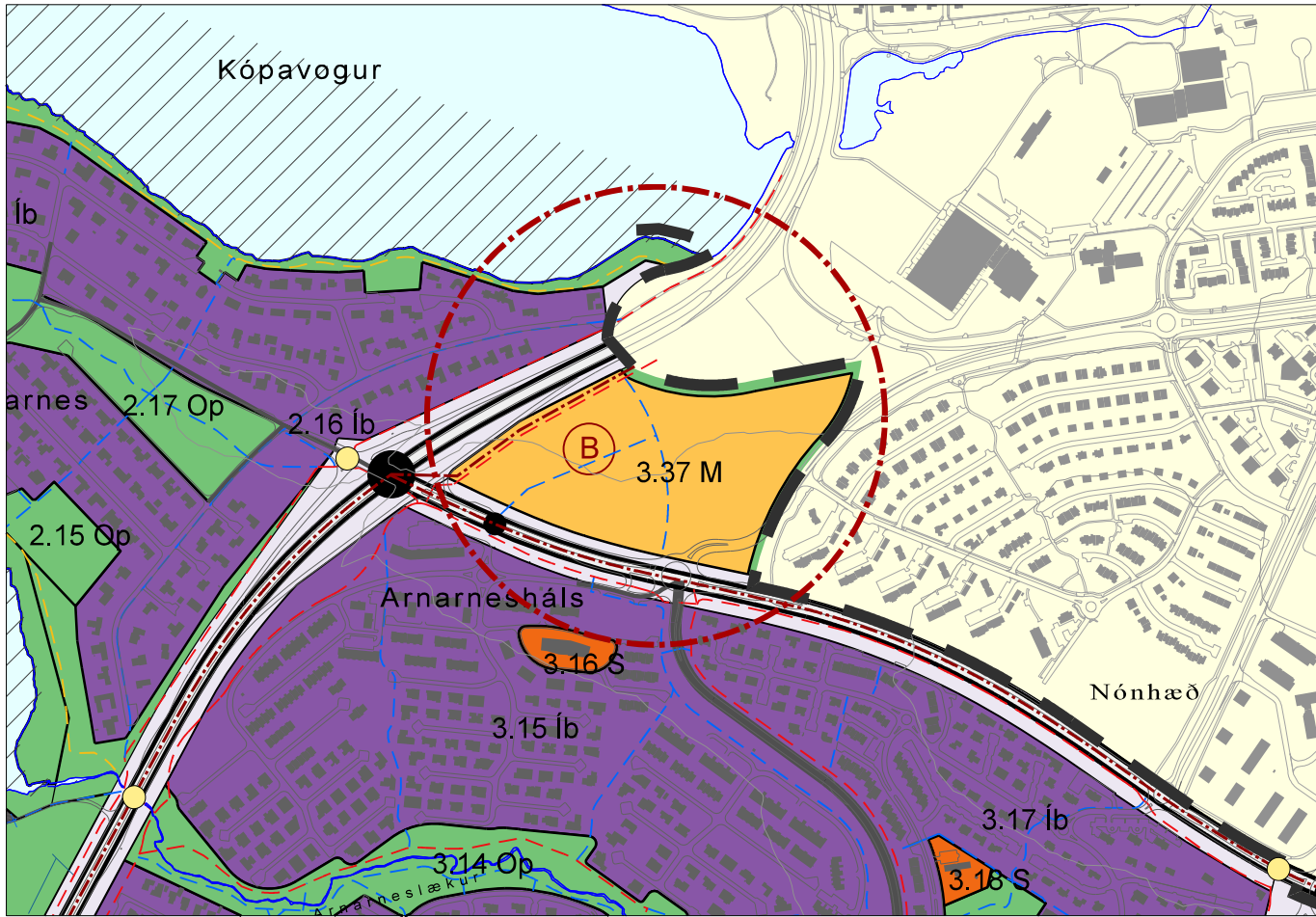
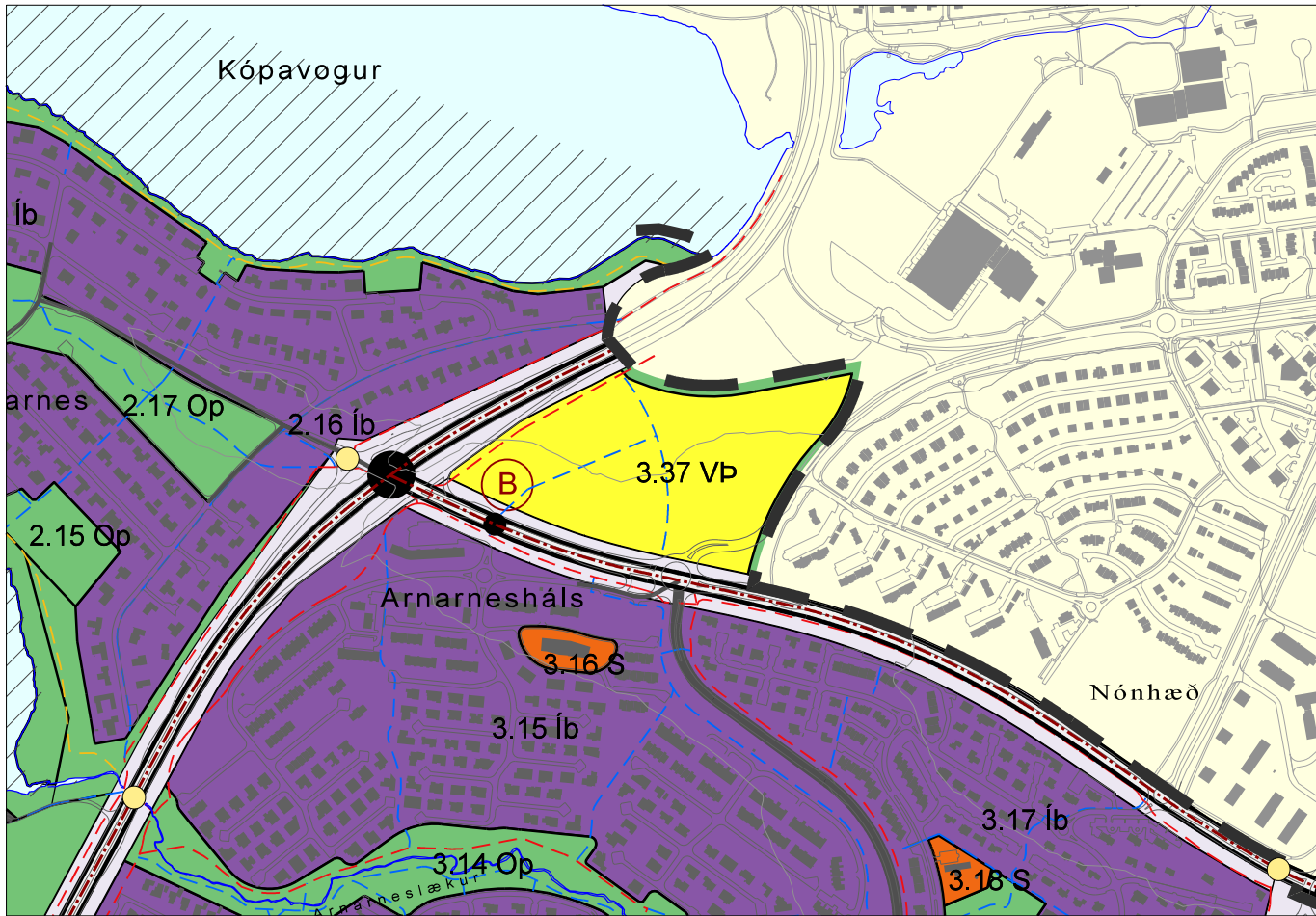




SKÝRINGAR

	ÞÉTTBÝLI
	ÍBÚÐARBYGGÐ
	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
	MÍÐSVÆÐI
	SAMFÉLAGSPJÓNUSTA
	ATHAFNASVÆÐI
	AFPREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI
	ÍÐNADARSVÆÐI
	HAFNARSVÆÐI
	LANDBÚNADARSVÆÐI
	ÍÞRÓTTASVÆÐI
	KIRKJUGARÐUR
	OPIN SVÆÐI
	ÓBYGGÐ SVÆÐI
	AFMÖRKUN ÞRÓUNARSVÆÐA
	ÁR OG VÖTN
	STOFNBRAUTIR OG HELGUNARSVÆÐI
	TENGIBRAUTIR
	AÐRIR VEGIR TIL SKÝRINGAR

-  STOFNSTÍGAR
-  TENGISTÍGAR
-  ÚTIVISTARSTÍGAR
-  REIÐLEIÐIR
-  MISLÆG GATNAMÓT
-  UNDIRGÖNG - GANGANDI VEGFARENDUR
-  UNDIRGÖNG - GANGANDI VEGFARENDUR, ÓKUTÆKI
-  BIÐSTÖÐ BORGARLÍNU
-  BORGARLÍNA
-  FRÍÐLÝSTAR MINJAR ÁSAMT HELGUNARSVÆÐI
-  FRÍÐLÝST SVÆÐI (MEÐ MÖRKUM)
-  HVERFISVERND VEGNA NÁTTÚRUMINJA
-  MINJAVERNÐ
-  VATNSVERNDARSVÆÐI I, BRUNNSVÆÐI
-  VATNSVERNDARSVÆÐI II, GRANNSVÆÐI VATNSBÓLA
-  ÖRYGGISSVÆÐI VEGNA GRUNNVATNS
-  GRÆNI TREFILLINN
-  HÁSPENNULÍNA MEÐ HELGUNARSVÆÐI
-  HÁSPENNUSTRENGUR MEÐ HELGUNARSVÆÐI
-  MÖRK ÞÉTTBYLIS/VAXTARMÖRK
-  MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS (SVEITARFÉLAGSMÖRK)

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

AÐDRAGANDI OG FORSENDUR

Arnarland in Garðabæ er öbyggt 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 Arnarnesvegur til suðurs. Í gildandi aðalskipulagi hefur lengi verið gert ráð fyrir að þar rísi byggt undir verslun og þjónusta en ekki hefur enn orðið af þeirri uppbyggingu og ekki verið unnið deiliskipulag fyrir svæðið. Skipulagssvæðið heitir Arnarnesland (L119730) í landeignaskrá og er í einkaeign. Haustið 2021 gerðu landeigendur, Arnarland ehf., og Garðabær með sér samstarfssamning um uppbyggingu heilsuöbyggingar á svæðinu. Í þeim fyrirætlanum er gert ráð fyrir blandaðri bygging á vinnuhúsnæðis og íbúða á svæðinu og til að heimila þar íbúðabyggingu þarf að breyta aðalskipulagi.

Markmið aðalskipulagsbreytingarinnar er m.a. að bregðast við aukinni efirspum eftir íbúðum á höfuðborgarsvæðinu og í sveitarfélaginu í samræmi við húsæðisáætlun sveitarfélagsins. Einnig er breytingunni ætlað að stjórja við áherslur um blandaða og þétta byggð með þjónustu í nærumhverfi sínu með góðu aðgengi að nærþjónustu, almenningsþingöngum, stigum og megin umferðaræðum.

Tillagan gerir ráð fyrir að reitir 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 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 Fífulhvatnssveg, sem er innan Kópavogs og um undirgögn undir Arnarnesveg frá Akrabraut. Breytingin er í samræmi við aðalskipulag Garðabæjar að því leyti að með henni er stutt við fjölbreytt búsetuform, góða landnýtingu með blandaðri og hafilega þéttri 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 ramma- og/eða deildiskipulagi.

Breytingarnar eiga við skipulagsupphætt 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 skilmálatöflum í köflum 3.4 og 3.5.

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

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
3.37 Vþ	8,9	Arnarnes-háls.	Óbyggð, 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	Arnarnes-háls.	Óbyggt, óskipulagt.	Miðsvæði í tengslum við Borgarlínu með áherslu á uppbyggingu sem stýður 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 fám störfum á flatareiningu. Flutfall atvinnubýggðar skal vera 40-50% á móti 50-60% af íbúðabyggð með 400-600 íbúðum. Tekið skal mið af staðháttum og og lögd áhersla á gæði hins byggða umhverfis sbr. almennar gæðakröfur aðalskipulagsins (kaflí 3.2.1) til þess að tryggja mannlegt og vistlegt umhverfi. Byggingar verða þriggja til sex hæða, lægri byggingar nær Fifuhvamsvegi og hærri byggingar nær Hafnarfjarðarvegi, kennileitisbygging næst Hafnarfjarðarvegi allt að 8 hæðir. Nánari skilmálar verða í deiliskipulagi, m.a. um hámarksfjölda bíla-stæða og lágmarkskröfur um fjölda hjólastæða. Megin aðkoma akandi vegfarenda verður frá Fifuhvamsvegi.

BREYTING Á AÐALSKIPULAGSUPPDRAETTI

Reit 3.37 VÞ (verslun og þjónusta) breytt í 3.37 M (miðsvæði). Leiðbeinandi lega stiga, Borgarlinu og biðstöðvar innan svæðis er löguð að drögum að deiliskipulagi. Borgarlína er færð inn fyrir mörk 3.37 M.

UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi Arnarlands 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 þróunarass og byggir á góðri þjónustu almenningsgangsamgangna 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 heilsuelflandi samfélag, auk þess að heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna eru höfð til hliðsjónar

Samantekt

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

Samfélag	Jákvæð áhrif af uppbyggingu hverfis með ibúðum og tækifærum til uppbyggingar verslunar, þjónustu og atvinnu. Dregið er úr áhrifum vegna umferðar með lágum hraða, hraðalækkandi aðgerðum og almenningsþingum. 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 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.	-
Náttúrufar og dýralíf	Óveruleg áhrif á náttúrufar 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 lúþína er að taka yfir.	0
Menningarminjar	Engin áhrif á menningarminjar, þar sem engar minjar fundast á svæðinu við minjaskráningu samhliða skipulagsvinnunni.	0
Loftslag	Jákvæð áhrif á loftslag, þar sem aðgerðir miða að því að lágmarka losun gróðurhúsaloftgunda 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 deliskipulag 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 samانبurð 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



KAUPANGI V/MÝRARVEG SUÐURLANDSBRAUT 20
600 AKUREYRI 108 REYKJAVÍK
SÍMI 461 5508 SÍMI 552 8740
NETFANG: arni@teikna.is VEFFANG: www.teikna.is

BREYTING 08 - TILLAGA

Arnarnesháls, svæði 3.37



Tækni- og umhverfissvið



Verk: 22-678

Dags: 29.5.2024

Mkv: 1:10.00C

Blaðstærð: A2