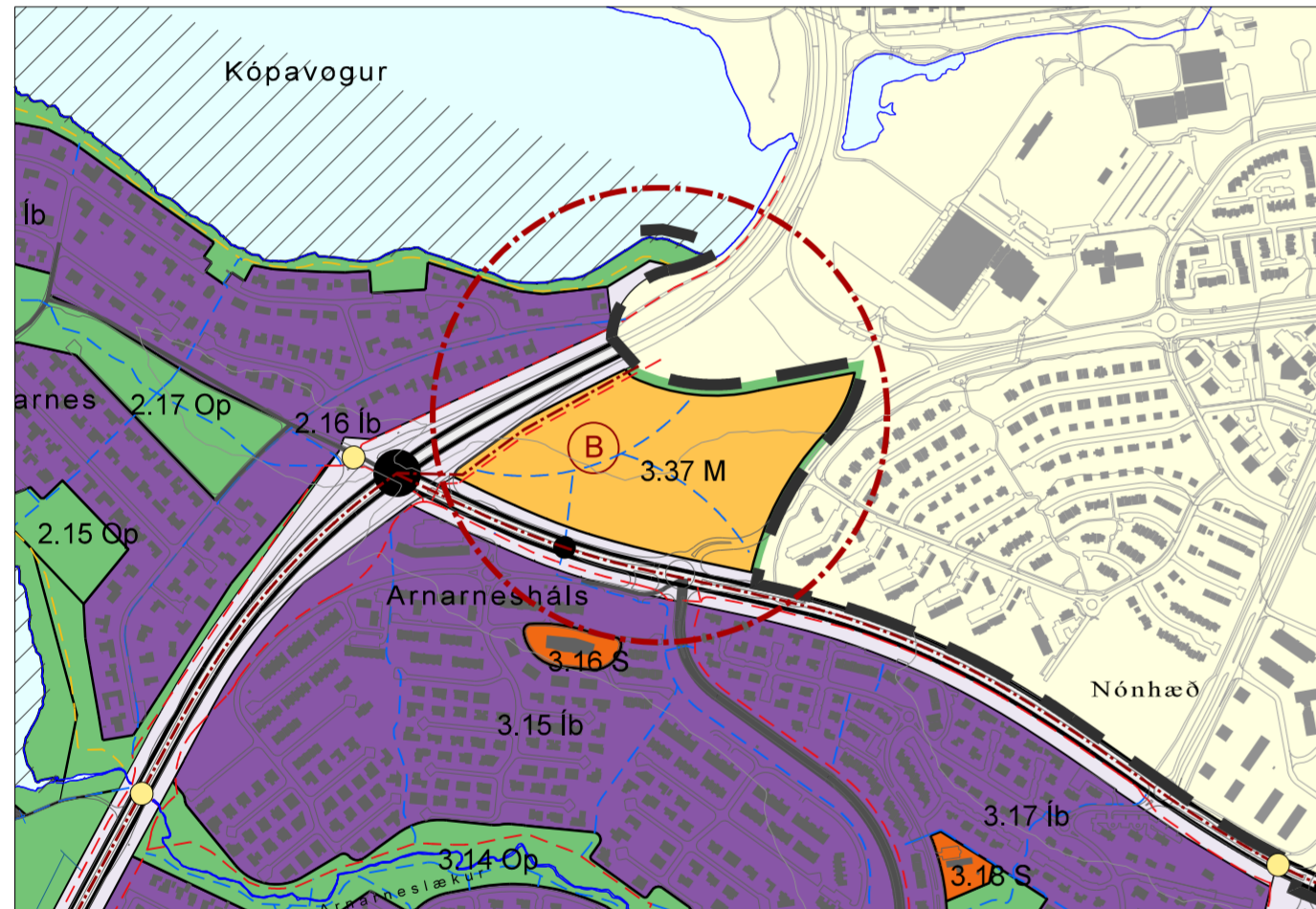


Gildandi skipulag



Breytt skipulag

Mkv.: 1:10.000

- SKÝRINGAR**
- ÞÉTTBÝLI
 - ÍBÚÐARBYGGÐ
 - VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
 - MIÐSVÆÐI
 - SAMFÉLAGSPJÓNUSTA
 - ATHAFNASVÆÐI
 - AFÞREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI
 - IÐNAÐARSVÆÐI
 - HAFNARSVÆÐI
 - LANDBÚNAÐARSVÆÐI
 - ÍPRÓTTASVÆÐI
 - KIRKJUGARÐUR
 - OPIN SVÆÐI
 - ÓBYGGÐ SVÆÐI
 - AFMÖRKUN ÞRÓUNARSVÆÐA
 - ÁR OG VÖTN
 - STOFNBRAUTIR OG HELGUNARSVÆÐI
 - TENGIBRAUTIR
 - ADRIR VEGIR TIL SKÝRINGAR

- STOFNSTÍGAR
- TENGISTÍGAR
- ÚTIVISTARSTÍGAR
- REIÐLEIÐIR
- MISLÆG GATNAMÓT
- UNDIRGÖNG - GANGANDI VEGFARENDUR
- UNDIRGÖNG - GANGANDI VEGFARENDUR, ÓKUTÆKI
- ⓑ BIÐSTÖÐ BORGARLINU
- BORGARLÍNA
- FRIDLÝSTAR MINJAR ÁSAMT HELGUNARSVÆÐI
- ▨ FRIDLÝST SVÆÐI (MEÐ MÖRKUM)
- ▨ HVERFISVERND VEGNA NÁTTÚRUMINJA
- ▨ MINJAVERN
- ▨ VATNSVERNDARSVÆÐI I, BRUNNSVÆÐI
- ▨ VATNSVERNDARSVÆÐI II, GRANNSVÆÐI VATNSBÓLA
- ▨ ÖRYGGISSVÆÐI VEGNA GRUNNVATNS
- GRÆNI TREFILLINN
- Ⓡ HÁSPENNULÍNA MEÐ HELGUNARSVÆÐI
- Ⓡ HÁSPENNUSTRENGUR MEÐ HELGUNARSVÆÐI
- MÖRK ÞÉTTBÝLIS/VAXTARMÖRK
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS (SVEITARFÉLAGSMÖRK)

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

ÁDRAGANDI OG FORSENDUR

Amarland 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 Amarnesvegur 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 Arnarnesland (L119730) í landeignaskrá og er í einkaeigu. Haustið 2021 gerðu landeigendur, Amarland ehf., og Garðabær með sér samstarfssamning um uppbyggingu heilsuþýðingarársvæðis. 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 m.a. að bregðast við aukinni eftirspurn eftir íbúðum á höfuðborgarsvæðinu og í sveitarfélaginu í samræmi við húsnæðisáætlun sveitarfélagsins. Einnig er breytingunni ætlað að styðja við áherslur um blandaða og þétta byggð með þjónustu og nærumhverfi sínu með góðu aðgengi að nærþjónustu, almenningsamgöngum, stígum og megin umferðaræðum.

Tillagan gerir ráð fyrir að reit VP 3.37, sem nær til Amarnes, 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 íbúðakjama með áherslu á heilsutengda starfsemi. Svæðið er miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu og í góðum tengslum við fjölbreyttar og vistvænar samgöngur. Aðkoma að hverfinu verður um Fífuhvamsveg, sem er innan Kópavogs og um undirgögn undir Arnarnesveg 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 þéttri byggð og uppbyggingu samgöngumiðaðs kjama í tengslum við Borgarlínu, sem mun þjóna öllu höfuðborgarsvæðinu. Lega Borgarlínu og stofnstígs meðfram Hafnarfjarðarvegi og staðsetning biðstöðvar er táknað og verður útfærð nánar í ramma- og/eða 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 AÐALSKIPULAGSINS

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	Amarnes-háls.	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	Amarnes-háls.	Óbyggt, óskipulagt.	Miðsvæði í tengslum við Borgarlínu með áherslu á uppbyggingu sem styður við forsendur og farþegagrunn hennar. Þétt og blönduð byggð íbúða, verslunar og þjónustu með áherslu á heilsutengda starfsemi. Ekki er gert ráð fyrir landfrekri starfsemi með fáum störfum á flatareiningu. Hlutfall atvinnuþýðingarársvæðis skal vera 40-50% á móti 50-60% af íbúðabyggð með 400-600 íbúðum. Tekið skal mið af staðháttum og og löggóð áhersla á gæði hins byggða umhverfis sbr. almennar gæðakröfur aðalskipulagsins (kafla 3.2.1) til þess að tryggja mannlegt og vistlegt umhverfi. Byggingar verða tveggja til sex hæða, lægri byggingar nær Fífuhvamsvegi og hærri byggingar nær Hafnarfjarðarvegi, kennileitisbygging næst Hafnarfjarðarvegi allt að sjö hæðir. Húshlutar hærri en 3 hæðir mega ekki vera nær lóðamörkum meðfram Hafnarfjarðarvegi en 12 m. Nánari skilmálar verða í deiliskipulagi, m.a. um hámarksfjölda bílastæða og lágmarkskröfur um fjölda hjólastæða. Megin aðkoma akandi vegfarenda verður frá Fífuhvamsvegi.

BREYTING Á AÐALSKIPULAGSUPPRÆTTI

Reit 3.37 VP (verslun og þjónusta) breytt í 3.37 M (miðsvæði). Leiðbeinandi lega stíga, undirganga, Borgarlínu og biðstöðvar innan svæðis er lögð að drögum að deiliskipulagi. Borgarlína er færð inn fyrir mörk 3.37 M.

UMHVERFISMATSSKÝRSLA

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

Tengsl 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 einnig við uppbyggingu samgöngu- og þróunarss og byggir á góðri þjónustu almenningsamgangna með Borgarlínu. Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við markmið sveitarfélagsins um að fjölga lóðum fyrir allar gerðir íbúða í sveitarfélaginu eins og fram kemur í húsnæðisáætlun Garðabæjar. Við skipulagsvinnuna er einnig litið til markmiða Garðabæjar á öðrum sviðum sem m.a. koma fram í umhverfisstefnu og stefnu um heilsuæfandi 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 nýju deiliskipulagi fyrir Amarnesland 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 almenningsamgöngum. Þjónusta innan svæðisins og í nærumhverfi mætir þeirri þörf fyrir grunnþjónustu sem fylgir uppbyggingu þess. Gott aðgengi að grænum svæðum og gott stigakerfi.	+
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 sérstaða landslags þess litil.	-
Náttúruvar og dýralíf	Óveruleg áhrif á náttúruvar þar sem 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.	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

Breytingar á aðalskipulagi og deiliskipulagi eru í samræmi við aðrar áætlanir, þar á meðal svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og markmið í aðalskipulagi Garðabæjar. Breytingin hefur hvorki áhrif á friðlýst 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 _____

_____ bæjarstjórnin 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 SUBURLANDSBRÁUT 20
600 AKUREYRI 108 REYKJAVÍK
SÍMI 481 5509 SÍMI 552 8740
NETFANG: arnl@teikna.is VEFFANG: www.teikna.is

BREYTING 08 - TILLAGA
Arnarnesháls, svæði 3.37



Tækni- og umhverfissvið

Verk: 22-678

Dags: 24.2.2025

Mkv: 1:10.000

Blaðstærð: A2