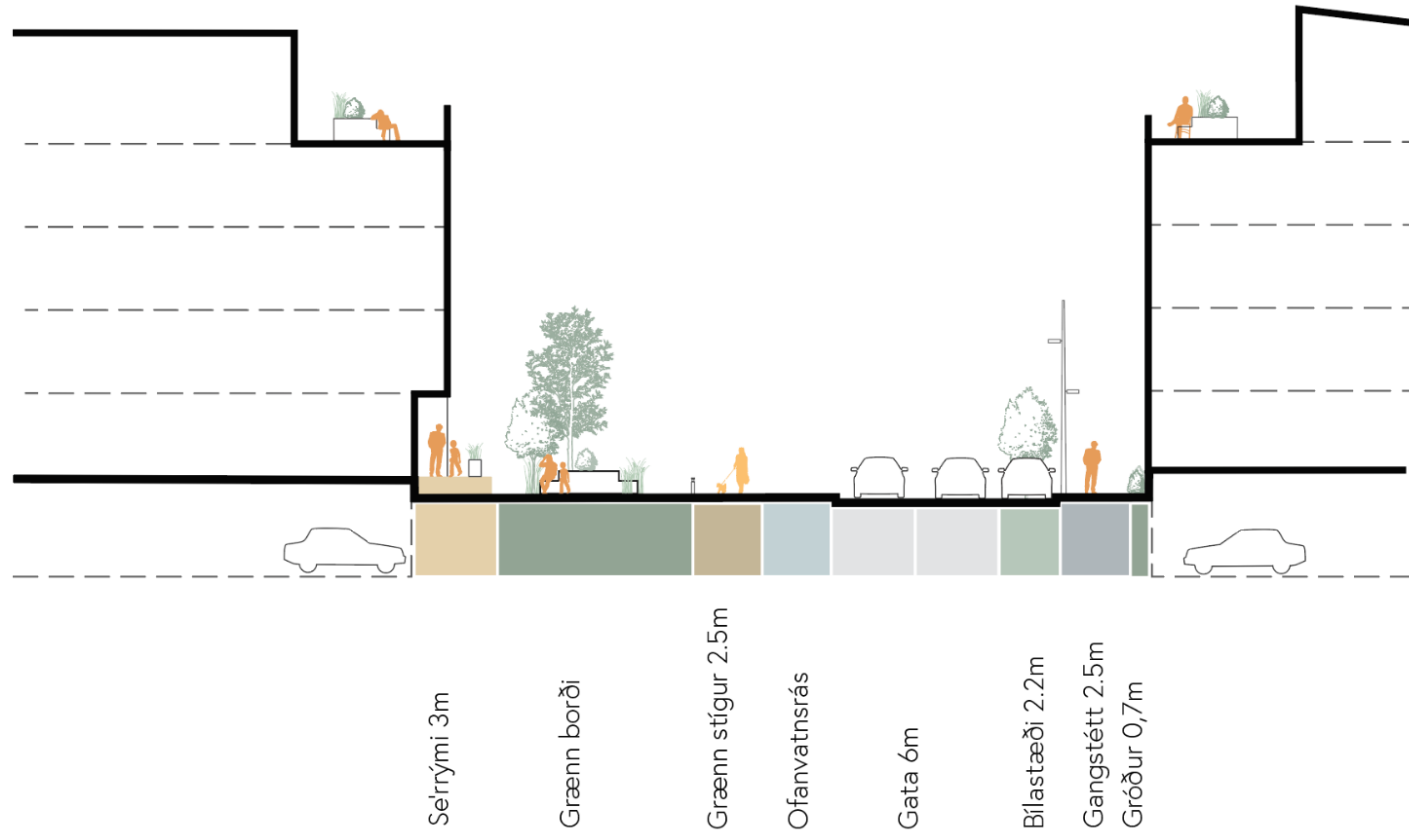


Skýringarmynd, græni borðinn liggur um svæðið og nýtist gestum og íbúum sem almennings og dvalarsvæði.



Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Kennisnið – safngata meðfram „grænum borða“



Kennisnið í safngötu samsíða grænum börða. Gert er ráð fyrir samsíða bílastæðum með gegndræpu yfirborðsefni, stígum, ofanvatnsrás og kvöð er um sérnotareita að grænum börða.



Græni borðinn

Horft er til norðurs m.a.
eftir „grænum borða“,
samspil borðans við
íbúðabyggð og göturými.

Dvalarsvæði og
ofanvatnslautir fléttast
saman við „græna
borðann“, gert er ráð fyrir
lágstemmdri lýsingu í
„græna borðanum“ og
götulýsingu austan megin
við götuna.

Upphækkuð göngubverun
er á gatnamótum.



Tölvugerð mynd, horft til norðurs, sýnir mögulega útfærslu á grænum borða.

Blágrænar ofanvatnslausni

- Greining á flóðahættu, hverfið skipulagt m.t.t. þess.
- Tilgangur margþættur s.s. meðhöndlun á mengun ofanvatns, hægja á rennsli, létta á veitukerfinu og draga úr flóðahættu.
- Styðja við líffræðilegan fjölbreytileika, gleðja augað og auðga umhverfið sem og stuðla að sjálfbærum vatnsbúskap í heild.
- Dæmi um lausnir eru t.a.m. gróðurþök, regnbeð, regnvatsnrásir og settjarnir.
- Þannig verði reynt eftir fremsta megni að meðhöndla það ofanvatn sem fellur til á svæðinu innan þess.



Skýringarmynd, blágrænar ofanvatnslausnir. Gert er ráð fyrir fjölbreyttum lausnum eftir aðstæðum.



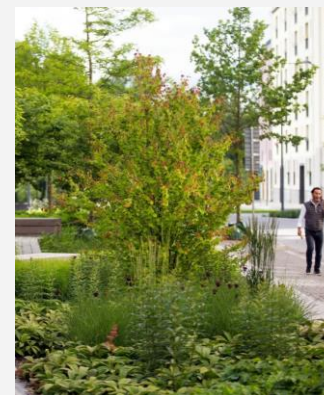
Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Líffræðilegur fjölbreytileiki

- Þétting byggðar eykur mikilvægi þess að huga að líffræðilegum fjölbreytileika þar sem umhverfisgæði í nærumhverfinu eru nauðsynleg fyrir vellíðan manna og samfélaga.
- Meðal annars gert með grænum borða, gróðri í inngörðum, grænum þökum og blágrænum ofanvatnslausnum.
- Viðhalda, bæta við og styrkja vistkerfi plantna, dýra og manna sem og að bæta upplifun og vellíðan fólks.



Skýringarmynd, gróðurþök, grænn borði, inngarðar og blágrænar ofanvatnslausnir styðja við aukinn líffræðilegan fjölbreytileika á svæðinu.



Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Samfélag og lýðheilsa

Samfélag og lýðheilsa

Markmið:

Að í Arnarlandi rísi
blönduð byggð sem
styður við
samfélagsheild og
bætta lýðheilsu íbúa og
gesta.

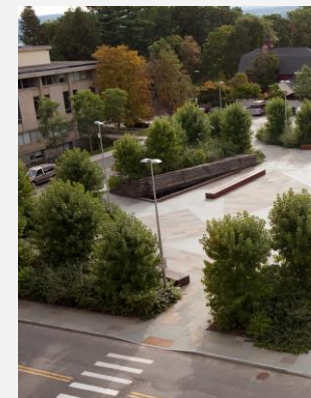
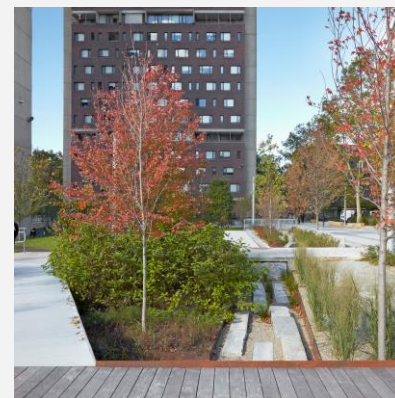


Torgrými

- Miðlægt torg við heilsuklasa tengir saman fjölbreytta starfsemi heilsuklasa, almenningssamgöngur og íbúðabyggð.
- Torgið er hugsað sem samkomustaður íbúa, gesta og starfsfólks.
- Umhverfis torgið er gert ráð fyrir lifandi starfsemi á jarðhæðum sem styður við notkun þess.
- Torgið snýr vel við sólu og byggingar umhverfis torgið veita skjól gegn ríkjandi vindáttum.

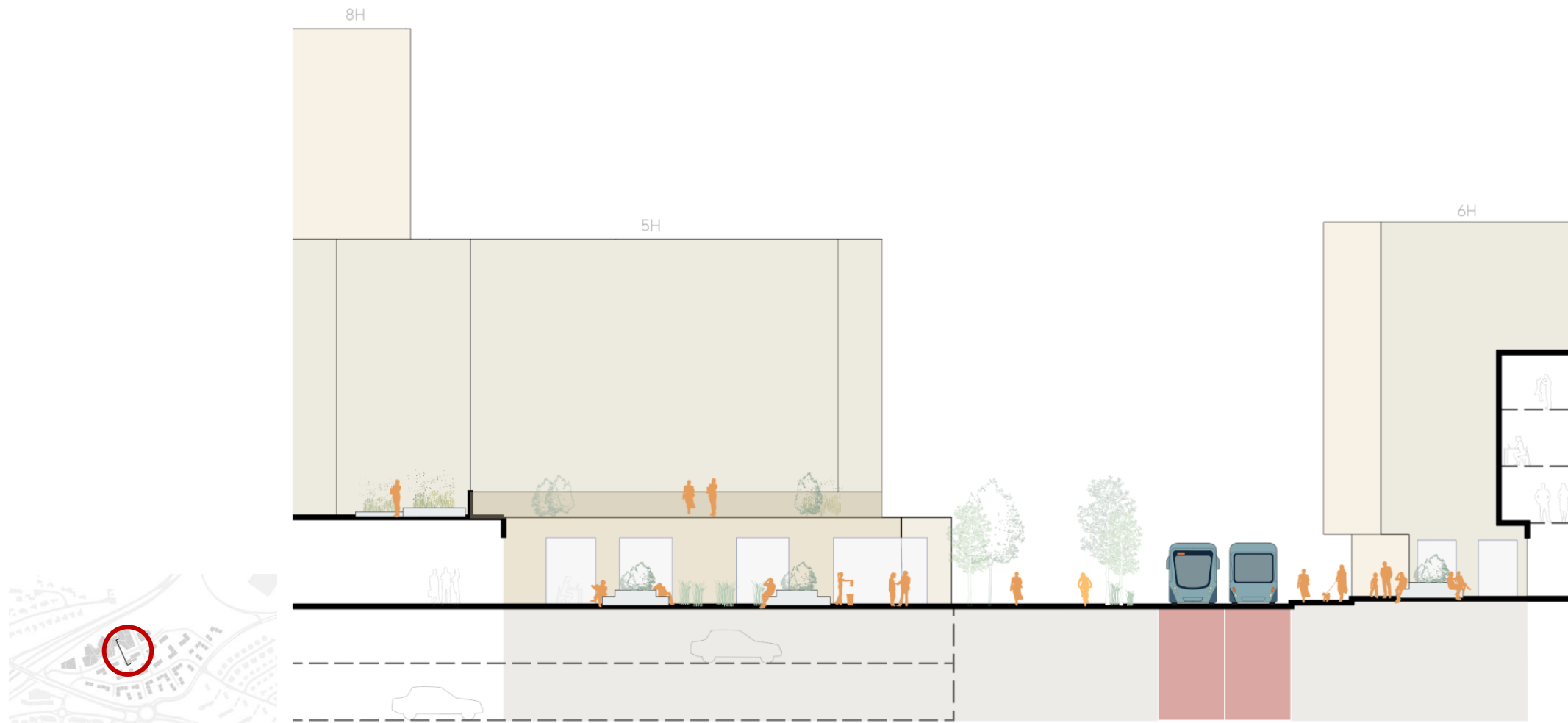


Skýringarmynd, miðlægt torg gengir mikilvægu hlutverki á svæðinu, það snýr vel við sólu og byggingar veita skjól gegn ríkjandi vindáttum.



Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Kennisnið - torg



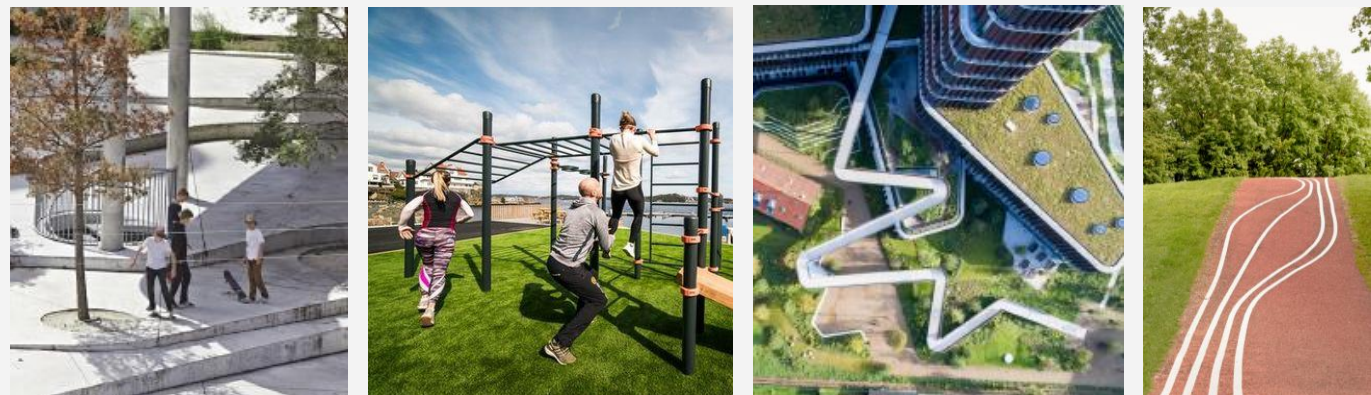
Torg

Virkni-stígur

- U.þ.b. 1 km hringleið, tengir saman græna borðann og heilsuklasann. Tilgangurinn er að ýta undir, hvetja og styðja við virkan líffstíl og aukna hreyfingu.
- Nýtist íbúum og gestum sem göngu-, hlaupa- og útsýnisleið, hlykkjast um heilsuklasann og jafnvel uppá bílastæðahús.
- Virkja heilsuklasann sem hluta af borgarumhverfninu, byggingin gefur þannig til baka til samfélagsins, styður við fjölbreytta notkun hverfisins og býður alla velkomna.



Skýringarmynd, virkni-stígurinn tengir saman byggingu heilsuklasa og græna borðann, þaðan er hægt að njóta útsýnis samveru og hreyfingar.



Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Lifandi inngarðar

- Uppbrotin byggð, samspil inni og útirýma, styður við aukið líf og lifandi umhverfi og samfélag sem hvetur til félagslegs samneytis og virks lífsstíls íbúa og gesta.
- Í inngörðum íbúðabyggðar er gert ráð fyrir dvalar- og samverusvæðum íbúa, þar má einnig gera ráð fyrir ræktun matjurta, heimilt að setja minni gróður- og/eða samveruhýsi íbúa.
- Hlutverk inngarða er einnig að fegra umhverfið og ásýnd bæði að byggingum og úr íbúðum.



Skýringarmynd, vistlegir inngarðar bjóða uppá.



Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Gróðurhús og samveru-hýsi

- Auka m² fyrir það – ekki hægt að flytja heimild yfir á byggingu
- Annað hvort á þaki eða í inngarði
- Sameiginleg eða einka, tækifæri fyrir íbúa m.a. til þess að setja sinn svip á byggð og umhverfi
- Allt að 40 m²
- Gróðurhús/smáhýsi í sameign skulu koma fram á lóðaruppdráttum sem skal skilað inn með aðaluppdráttum. Gæta skal að fjarlægð frá húsvegg og lóðarmörkum.



Heimilt er að setja gróðurhús/samveruhýsi á þaksvalir og þakgarða.



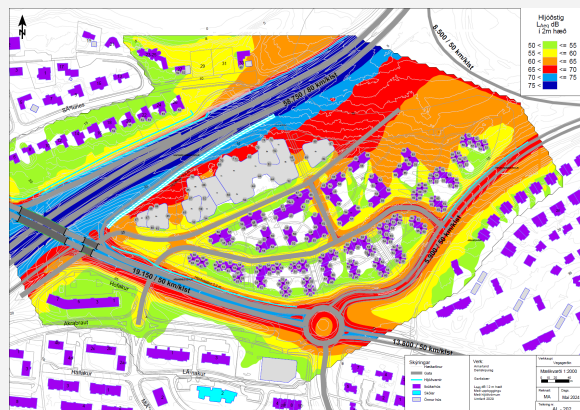
Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

Hljóðvarnir

- Miðsvæði
 - Íbúðir <65 dB
 - Dvalarsvæði <55 dB
 - Umferð m.v. spá 2029
-
- Hljóðmön við rampa á Hafnarfjarðarveg hefur ekki áhrif á hæst gildið á húshlið en það sjást jákvæð áhrif í 2 m hæð á lóð.
 - Við Arnarnesveg lækkar hæsta gildið við húsin frá 60-62 dB í 59-61 dB. Ástand á lóðum batnar einnig.



Skýringarmynd, vistlegir inngarðar bjóða uppá.

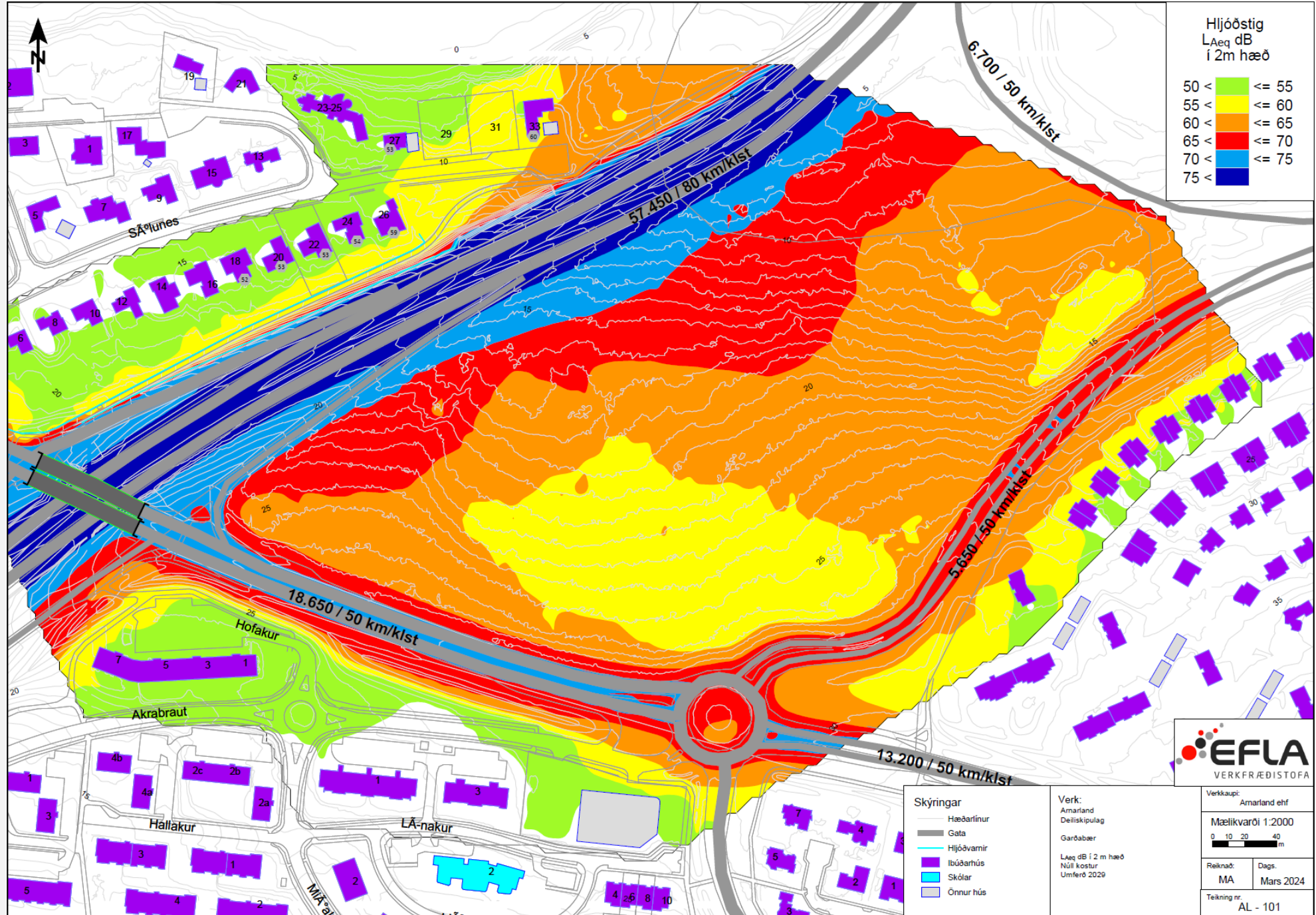


Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Hljóðvistargreining

0-kostur

- Miðsvæði
- Íbúðir <65 dB
- Dvalarsvæði <55 dB
- Umferð m.v. spá 2029 án uppbyggingar í Arnarlandi



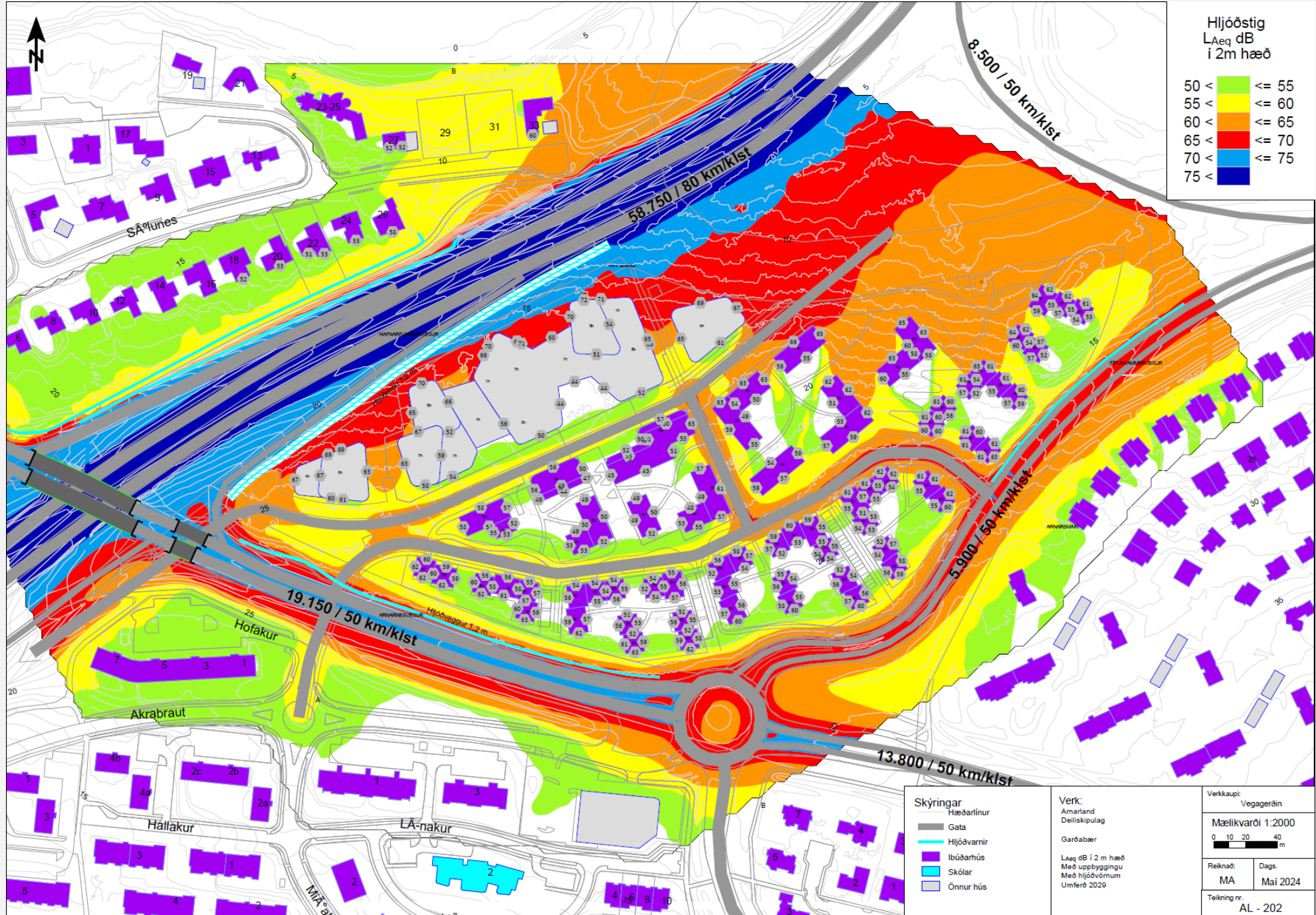
Arnarland

- Miðsvæði
- Íbúðir <65 dB
- Dvalarsvæði <55 dB
- Umferð m.v. spá 2029

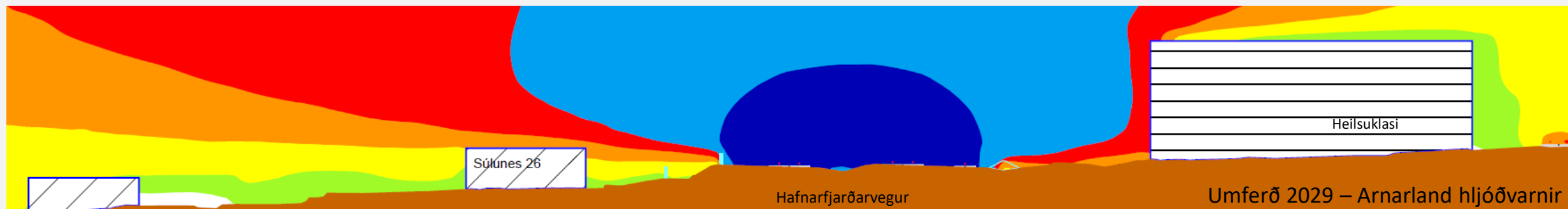
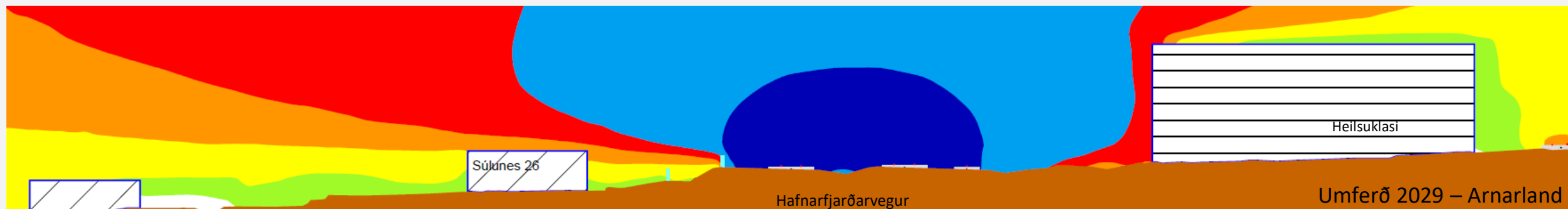
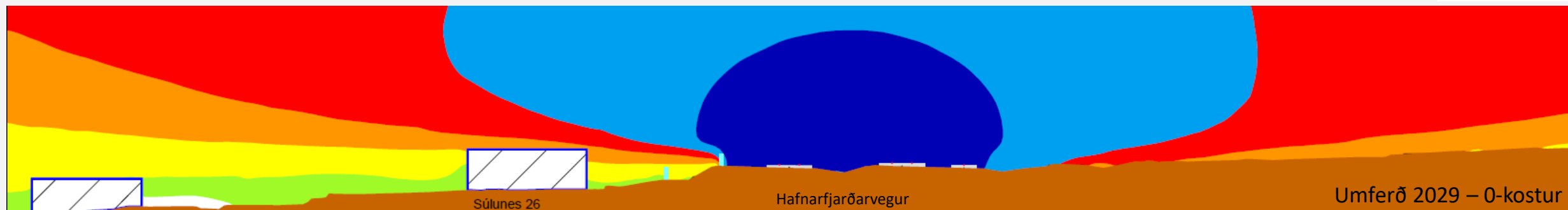
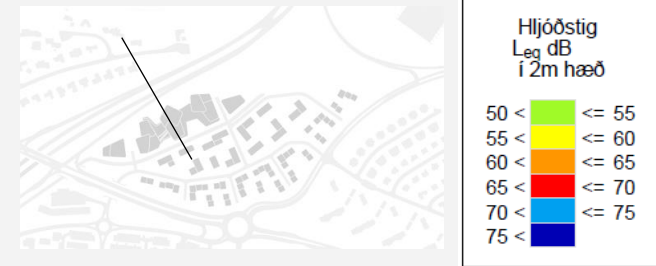
Hljóðmön við rampa á Hafnarfjarðarveg hefur ekki áhrif á hæsta gildið á húshlið en það sjást áhrif í 2 m hæð á lóð.

Við Arnarnesveg lækkar hæsta gildið við húsin frá 60-62 dB í 59-61 dB.

Ástand á lóðum batnar einnig.

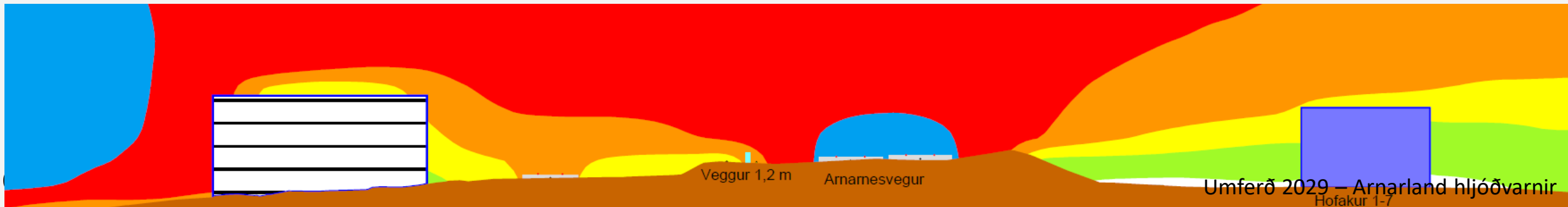
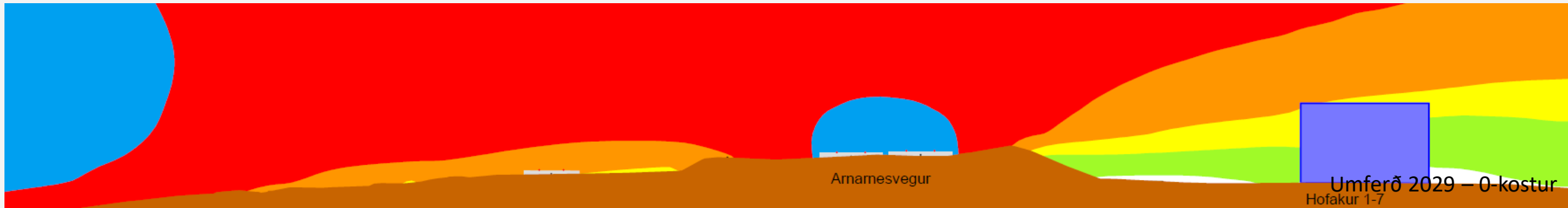


Arnarnes – Súlunes 26





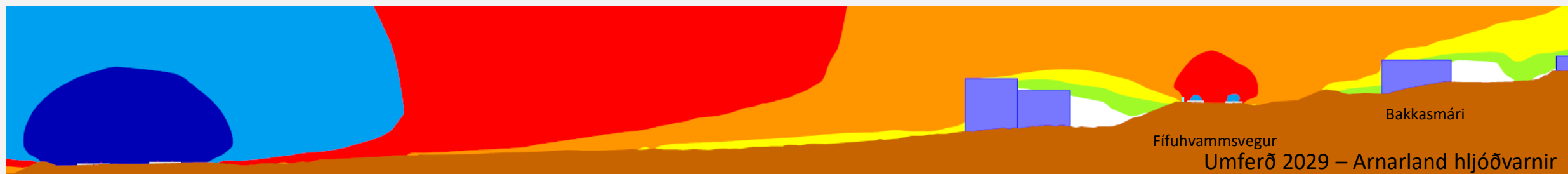
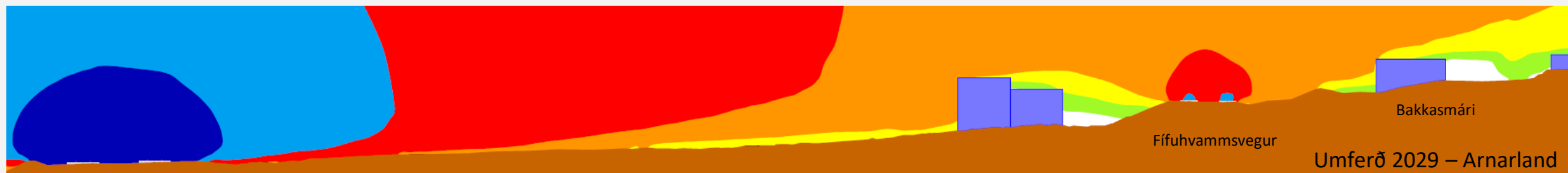
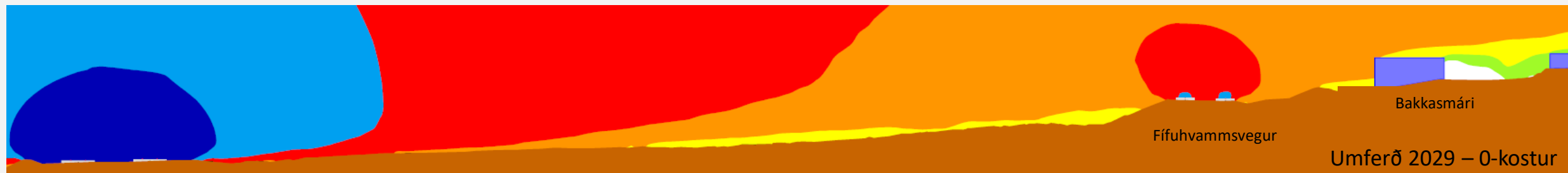
Hljóðstig L _{eq} dB í 2m hæð		
50 <		<= 55
55 <		<= 60
60 <		<= 65
65 <		<= 70
70 <		<= 75
75 <		



Bakkasmári



Hljóðstig L _{eq} dB í 2m hæð		
50 <		<= 55
55 <		<= 60
60 <		<= 65
65 <		<= 70
70 <		<= 75
75 <		



Afstöðumynd – skýringaruppdráttur



Sérákvæði

Sérákvæði

- Í sérskilmálum koma fram skilmálar sem eru sértækir fyrir hverja lóð og/eða frávik frá almennum skilmálum.
- Viðmiðunar kóti fyrir aðliggjandi götur er gefinn upp á skilmálasniðum.
- Endanlegur gólfkóti jarðhæða ákvarðast við gerð hæðarblaða og skal taka mið af hæðarkótum gatna.
- Hámarkshæð bygginga er samanlögð salarhæð byggingar (frá aðkomuhæð/jarðhæð) sbr. skilmálasnið að viðbættum 1,5 meter til aðlögunar.



Reitir, lóðir innan skipulagssvæðisins

Lóð C - Landakur

Notkun	Íbúðarhúsnaði
Heildarstærð lóðar	5.092 m ²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	8.216 m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	4.604 m ²
Hámarksfjöldi íbúða	68
Lágmarksstærð regngarðs	200 m ²
Bundin byggingarlína	70% af húshlið

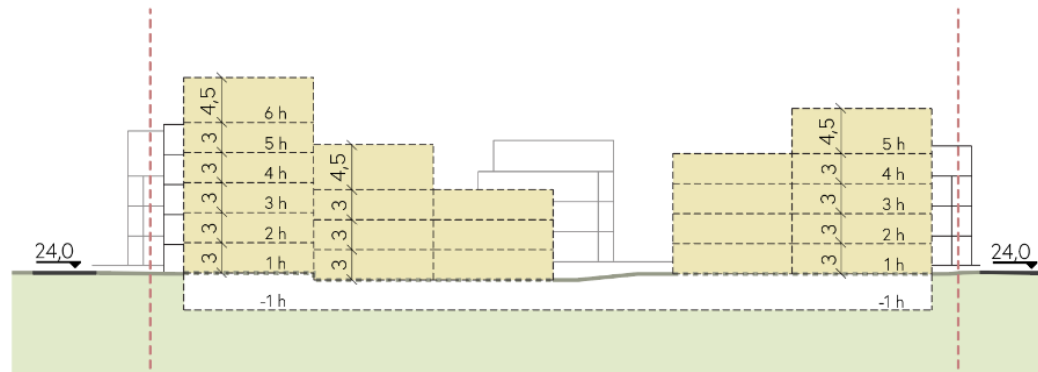


- Kvöð um forgarða að göturými
- Kvöð um sérnotareiti að inngarði á jarðhæð
- Kvöð um hærri salarhæð og einhallandi þök á efstu hæð á hornum sbr. skilmálasnið og dsk. uppdrátt
- Ef salarhæð efstu hæðar fer yfir 3,5m skal þakform vera einhallandi
- Djúpgámar staðsettir á fylgilóð við safngötu (Landakur)
- Bílastæði fyrir gesti eru á yfirborði á sameignarlóðum með Lóð B og D
- Kvöð um opna gönguleið gegnum byggingu að inngarði, staðsetning leiðbeinandi á deiliskipulagsuppdrætti
- Heimilt er að miða við 2 bílastæði per íbúð stærri en 120 m²

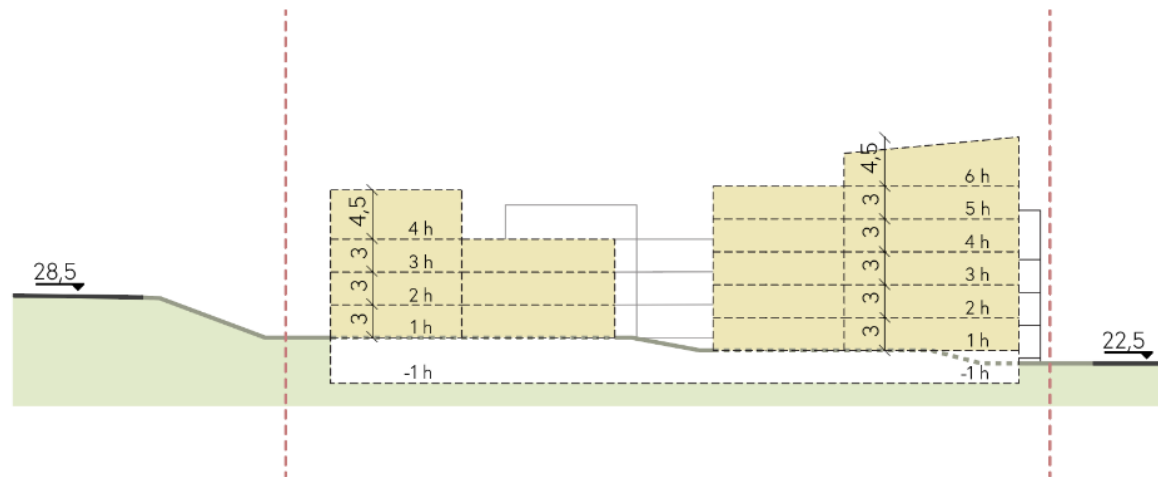


SKÝRINGAR:

	Sveitafélagsmörk		Stoppistöð Borgarlínu / almenningssamganga - staðsetning leiðbeinandi
	Mörk deiliskipulagsreits		Djúpgámar
	Lóðamörk		Bundin byggingarlína
	Byggingareitur		Kvóð um sérnótareit
	Bílastaði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi		Kvóð um forgarð
	Byggingareitur neðanjarðar		Kvóð um almenna göngutengingu
	Borgarlína - lega leiðbeinandi		Kvóð um einhalla þak
	Göngustígur - lega leiðbeinandi		Kvóð um opna gönguleið í gengum byggingu að mörkum
	Hjólástígur - lega leiðbeinandi		Kvóð um verslun og þjónustu á jarðnaðum
	Ofanvatnslausnir - útfærsla leiðbeinandi		Aðkoma að lóð - bindandi frá götuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
	Upphækkjaðar göngupveranir		Regngarður - leiðbeinandi
	Stærð lóða í m ²		Dvalar-, leik-, og leða hreyfissvæði - útfærsla leiðbeinandi
	Heiti lóða		Kvóð um gróður
	Hæðir bygginga		Gróður - til skýringar
	Skípting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt		Hjólástæði - leiðbeinandi
	Kennileitisbygging		Skilti á efstu hæð bygginga
	Dreifistöðvar rafmagns		Hljóðvarmir
	Kvóð um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur		Veghelgunarsvæði



Snið AA



Snið BB

Lóð F – Ósakur/Landakur

Notkun	Íbúðarhúsnæði, verslun/þjónusta á hluta
Heildarstærð lóðar	4.155 m ²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými íbúðir	9.099 m ²
Lágmarksstærð atvinnurýmis á jarðhæð	920 m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	5.300 m ²
Hámarksfjöldi íbúða	82
Lágmarksstærð regngarðs	Valkvætt
Að lágmarki skjal víkja frá bundinni byggingarlín um:	15-30%

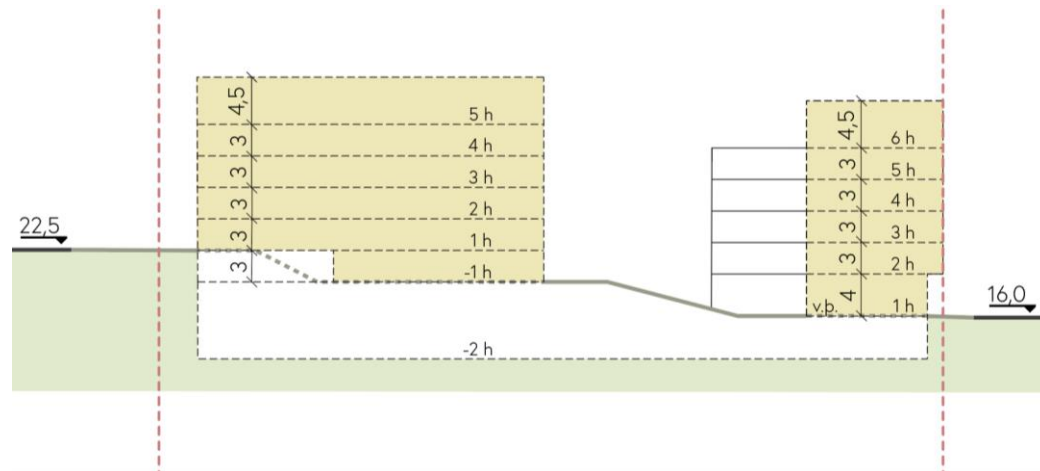


- Kvöð um sérnotareiti á jarðhæðum að inngarði, að grænum borða og að tröppustíg, sbr. dsk. uppdrátt
- Djúpgáma skal staðsetja innan lóðar
- Kvöð um verslun/þjónustu á jarðhæð að borgarlínugötu sbr. dsk.uppdrátt, jarðhæð skal vera inndregin við borgarlínugötu um a.m.k. 1,5 m frá byggingarlínu
- Leiðbeinandi aðkoma að lóð er sýnd á dsk.uppdrætti en skal vera frá austur enda lóðarinnar
- Efstu þök bygginga skulu inndregin að hluta, frjálst er frá hvaða hlið þök eru inndregin. Þar sem því er viðkomið skal nýta þök undir þakgarða



SKÝRINGAR:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Sveitafélagsmörk | | Stoppistöð Borgarlínu / almenningssamganga - staðsetning leiðbeinandi |
| | Mörk deiliskipulagsreits | | Djúpgámar |
| | Lóðamörk | | Bundin byggingarlína |
| | Byggingareitur | | Kvóð um sérnotareit |
| | Bílastaði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi | | Kvóð um forgarð |
| | Byggingareitur neðanjarðar | | Kvóð um almenna göngutengingu |
| | Borgarlína - lega leiðbeinandi | | Kvóð um einhalla þak |
| | Göngustigar - lega leiðbeinandi | | Kvóð um opna gönguleið í gengum byggingu að mörkum |
| | Hjólástigar - lega leiðbeinandi | | Kvóð um verslun og þjónustu á jarðhæðum |
| | Ofanvatnslausnir - útfærsla leiðbeinandi | | Aðkoma að lóð - bindandi frá götuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi |
| | Upphækkjaðar göngubúveranir | | Regngarður - leiðbeinandi |
| | Stærð lóða í m ² | | Dvalar-, leik-, og leða hreyfivæði - útfærsla leiðbeinandi |
| | Heiti lóða | | Kvóð um gróður |
| | Hæðir bygginga | | Gróður - til skýringar |
| | Skýring hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt | | Hjólástæði - leiðbeinandi |
| | Kennileitisbygging | | Skilti á efstu hæð bygginga |
| | Dreifistöðvar rafmagns | | Hljóðvarnir |
| | Kvóð um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur | | Veghelgunarsvæði |



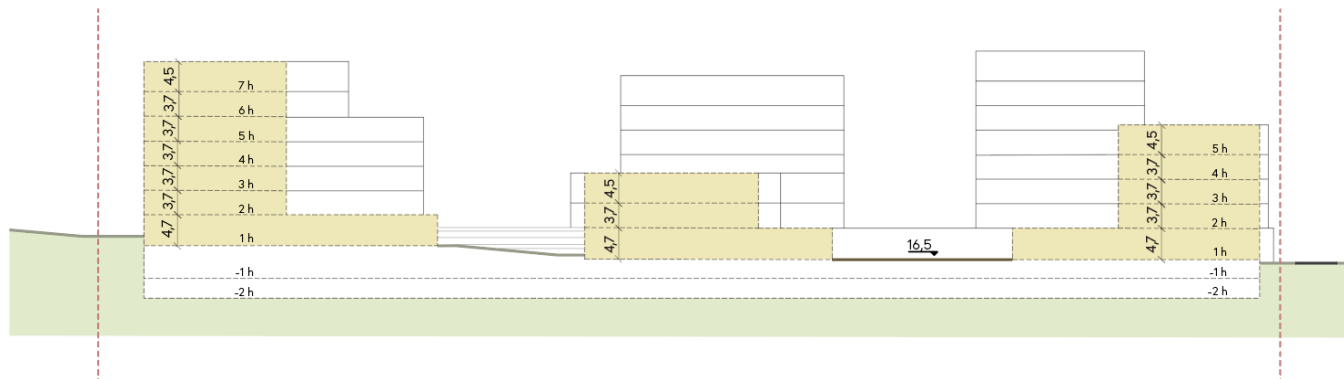
Snið AA

Lóð I – Ósakur - atvinnukjarni

Notkun	Atvinnuhúsnæði, skrifstofur, verslun og þjónusta
Heildarstærð lóðar	13.641 m ²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	32.000 m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	25.000 m ²
Lágmarksstærð regngarðs	Valkvætt



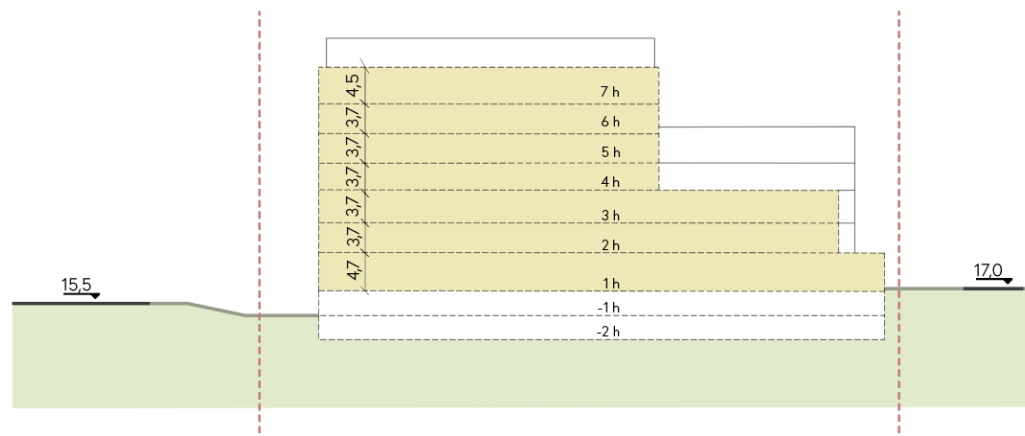
- Kvöð um aukna lofthæð á jarðhæð
- Kvöð er um almenna starfsemi á jarðhæðum umhverfis torg
- Kvöð er um ávöl horn byggingar sbr. skýringarmynd, m.a. til þess að draga úr áhrifum á vind og milda ásýnd byggingar
- Aðalinngangur skal staðsettur við torg og skal vera í sama kóta og torg, viðmiðunar kóti fyrir torg er 16,5 m.y.s.
- Kvöð er um starfsemi s.s. kaffihús/veitingasölu/mötuneyti sem er opið öllum gestum á jarðhæð norðan við torgið
- Kvöð er um virknistíg sem fléttast saman við byggingu, virknistígur skal opinn almenningi öllum stundum
- Kvöð er um sérstaka vindgreiningu fyrir hönnun byggingar, með því að draga inn efstu hæðir frá hliðum byggingar er hægt að bæta vindgæði
- Kvöð er um almennt aðgengi að torgrými öllum stundum
- Kvöð er um skábraut að hjólageymslum í kjallara
- Heimilt er að nýta vesturhlið -1h í skrifstofur eða þjónustu
- Kvöð er um sameiginlega aðkomu sunnan megin á lóðinni með lóð H
- Kvöð er um dreifistöð rafmagns innan byggingarreits/byggingar í samráði við Veitur



Snið AA

SKÝRINGAR:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Sveitafélagsmörk | | Stoppistöð Borgarlínu / almenningssamganga - staðsetning leiðbeinandi |
| | Mörk deiliskipulagsreits | | Djúpgámar |
| | Lóðamörk | | Bundin byggingarlína |
| | Byggingareitur | | Kvóð um sérnótareit |
| | Bílastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi | | Kvóð um forgarð |
| | Byggingareitur neðanjarðar | | Kvóð um almenna göngutengingu |
| | Borgarlína - lega leiðbeinandi | | Kvóð um einhalla þak |
| | Göngustigar - lega leiðbeinandi | | Kvóð um opna gönguleið í gengum byggingu að mörkum |
| | Hjólástigar - lega leiðbeinandi | | Kvóð um verslun og þjónustu á jarðhæðum |
| | Ofanvatnslausnir - útfærsla leiðbeinandi | | Aðkoma að lóð - bindandi frá gotuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi |
| | Upphækkaðar gönguveranir | | Regngarður - leiðbeinandi |
| | Stærð lóða í m ² | | Dýlar-, leik-, og leða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi |
| | Heiti lóða | | Kvóð um gróður |
| | Hæðir bygginga | | Gróður - til skýringar |
| | Skípting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt | | Hjólástæði - leiðbeinandi |
| | Kennileitisbygging | | Skilti á efstu hæð bygginga |
| | Dreifistöðvar rafmagns | | Hjóðvarmir |
| | Kvóð um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur | | Veghelgunarsvæði |



Snið BB

Samantekt umhverfisskýrslu

Samantekt umhverfisskýrslu – uppfærð eftir yfirferð Skipulagsstofnunar

Þegar á heildina er lítið 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. Dregið er úr áhrifum vegna umferðar með lágum hraða, hraðalækkandi aðgerðum og almenningssamgöngum. Þjónusta innan og í nærumhverfi svæðisins mætir aukinni þörf eftir grunnþjónustu sem fylgir uppbyggingu svæðisins. Gott aðgengi að grænum svæðum og gott stígakerfi.	
Heilsa og öryggi	Áhrif á hljóðvist og loftgæði eru lágmörkuð eins og kostur er. Með aðgerðum til að draga úr umferðarhraða eru neikvæð áhrif á umferðaröryggi lágmörkuð. Áhersla á vistvænar samgöngur, aðgengi að grænum svæðum og heilsutengd starfsemi innan svæðisins hafa jákvæð áhrif á lýðheilsu.	
Landslag og ásynd	Neikvæð áhrif á landslag og ásynd þar sem grænu svæði er breytt í byggð. Sjónrænt gildi svæðisins er takmarkað í dag og sérstaða landslag þess lítið.	
Náttúrfar og dýralíf	Óveruleg áhrif á náttúrufer og svæðið hefur litla sérstöðu m.t.t. gróður- og dýralífs. Sérstaða svæðisins felst helst í að vera grænt og lítt snortið svæði innan höfuðborgarsvæðisins þar sem lúpína er að taka yfir.	
Menningarminjar	Engin áhrif á menningarminjar, þar sem engar minjar fundust á svæðinu við minjaskráningu samhliða skipulagsvinnunni.	
Loftslag	Óveruleg 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.	

Skipulagsuppdrættir

ARNARLAND - DEILISKIPULAG - TILLAGA TIL AUGLÝSINGAR



SKÝRINGARUPPDRAÐTÚR - MKV 1:1500



SKÝRINGARMYND, HORFT YFIR GRÆNAN BORDA



SKÝRINGARMYND, HORFT Í ÁTT AD KENNILEITISBYGGINGU



SKÝRINGARMYND, ÚTSÝNI TIL NORÐURS



TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI
GARÐABÆJAR 2016-2030

- SKÝRINGAR:
- Svættafélagsmörk
 - Mörk deiliskipulagsreits
 - Löðamörk
 - Byggingar
 - Gróurþekja á þökum
 - Bláttæði á yfirborði - útfarsla leðbeinandi
 - Borgarlína - lega leðbeinandi
 - Gönguástígar - lega leðbeinandi
 - Hjáltafstígar - lega leðbeinandi
 - Öfarnastrásar
 - Upphækkar gönguþveranir
 - Hæðir löða
 - Hæðir bygginga
 - Virknastígar
 - Dreifastöðvar rafmagns
 - Stöppistöð Borgarlínu/ almenningsangangra - leðbeinandi
 - Dýggjarnar
 - Kvæð um sémotastíð að gíttu - eða almenningsgíttu
 - Sémotastíðir að innviðum
 - Kvæð um forgarð
 - Kvæð um einhalla þak
 - Kvæð um opna gönguátt í þengum byggingu að innviðum
 - Aðkoma að iðu - bindandi frá gönguátt, nákvæm staðfesting leðbeinandi
 - Dýklar, leik, og/ella hreyfivæð útfarsla leðbeinandi
 - Gróður - til skýringar
 - Hjóðvæmr

Með skýringaruppdraði þessum fylgir deiliskipulagsuppdraður og greinargreindir Arnarland (Arnarland) deiliskipulag, dagaft 29.05.2024

Verkefni:			
ARNARLAND			
Verkefni:			
Nýtt deiliskipulag			
Mælskild:	1:1500, A2	Tekni:	BB
Samþykkt:		Virtandi:	2H
Útgáfudagur:	29.05.2024	Verkefnunúmer:	21094
Tekni:		Tekni:	

Frekari upplýsingar og athugasemdir

Athugasemdir

Tillögurnar eru þær aðgengilegar á vef Garðabæjar og í skipulagsgátt.

Þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta er gefinn kostur á að senda inn athugasemdir við tillögurnar.

Frestur til að skila inn athugasemdum rennur út föstudaginn 6. ágúst 2024.

Skila skal athugasemdum rafrænt í gegnum vef skipulagsgáttar, www.skipulagsgatt.is (mál: 556/2023) eða á netfangið skipulag@gardabaer.is.

Arnarland.is

Arnarland





VSB
VÆÐINGARSVÆÐISSTOFA



LANDSLAG

Tölvugerð mynd, horft yfir almenningssamgönguás og að miðlægu torgi. Á torginu er gert ráð fyrir dvalar- og samkomusvæum, lífandi starfsemi s.s. veitingastöðum o.fl. Við torgið er einnig gert ráð fyrir rými fyrir stoppistöð Borgarlínu.



Nordic
Office of
Architecture

VSB_
VERKFRÆDISTOFA

