

Arnarland (Arnarnesháls) deiliskipulag

Greinargerð – tillaga til auglýsingar



14.11.2024

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar _____.2025.

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá 28.11.2024 til og með 09.01.2025 með athugasemdafresti til 09.01.2025.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2025.

Bæjarstjóri

Með greinargerð þessari fylgja einnig deiliskipulagsuppdráttur og skýringaruppdráttur dags. 14.11.2024.

Efnisyfirlit

1	Inngangur.....	6
1.1	Almennt.....	6
1.1.1	Höfundar deiliskipulags	6
1.2	Skipulagsferli og samráð.....	6
1.3	Þróun deiliskipulagstillögu í skipulagsferli.....	7
1.4	Breeam vistvottun.....	8
1.5	Skipulag og gögn	8
1.5.1	Önnur gögn	8
1.5.2	Hönnun og uppdrættir.....	9
1.5.3	Mæli- og hæðarblöð.....	9
1.5.4	Byggingarreitir	10
1.5.5	Nýtingarhlutfall.....	10
1.5.6	Byggingaráform.....	10
1.6	Markmið og áherslur	10
2	Forsendur	13
2.1	Staðhættir.....	13
2.2	Samgöngur.....	14
2.3	Jarðvegsrannsóknir og mengun	16
2.4	Veðurfar.....	17
2.5	Náttúru- og gróðurfar.....	18

2.6	Menningarminjar	19
2.7	Veitur og lagnir	19
2.8	Hindranafletir flugvallar	20
3	Sértækar greiningar.....	21
3.1	Samgöngur	21
3.1.1	Umferðaspá 2029.....	23
3.1.2	Umferðarhermun 2023	24
3.1.3	Arnarnesvegur	27
3.1.4	Möguleg lega Borgarlínu um/við Arnarland	28
3.2	Hljóðvistargreiningar	30
3.3	Vindgreiningar	33
4	Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur	36
4.1	Landsskipulagsstefna 2024-2028.....	36
4.2	Svæðisskipulag	36
4.3	Aðalskipulag	37
4.3.1	Breyting á aðalskipulagi.....	39
4.4	Deiliskipulag	40
4.5	Almenningssamgöngur á höfuðborgarsvæðinu	42
4.6	Aðrar stefnur Garðabæjar.....	43
5	Almennir skilmálar	45
5.1	Áfangaskipting.....	45
5.2	Byggðamynstur.....	48

5.2.1	Mótun byggðar.....	49	5.5	Samfélag og lýðheilsa.....	96
5.2.2	Íbúðabyggð	52	5.5.1	Torgrými	97
5.2.3	Blönduð starfsemi og leikskóli	54	5.5.2	Virknistígur	99
5.2.4	Virkar framhliðar	57	5.5.3	Dvalar- leik- og hreyfisvæði	102
5.2.5	Byggingar	59	5.5.4	Lifandi inngarðar.....	102
5.2.6	Lóðir	63	5.5.5	Hljóðvist.....	103
5.2.7	Frágangur lóða.....	64	5.5.6	Loftgæði.....	104
5.2.8	Lýsing	72	5.6	Veitur	104
5.3	Vistvænar samgöngur	75	5.6.1	Fráveita - skólperfi.....	104
5.3.1	Almenningssamgöngur	76	5.6.2	Fráveita - ofanvatn	104
5.3.2	Gatnakerfi	80	5.6.3	Vatnsveita.....	105
5.3.3	Stígakerfi	80	5.6.4	Hitaveita	105
5.3.4	Hjólasterði og hjólageymslur.....	82	5.6.5	Dreifistöðvar rafmagns.....	105
5.3.5	Deilibílar og örferðamatí.....	84	6	Sérákvæði.....	107
5.3.6	Bílastæði	84	6.1	Lóð A1 – Landakur	108
5.3.7	Kennisnið gatna.....	85	6.1.1	Sértækir skilmálar	108
5.4	Náttúran í borgarumhverfinu.....	88	6.2	Lóð A2 – Landakur	110
5.4.1	Græni borðinn	89	6.2.1	Sértækir skilmálar	110
5.4.2	Gróður.....	90	6.3	Lóð B – Landakur	112
5.4.3	Blágrænar ofanvatnslausnir	92	6.4	Lóð C – Landakur	114
5.4.4	Líffræðilegur fjölbreytileiki.....	94	6.4.1	Sértækir skilmálar	114
5.4.5	Jarðvegur	95	6.5	Lóð D – Landakur	116

6.5.1	Sértækir skilmálar.....	116
6.6	Lóð E – Ósakur/Landakur.....	118
6.6.1	Sértækir skilmálar.....	118
6.7	Lóð F – Ósakur/Landakur.....	120
6.7.1	Sértækir skilmálar.....	120
6.8	Lóð G – Ósakur/Landakur	122
6.8.1	Sértækir skilmálar.....	122
6.9	Lóð H – Ósakur - atvinna	124
6.9.1	Sértækir skilmálar.....	124
6.10	Lóð I – Ósakur - heilsuklasi	126
6.10.1	Sértækir skilmálar.....	126
6.11	Lóð J – Ósakur - bílastæðahús	130
6.11.1	Sértækir skilmálar.....	130
6.12	Lóð K – Nesakur	132
6.12.1	Sértækir skilmálar.....	132
6.13	Lóð L – Nesakur.....	134
6.13.1	Sértækir skilmálar.....	134
6.14	Lóð M – Nesakur	136
6.14.1	Sértækir skilmálar.....	136
6.15	Lóðir R1 & R2 – dreifistöðvar rafmagns	138
7	Skilmálatafla/notkun.....	139
8	Samantekt umhverfisskýrslu	140

9	Skipulagsuppdraettir	141
---	----------------------------	-----

1 Inngangur

1.1 Almennt

Í gildi er Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030 samþykkt af bæjarstjórn í apríl 2018. Samhliða vinnu við gerð deiliskipulags er gerð breyting á gildandi aðalskipulagi, þ.e. þeim hluta sem deiliskipulag þetta nær til. Breyting er m.a. gerð á landnotkun þar sem landnotkun er breytt úr verslun og þjónusta í miðsvæði. Tilgangur breytingar á aðalskipulagi er að auka fjölbreytni og blöndun uppbyggingar á samgöngu- og þróunarás miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu. Nýtt deiliskipulag er í samræmi við Aðalskipulag Garðabæjar, m.a. um að beina vexti á miðkjarna og samgöngumiðuð þróunarsvæði.

Skipulagssvæðið ber heitið Arnarnesháls í aðalskipulagi Garðabæjar en hefur hlotið heitið Arnarland í deiliskipulagi. Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir blandaðri byggð, verslunar og þjónustu með áherslu á heilsutengda starfsemi og íbúðabyggð, eru þær áætlanir í samræmi við gildandi aðalskipulag um uppbygginu á áhrifasvæði Borgarlínu, markmið Garðabæjar um að vera heilsueflandi samfélag og heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna.

1.1.1 Höfundar deiliskipulags

Umsjón með gerð deiliskipulags var í höndum Nordic Office of Architecture, ásamt Landslag og VSB verkfræðistofu. Umhverfisskýrsla og önnur ráðgjöf var unnin af EFLU verkfræðistofu, umferðagreiningar voru unnar af Mannvit nú Cowi. Matsaðili Breeam Communities var Mannvit nú Cowi.

1.2 Skipulagsferli og samráð

Skipulagslýsing fyrir deiliskipulag Arnarlands var auglýst í febrúar 2022. Í upphafi skipulagsvinnunnar var haldin rafræn vinnustofa m.a. með fulltrúum landeigenda, Garðabæjar, Kópavogs, Borgarlínu og Vegagerðarinnar. Skipulagstillaga til forkynningar var auglýst sumarið 2023 og samhliða voru haldnir tveir opnir kynningarfundir. Fjöldi ábendinga og umsagna barst á kynningarstigi og hefur verið unnið úr þeim við mótun deiliskipulags.

Í júní 2024 vísaði skipulagsnefnd og bæjarstjórn deiliskipulagstillögu til auglýsingar. Fullmótuð tillaga var auglýst frá 7. júní með athugasemdafrest til 6. ágúst. Almennur kynningarfundur var haldinn 11. júní og var hann vel sóttur. Alls bárust 12 umsagnir frá umsagnaraðilum auk 19 erinda frá almenning og undirskriftalista frá íbúum í nærumhverfi.

Í ljósi innsendra athugasemda ákvað skipulagsnefnd að gera breytingar á auglýstri tillögu, breytingarnar kölluðu samhliða á að gera þarf breytingu á deiliskipulagi Akrahverfis, *Deiliskipulag Arnarnesland – Akrar*. Breytingar þessar eru þess eðlis að skipulagsnefnd ákveður að auglýsa deiliskipulagstillögu Arnarlands og tillögu að breytingu á aðalskipulagi aftur ásamt tillögu að breytingu á deiliskipulagi Akrahverfis.

Í gegnum skipulagsferlið voru haldnir fjöldi samráðsfunda með umsagnar- og hagsmunaaðilum, t.a.m. Garðabæ, Kópavogi, Vegagerðinni, verkefnastofu Borgarlínu og Strætó.

1.3 Þróun deiliskipulagstillögu í skipulagsferli

Samhliða samráðferlinu var unnið að mótun deiliskipulagstillögu. Fjöldi ábendinga og umsagna bárust bæði á forkynningarstigi og við auglýsta tillögu sem skiluðu sér ýmist inn í gerð deiliskipulagstillögu og koma fram á uppdráttum, skýringarmyndum og greinargerð eða koma fram í frekari greiningum og fylgigögnum. Hér að neðan eru taldar upp helstu breytingar á deiliskipulagstillögu Arnarlands sem gerðar voru frá forkynningu fram að auglýstri tillögu, upptalningin tekur til helstu efnisatriða og er ekki tæmandi.

- Möguleg lega Borgarlínu undir Arnarnesveg færð til vesturs að mislægum gatnamótum Arnarnesvegar og Hafnarfjarðarvegar
- Umfang heilsuklasa næst Hafnarfjarðarvegi endurskoðað, m.a. með tilliti til ásýndar, skuggavarps og áhrifa vind
- Hámarkshæð kennileitisbyggingar lækkuð úr 9 hæðum í 8 hæðir
- 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

Eftir að fullmótuð deiliskipulagstillaga var auglýst sumarið 2024 voru gerðar enn frekari breytingar á deiliskipulaginu. Þær eru helstar:

- Hámarkshæð kennileitisbyggingar lækkuð enn frekar úr 8 hæðum í 7 hæðir, auk þess að flestir aðrir hlutar byggingar voru lækkaðir um 1-2 hæðir
- Byggingarmagn atvinnuhúsnæðis ofanjarðar minnkar um ~14% og byggingarmagn íbúðabyggðar ofanjarðar minnkar um ~15%
- Nýtingarhlutfall svæðis (ofanjarðar) minnkar úr 1,11 í 0,95
- Fjöldi íbúða fer úr 529 í 451 íbúðir
- Bætt við leiksskóla á miðsvæði
- Undirgöng frá Landakri að Akrabraut, undir Arnarnesveg, færð austar
- Bætt við kvöð um hitaveitulögn Veitna meðfram Fífuhvammsvegi
- Dælustöð neðst í landi við tekin úr skipulagi

1.4 Breeam vistvottun

Samhliða vinnu við deiliskipulag Arnarlands er unnið að vistvottun skipulagsins í samræmi við vistvottunarkerfið BREEAM Communities. Fordæmi eru fyrir því að skipulagsáætlanir í Garðabæ hljóti vistvottun, s.s. skipulagsáætlanir fyrir Urriðaholt og Vífilssstaðaland. Með umhverfismat skipulags er tryggt að umhverfisáhrif skipulags sem og samflot þess við nærliggjandi umhverfiseinkenni sé í forgangi. Er það gert með því að fylgja eftir kröfum sem settar eru fram í viðurkenndu vottunarkerfi af þriðja aðila. Skilmálar og hönnun svæðis taka mið af því að uppfylla fyrir fram skilgreindar kröfur út frá sjálfbærnisviðmiðum. Innan Breeam vottunarkerfisins eru settar fram kröfur undir fimm meginflokkum:

- *Samráð og stjórnun:* Stuðlar að þátttöku samfélagsins og ákvarðanatöku sem hefur áhrif á hönnun, uppbyggingu, framkvæmd og viðhald framkvæmda til framtíðar.
- *Félagsleg og efnahagsleg velferð:* Áhersla er lögð á að efla þá samfélags- og efnahagsþætti sem hafa áhrif á heilsu og lífsskilyrði fólks eins og fullnægjandi húsnæði og aðgang að atvinnu.
- *Auðlindir og orka:* Fjallar um sjálfbærni auðlinda og hvernig hægt er að draga úr kolefnislosun.

- *Landnotkun og vistfræði:* Hvetur til sjálfbærrar landnotkunar, aðlögunar að loftslagsbreytingum og eflingu vistkerfa.
- *Samgöngu og aðgengi:* áhersla er lögð á hönnun lausna fyrir samgöngur og samgönguinnviði sem hvetja til notkunar vistvænna samgöngumáta.

1.5 Skipulag og gögn

Deiliskipulagið er sett fram á einum deiliskipulagsuppdraetti í mkv. 1:1500, skýringaruppdraetti í mkv. 1:1500 og greinargerð þessari með skilmálum og skýringarmyndum. Samhliða deiliskipulagi er sett fram sameiginleg umhverfismatsskýrsla fyrir breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111-2021, *Umhverfismatsskýrsla, breyting á aðalskipulagi og gerð nýs deiliskipulags fyrir Arnarland í Garðabæ*, unnin af EFLU verkfræðistofu, dagsett 13.11.2024.

1.5.1 Önnur gögn

Samhliða skipulagsvinnunni og vistvottun BREEAM voru unnar ýmsar greiningar og skýrslur til grundvallar ákvarðanatöku, þær eru:

- *Samgöngumat*, VSB verkfræðistofa, dags. 01.06.2024, uppfært 12.11.2024
- *Umferðahermun samantekt*, VSB verkfræðistofa, dags. 07.03.2024
- *BREEAM flokkun á Arnarlandsreit; LE 01 - Ecology strategy*, úttekt á náttúru- og gróðurfari í Arnarlandi, Náttúrufræðistofnun Íslands, ódagsett - Tilvísun í mál nr. 202105-0039
Arnarland – skoðun vistfræðings – viðbót við skýrslu Haraldar, Árni Bragason, Ph.D, 6. maí 2024
- *Jarðtækniskýrsla – Arnarland*, EFLA verkfræðistofa, dags. 11.05.2022
- *Arnarland við Arnarnesháls, Fornleifaskráning*, Antikva, dags. 2024



Skýringarmynd, sýnir landnotkun og kennileitisbyggingu á svæðinu.

1.5.2 Hönnun og uppdrættir

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóða. Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsuppdrætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdrætti varðandi atriði svo sem nákvæm lóðamörk, málsetningu lóðar, lóðastærð og byggingarreiti eru til viðmiðunar. Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðarmörk, nákvæma stærð lóðar og staðsetningu byggingarreita, byggingarlínur, innkeyrslur, inntaksstaði allra veitu- og fjarskiptakerfa og kvaðir. Hámarkshæðir húsa koma fram í sérákvæðum hverrar lóðar.

Leggja skal lóðahönnun fyrir byggingarnefnd samhliða byggingarleyfisuppdráttum.

1.5.3 Mæli- og hæðarblöð

Mæli- og hæðarblöð sýna stærðir lóða, hæðarkóta lands og bygginga, staðsetningu lagna, ásamt öðrum kvöðum sem kunna að gilda s.s. fjölda bílastæða o.þ.h. Viðmið fyrir hæðarkóta bygginga er gólfkóti 1. hæðar. Mæli- og hæðarblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gagnstétta og gatna við lóðamörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum. Hámarkshæð húsa er skilyrt í skilmálum þessum. Við gerð hönnunargagna geta fyrrgreind atriði breyst lítillega, t.d. varðandi lóðarstærðir og lóðarmörk. Heiti og húsnúmer ákvarðast við gerð mæliblaða (merkjalýsendablaða).

1.5.4 Byggingarreitir

Byggingarreitir, ofan- og neðanjarðar, eru sýndir á skipulagsuppdraetti og málsettir á mæliblaði. Almennt skulu allir hlutar húss standa innan byggingarreits, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum. Byggingareitur neðanjarðar er sýndur á deiliskipulagsuppdraetti. Byggingarreitur neðanjarðar fyllir í flestum tilfellum út í stærstan hluta lóðarinnar. Byggingarmagn neðanjarðar kemur fram í skilmálatöflu og er reiknað út frá m.a. fjölda bílastæða viðkomandi lóðar, geymslurými o.þ.h. Byggingar eru alla jafna þriggja til sex hæða utan atvinnubygginga næst Hafnarfjarðarvegi sem eru allt að átta hæðir.

1.5.5 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga (a og b rýma) á lóð og flatarmáls lóðar. Nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu.

1.5.6 Byggingaráform

Áður en aðalteikningar bygginga á deiliskipulagssvæðinu eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir að leggja fram byggingaráform sín (frumdrög) fyrir skipulagsnefnd til kynningar, ásamt umsögn deiliskipulagshöfundar. Í byggingaráformunum skal sýna

svokallaða skilmálateikningu þ.e. hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að skipulagsskilmálum einstakra lóða, fagurfræði og þeim dæmum og fyrirmyndum sem fram koma í greinargerð þessari.

1.6 Markmið og áherslur

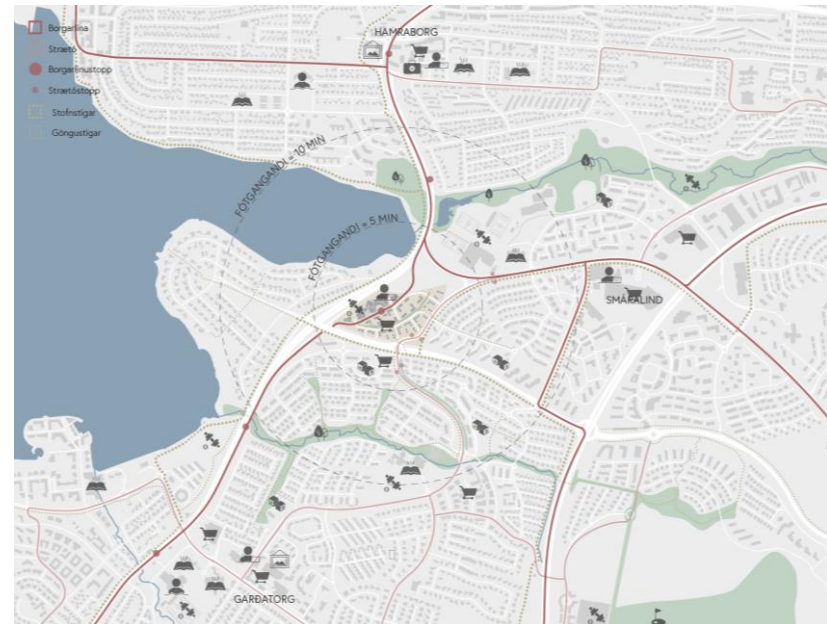
Meginmarkmið skipulagsins er að leggja grunn að öflugum borgarumhverfi sem styrkir nærumhverfið og bætir lífsgæði bæði þeirra sem sækja svæðið, starfa og búa á svæðinu og í nálægð við það. Helstu áherslur eru á starfsemi og uppbyggingu sem styður við virkan lífsstíl og blandaða starfsemi.

Helstu markmið skipulagsins eru sett fram í fjórum flokkum, þau eru:

- **Byggðarmynstur - að í Arnarlandi rísi borgarumhverfi með lifandi starfsemi og góðum íbúðum á samgöngu- og þróunarás miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu, með áherslu á:**
 - sjálfbærar og umhverfisvænar lausnir og heildstætt yfirbragð í sátt við umhverfi og samfélag
 - uppbyggingu sem styður við vistvænar samgöngur og styrkir svæðið í heild sinni á skilgreindum samgöngu- og þróunarás
 - hagkvæma nýtingu lands s.s. með blöndun byggðar og hæfilega þéttri byggð

- byggðarmynstur sem tekur tillit til staðhátta s.s. ríkjandi vindátta, afstöðu til sólar, legu lands og nærumhverfis
- nútímalega skrifstofu-, verslunar- og þjónustubyggingu þar sem áhersla er á heilsutengda starfsemi í kennileitisbyggingu
- **Vistvænar samgöngur – að í Arnarlandi verði greitt aðgengi að fjölbreyttum og vistvænum ferðamátum með áherslu á:**
 - gott aðgengi að almenningssamgöngum
 - skilvirkt stígakerfi og grænar tengingar innan hverfis og við nærumhverfið
 - skilvirkt gatnanet og greiðar tengingar við nærliggjandi gatnakerfi
- **Náttúran í borgarumhverfinu – að í Arnarlandi verði gott aðgengi að fjölbreyttum útivistar- og grænum svæðum bæði innan hverfisins og í nærumhverfinu, með áherslu á:**
 - vistleg dvalarsvæði og almenningssrými í góðum tengslum við nærliggjandi umhverfi
 - blágrænar ofanvatnslausnir
 - umhverfi sem styður við líffræðilegan fjölbreytileika
- **Samfélag og lýðheilsa – að í Arnarlandi rísi blönduð byggð sem styður við samfélagsheild og bætta lýðheilsu íbúa og gesta, með áherslu á:**

- virkt umhverfi, gæði almenningssrýma, fjölbreytta stíga, góð dvalar- og íverusvæði sem styðja við samfélagsheild, hvetja til hreyfingar og nýtast fjölbreyttum hópum.



Skýringarmynd, sýnir starfsemi á svæðinu og í nærumhverfi. Blönduð þjónusta, almenningssvæði og dvalarsvæði, ásamt góðum stígatengingum og skilvirkum almenningssamgöngum nýtast notendum svæðisins sem og nærumhverfinu.

Arnarland er á skilgreindum samgöngu- og þróunarás, uppbygging á svæðinu styður við hagkvæma nýtingu lands, sjálfbæra þróun, forsendur og farþegagrunn Borgarlínu og markmið svæðisskipulags og aðalskipulags Garðabæjar um aukna uppbyggingu á samgöngu- og þróunarás. Svæðið er vel staðsett með tilliti til tenginga vítt um höfuðborgarsvæðið. Góðar

stígatengingar, fjölbreytt þjónusta, vistleg íbúðabygging og útivistarsvæði
styrkja svæðið og nærumhverfið.

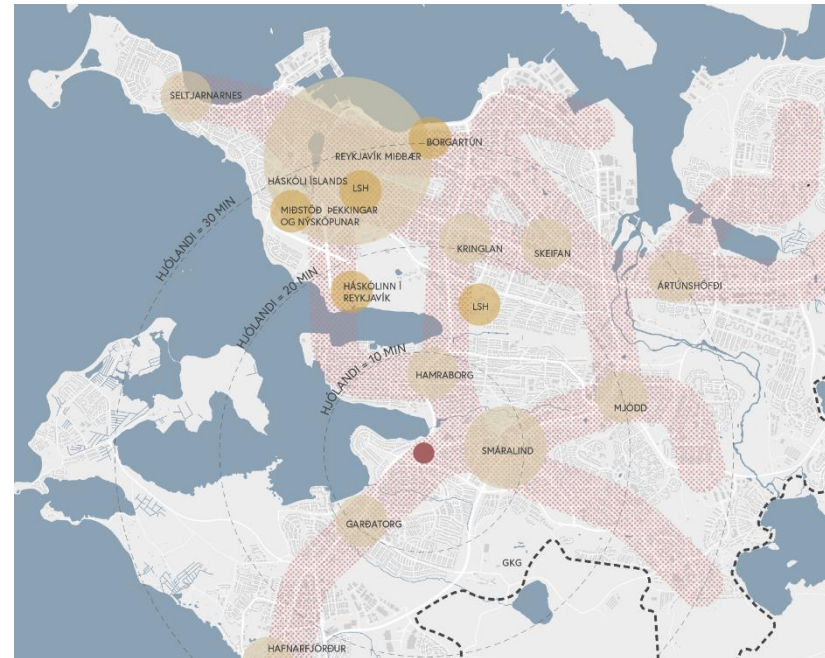
2 Forsendur

Deiliskipulagið er unnið samkvæmt leiðarljósum höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, um hagkvæman vöxt, skilvirkar samgöngur, sókn og samkeppnishæfni, heilnæmt umhverfi og gott nærumhverfi.

Í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 er gert ráð fyrir uppbyggingu verslunar og þjónustu á deiliskipulagssvæðinu í tengslum við fyrirhugaða Borgarlínu.

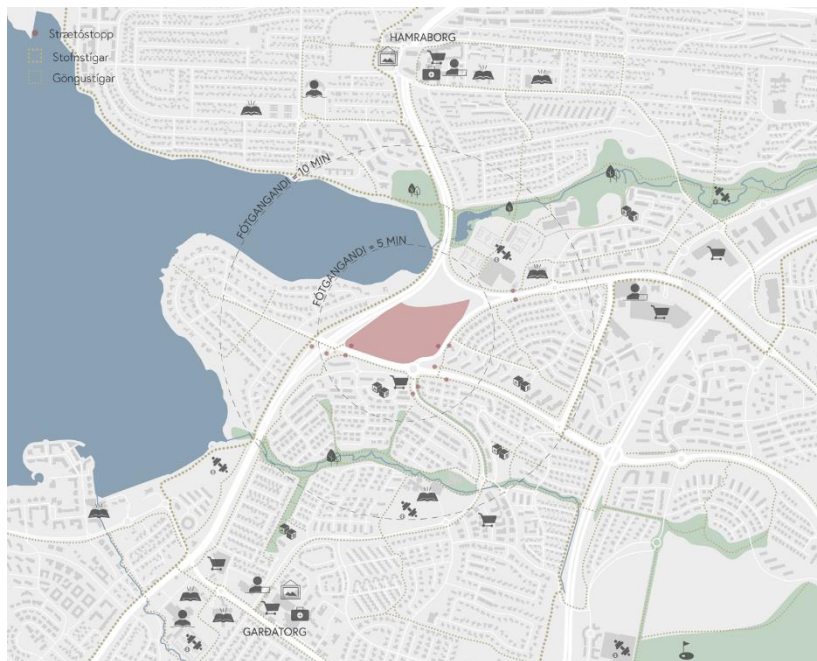
2.1 Staðhættir

Arnarland er staðsett miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu, innan vaxtamarka höfuðborgarsvæðisins og á skilgreindum samgöngu- og þróunarás samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. 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.



Skýringarmynd, sýnir staðsetningu skipulagssvæðisins miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu. Borgarlína og samgöngustígar munu tengja svæðið vel við önnur kjarnasvæði á höfuðborgarsvæðinu.

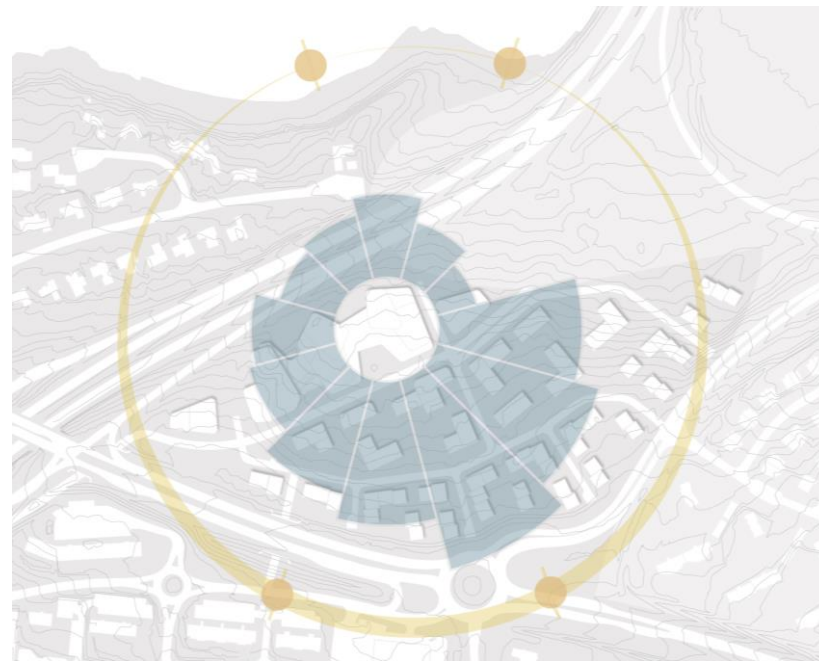
Skipulagssvæðið er um 9 ha. að stærð og afmarkast af Hafnarfjarðarvegi til vesturs, Arnarnesvegi til suðurs, Fífuhammsvegi til austurs og sveitarfélagsmörkum Garðabæjar og Kópavogs til norðurs. Við svæðið liggja m.a. núverandi stofnleiðir hjólreiða og öflugt stíganet sem býður upp á góðar tengingar við nærumhverfi, útivistarsvæði og þjónustu.



Skýringarmynd, sýnir m.a. staðsetningu skipulagssvæðisins, 5 og 10 gönguradíus, þjónustu í nærumhverfinu og stoppistöðvar almenningssamgangna.

Margvísleg þjónusta og samfélagslegir innviðir eru í nærumhverfinu, stutt er t.a.m. í Fjölbrautaskólann í Garðabæ, söfn, sundlaugar, Smáralind, dagvöruverslun, bakarí, líkamsrækt og fleira.

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

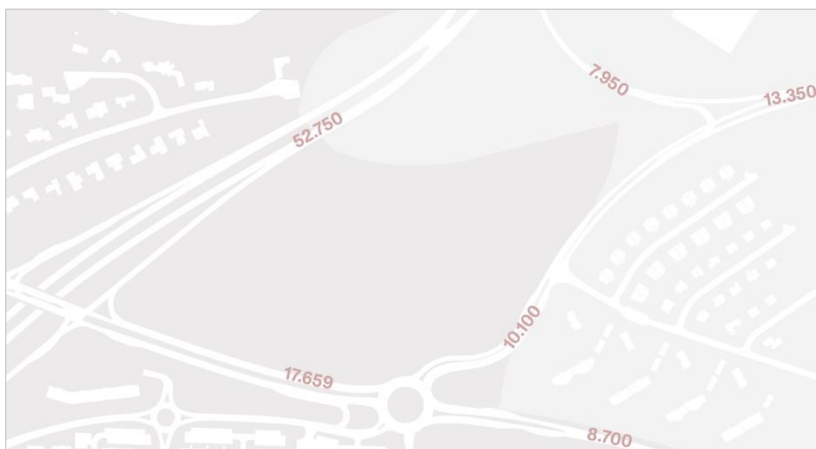


Skýringarmynd, sýnir ríkjandi vindáttir og afstöðu svæðisins til sólar. Svæðið hallar til norð/norðvesturs.

2.2 Samgöngur

Stutt er í stofnbrautirnar Hafnarfjarðarveg, Arnarnesveg og Fífuhammsveg. Hafnarfjarðarvegur og Arnarnesvegur eru á forræði Vegagerðarinnar en Fífuhammsvegur á forræði Kópavogsbæjar, en hluti Fífuhammsvegur sem tengist hringtorgi við Arnarnesveg er innan landssvæðis Arnarlands. Veghelgunarsvæði Hafnarfjarðarvegur er 30 m

frá miðlínu og veghelgunarsvæði Arnarnesvegur er 15 m frá miðlínu, veghelgunarsvæði eru merkt á deiliskipulagsupprætti. Engar götur, vegir eða stígar liggja um svæðið í dag. Neðan við svæðið til norðurs, í landi Kópavogs, er malarplan með aðkomu frá aðrein af Fífuhammsvegi inn á Hafnarfjarðarveg til norðurs. Umferðartalningar frá árinu 2019 sýna umferð á nærliggjandi götum og vegum.



Skýringarmynd, sýnir sólarhringsumferð á nærliggjandi vegum/götum miðað við talningar árið 2019.

Strætóleiðir 1,2 og 24 stoppa allar nálægt Arnarlandi og veita svæðinu þannig góða tengingu við önnur hverfi höfuðborgarsvæðisins. Stoppistöðvar eru á Fífuhammsvegi, Arnarnesvegi og Hafnarfjarðarvegi. Samkvæmt áætlunum um uppbyggingu á Borgarlínu er gert ráð fyrir að Borgarlína aki um Hafnarfjarðarveg og Fífuhammsveg. Nánar er fjallað

um áætlunir um uppbyggingu Borgarlínu og almenningssamgangna í kafla 4.5 Almenningsamgöngur á Höfuðborgarsvæðinu.



Loftmynd af skipulagssvæðinu.

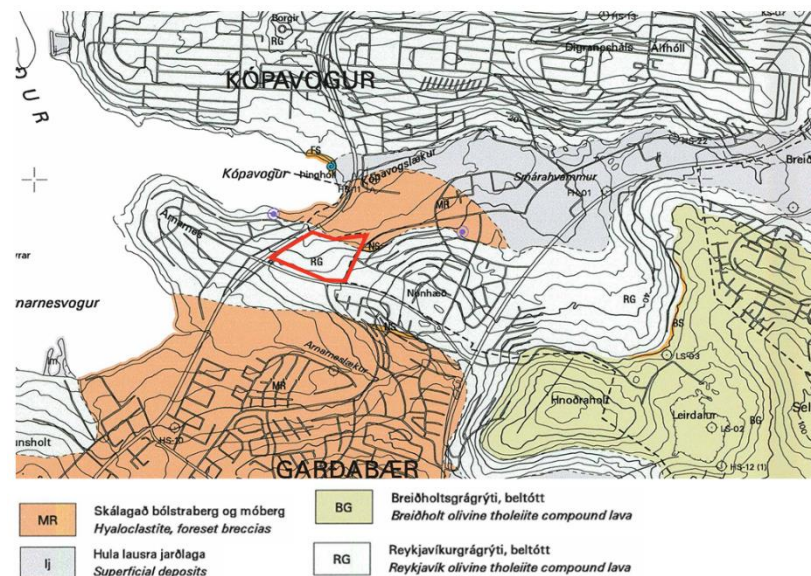
Stofnstígur göngu- og hjólríða liggur meðfram Hafnarfjarðarvegi og aðalstígar, bæði í Garðabæ og Kópavogi, eru í námunda við skipulagssvæðið. Í áætlun um forgangsriðun uppbyggingu stofnleiða hjólríða 2020-2033 er gert ráð fyrir lagningu stofnleiða fyrir samgönguhjólríðar meðfram Fífuhammsvegi, Arnarnesvegi og Hafnarfjarðarvegi.

Takmörkuð aðkoma er að svæðinu innan sveitarfélagsmarka Garðabæjar en aðkoma er að malarplani í landi Kópavogsbæjar frá Fífuhammsvegi

norðan við skipulagssvæðið. Syðsti hluti Fífuhammsvegur, þar sem vegurinn tengist fimm arma hringtorgi á Arnarneshæð, liggur við skipulagssvæðið inn á eignarlandi Arnarlands og innan lögsögu Garðabæjar. Í deiliskipulagi Arnarneslands - Akrar er gert ráð fyrir mismögri stíga- og gatnatengingu undir Arnarnesveg.

2.3 Jarðvegsrannsóknir og mengun

Samhliða skipulagsvinnunni, og sem hluti af Breeam gögnum, var unnin jarðtæknikönnun og minnisblað af verkfræðistofunni EFLU, *BREEAM vottun Arnarlands – Arnarland – Landnotkun LE 02*, þar er gerð grein fyrir jarðtæknilegum aðstæðum og hönnunarforsendum. Í skýrslunni kemur m.a. fram að engin þekkt náttúruvá er á svæðinu, svæðið er ofan við áhrif af völdum sjávarflóða, jarðskjálftahætta er sambærileg og víða á höfuðborgarsvæðinu og engar þekktar sprungur né misgengi eru á svæðinu. Ofanflóðahætta er ekki til staðar.



Jarðfræðikort, afmörkun svæðisins er sýnd með rauðu fyrir miðri mynd, jarðgrunnur svæðisins er Reykjavíkurgrágrýti. Heimild: Berggrunnskort - Elliðavatn 1613-III. OS.

Jarðvegssuppbýgging á svæðinu er þannig að lífrænn jarðvegur (fokmold) liggur ofan á jökulruðningi sem er sumstaðar nokkuð raskaður. Undir jökulruðningnum er grágrýtisklöpp. Lífræni jarðvegurinn er um 0,2 – 1,7 m að þykkt, en að meðaltali um 1 m. Dýpi niður á fastan botn er frá 0,9 – 3,5 m og að meðaltali um 1,7 m. Grunnvatnsborð á svæðinu virðist öllu jafna vera neðan við klapparyfirborð en tímabundið grunnvatnsborð getur verið á lagmótum jökulruðnings og lífræns jarðvegs.

Lítill sem engin landnotkun hefur verið á svæðinu og ekki er vitað til þess að byggingar hafi staðið á svæðinu. Ekki eru heimildir um að jarðvegur hafi verið fluttur inn á svæðið en einhver efnistaka hefur farið fram um miðja síðustu öld. Svæðið hefur verið nýtt til beitar en engin túnrækt hefur farið fram innan þess. Samkvæmt loftmynd frá árinu 1958 var svæðið með holta- og melagróðri en nú þekur alaskalúpína vel yfir helming svæðisins. Alaskalúpína er skilgreind sem ágeng tegund og mengunarvaldur skv. vistvottunarkerfi BREEAM.

2.4 Veðurfar

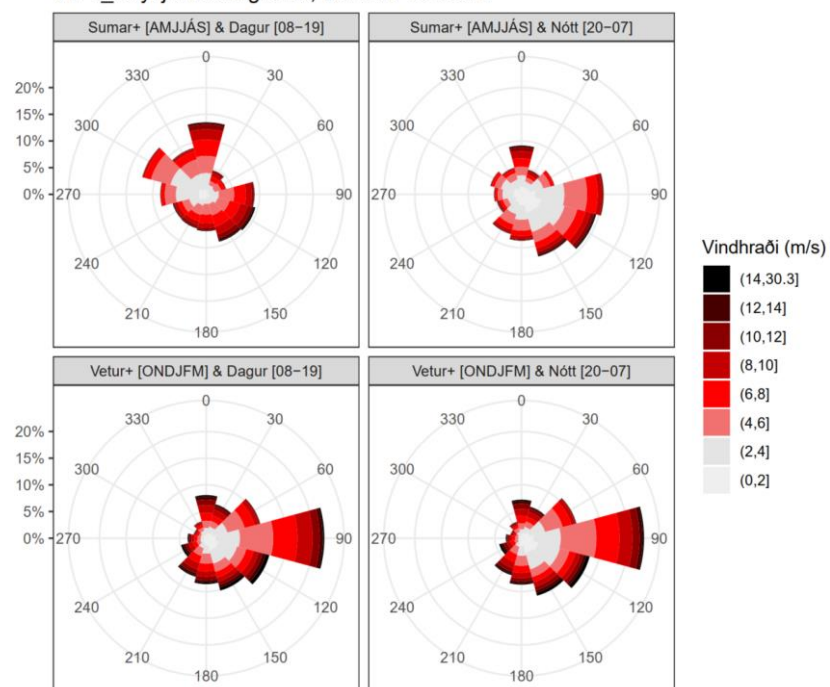
Vindafar hefur verið greint á grundvelli gagna úr veðurstöð á Reykjavíkurlugvelli. Á ársgrundvelli er algengast að vindur blási úr austri, en aðrar vindáttir frá suðvestri til suðurs og austurs eru einnig algengar. Hvassir vindar geta verið úr fleiri vindáttum, en algengast er að hvass vindur blási frá suðaustri.

Yfir vetrarmánuðina er lítil dægursveifla í vindafarinu og ríkjandi vindáttir eru að jafnaði austlægar. Yfir sumartímann er norðvestan og norðanáttin algeng yfir dagtímann vegna hafgoluáhrifa.

Landslag og yfirborðshrýfi (gróður og byggð) hefur áhrif á vindafar á svæðinu. Stuðst var við vindmælingar frá Reykjavíkurlugvelli, þar sem

mælingar þar eru á fremur berskjölduðu svæði og því undir minni áhrifum frá umhverfi. Vænta má að vindafar við Arnarland sé örlítið frábrugðið því á Reykjavíkurlugvelli. Núverandi byggð myndar eitthvert skjól fyrir austan og suðaustan áttunum. Úr þessum áttum er vindhraði því örlítið lægri en mælist við flugvöllinn. Svæðið er fremur berskjaldað til norðurs þar sem norðanáttirnar blása yfir Kópavoginn.

1477_Reykjavíkurlugvöllur, 2001.03–2023.12



Myndin sýnir vindrósir frá veðurstöð á Reykjavíkurlugvelli. Ríkjandi vindáttir á degi til að sumri eru norð/norðsvestlægar áttir en aust/suðaustlægar áttir að nóttu til. Yfir vetrarmánuðina eru ríkjandi vindáttir að jafnaði austlægar áttir sem er einnig sterkasta vindáttin.

2.5 Náttúru- og gróðurfar

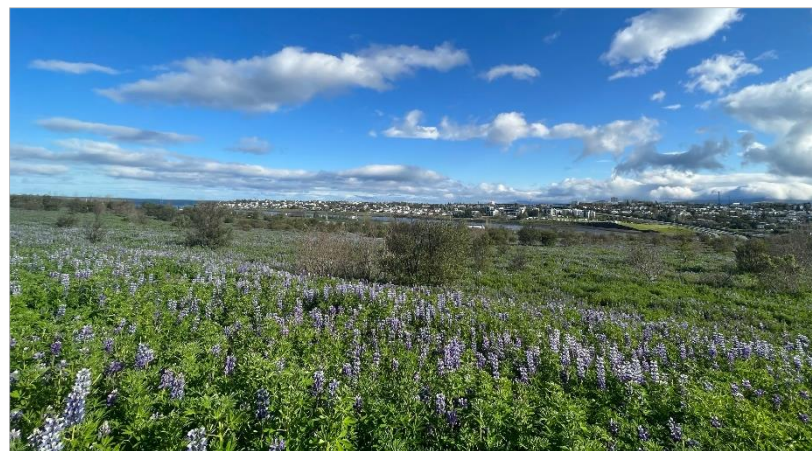
Á síðastliðnum 25 árum hefur svæðið umbreyst úr því að vera að mestu gróið mela- og holtagróðri í lúpínubreiðu sem þekur nú vel yfir helming svæðisins.

Sjálfsprottið birki og víðitegundir hafa náð sér á strik á liðnum árum auk stöku reyniviðartrjáa. Trjá- og runnagróðurinn er að mestu lágvaxið kjarr og mest meðfram Hafnafjarðarvegi og upp undir Arnarnesveg. Birki hefur þó á stöku stöðum náð allt að 4 m að hæð og er að vaxa upp úr lúpínubreiðunni.



Lofthmynd, horft yfir skipulagssvæðið til austurs, Hafnafjarðarvegur í forgrunn.

Í tengslum við undirbúning deiliskipulags svæðisins var unnin náttúrufarsúttekt. Þar kemur m.a. fram að: „Vistfræðilegt gildi reitsins í dag felst aðallega í stöðu hans sem villt gróðureyja í borgarlandslagi, sem fóstrar fjölbreytt gróðurfar. Það gefur honum gildi þótt mikilvægi hans á stærri skala sé væntanlega takmarkað“. Á svæðinu er töluvert af sjálfsánu birki og víðitegundum en alskálúpína hefur einnig náð sér vel á strik innan þess. Í úttektinni kemur einnig fram að reiturinn telst ekki til mikilvægra fuglasvæða og hefur ekki sérstöðu m.t.t. fuglalífs.



Alskálúpína og sjálfsáð birki og víðitegundir eru einkennandi á svæðinu.

2.6 Menningarminjar

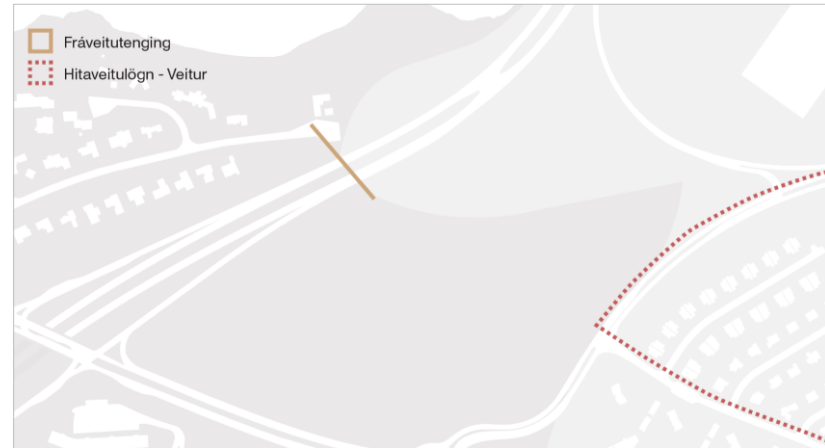
Unnin var fornleifaskráning fyrir svæðið af Antikva ehf., *Arnarland við Arnarnesháls, Fornleifaskráning*, dagsett 2024. Engar fornleifar fundust við vettvangsferð, en skráðar heimildir eru til um svokallaða „Telefónþúfu“. Þúfan tengdist því að sími var lagaður milli Hafnarfjarðar og Reykjavíkur gegnum Garðabæ, símalínunni var haldið uppi af staurum og var einn þeirra í Arnarlandi, á svokallaðri Telefónþúfu. Engin merki sjást lengur um þúfuna í Arnarlandi.

Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum sbr. 24. gr. laga um menningarminjar. Engar byggingar eru innan skipulagssvæðisins og því er ekki þörf á að gera sérstaka húsakönnun sbr. 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

2.7 Veitur og lagnir

Engar meginlagnir fráveitu eða vatnsveitu liggja um svæðið, en rafmagnslagnir og hitaveitulögn liggja í jaðri skipulagssvæðisins með fram Fífuhammsvegi norðan við gatnamót Fífuhammsvegur og Arnarsmára. Undir Hafnarfjarðarveg, við sveitarfélagsmörk að Kópavogi, hefur verið

komið fyrir fráveitutengingum vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar í Arnarlandi.



Skýringarmynd, sýnir núverandi fráveitutengingar, skólþ og ofanvatn, sem eru til staðar undir Hafnarfjarðarveg ásamt hitaveitulögn meðfram Fífuhammsvegi.

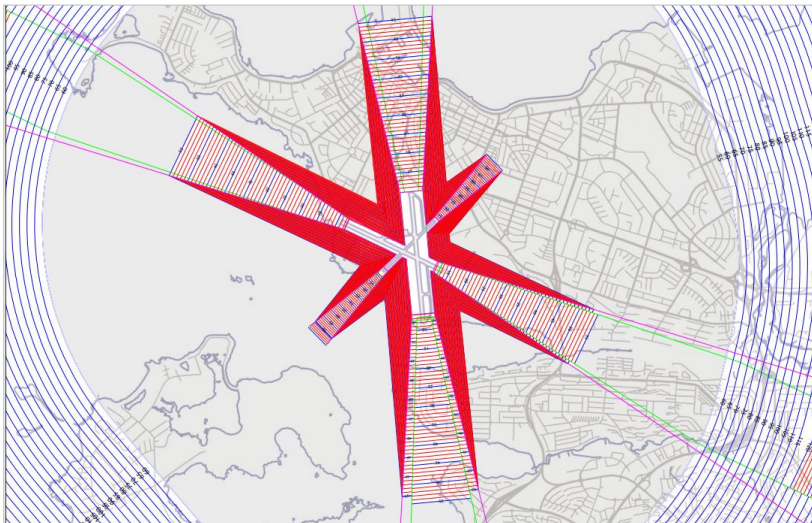
Veitur sjá um rafmagn og heitt vatn á svæðinu. Samráð skal haft við Veitur um veitukerfi, lagnir og staðsetningu dreifistöðva rafmagns innan skipulagssvæðisins.

Garðabær rekur vatnsveitu og fráveitu á svæðinu.

Í jaðri svæðisins eru stofnlagnir í eigu Mílu. Þegar til framkvæmda kemur skal hafa samráð við Mílu.

2.8 Hindranafletir flugvallar

Hindranafletir Reykjavíkurlugvallar ná yfir skipulagssvæðið, svæðið fellur innan *lárétt svæði*, þar sem hæðartakmörk bygginga er 55 m.y.s. Engar byggingar né mannvirki, þ.m.t. byggingarkranar mega fara upp fyrir hindranafleti nema með samþykki samgöngustofu sbr. ákvæði loftferðalaga. Hafa skal samráð við Samgöngustofu/Isavia um hindranalýsingu bygginga og innviða og byggingarkrana á framkvæmdatíma.



Yfirlitsuppdráttur skilgreindra hindranasvæða Reykjavíkurlugvallar. Heimild: *reykjavikurlugvollur__skipulagsreglur_.pdf* (isavia.is)

3 Sérækar greiningar

Samhliða skipulagsvinnunni voru unnar fjöldi sérækra greininga sem höfðu mótandi áhrif á deiliskipulagsáætlunina. Helstu séræku greiningar eru, umferðagreiningar, hljóðvistargreiningar og veðurfarsgreiningar.

3.1 Samgöngur

Engin byggð er á svæðinu og því er engin umferð til og frá svæðinu í dag. Framkvæmdar voru nýjar umferðartalningar í nóvember 2023 á öllum nærliggjandi götum nema á Hafnarfjarðarvegi en talningin þar er frá árinu 2019. Sólarhringsumferð á virkum degi á nærliggjandi götum er eftirfarandi:



Skýringarmynd, sýnir sólarhringsumferð á nærliggjandi gatnakerfi á virkum degi miðað við talningar í nóvember 2023.

Útreikningar á áætlaðri umferð frá uppbyggingu í Arnarlandi, sem bætist við núverandi umferð, var reiknuð miðað við upphaflega skipulagstillögu sem auglýst var í júní 2024. Athugasemdir bárust á auglýsingatíma og ákvað skipulagsnefnd í framhaldi að gera breytingar á auglýstri tillögu sem fólu í sér að dregið var úr umfangi byggðra fermetra um ~14%-15%.

Þar sem útreikningar upphaflegu tillögunnar, frá því í júní 2024, sýndu fram á að núverandi gatnakerfi getur tekið við nýrri umferð frá Arnarlandi, án vandkvæða, var ekki talin ástæða til að endurgera útreikningana þar sem um færri fermetra húsnæðis- og atvinnubygginga

er að ræða og þar með verður til minni umferð og samhliða minna álag á núverandi gatnakerfi en upphaflega auglýst tillaga gerði ráð fyrir.

Í töflum hér á eftir má sjá útreikning á áætlaðri umferðarmyndun til og frá áætlaðri uppbyggingu í Arnarlandi fyrir annars vegar tillögu auglýsta í júní 2024 og hins vegar tillögu auglýsta í nóvember 2024 þar sem fermetrafjöldi ofanjarðar fyrir íbúðir hefur minnkað um ~15% og fyrir atvinnu um ~14%.

Heildarumferðarmyndun fyrir uppfærða tillögu verður því allt að 14% minni en umferðarmyndun í upphaflegri tillögu.

Umferðarmyndun til og frá áætlaðri uppbyggingu í Arnarlandi var reiknuð út miðað við áætlaðan fjölda íbúða og magn fermetra atvinnuhúsnæðis. Ólík starfsemi gefur ólíka ferðamyndun og þess vegna var reynt að skilgreina notkun miðað við þær forsendur sem lágu fyrir þá þeirri stundu.

Forsendur er til viðmiðunar og ekki bindandi fyrir starfsemi á svæðinu, sjá töflu hér á eftir.

Áætluð umferðasköpun miðað við auglýsta tillögu sumarið 2024

Notkun	Uppbygging í Arnarlandi (m²)	Arnarland 2029 - umferðaspá
Íbúðir	~58.000 (~500 íbúðir)	
Heilsugæsla/ sjúkrabjálfun, læknafr. o.s.frv.	9.150	
Skrifstofur	21.500	
Stór fundaherbergi, ráðstefnusalir, kennsla	750	
Líkamsrækt	1.500	
Veitingar	1.000	
Verslanir	3.400	
Áætlaðar ferðir með bíl		8.150
Áætlaðar ferðir með almenningssamgöngum		3.400
Áætlaðar hjólaðar ferðir		650

Taflan sýnir áætlaða ferðamyndun til og frá Arnarlandi miðað við fulla uppbyggingu hverfisins árið 2029 (tillaga auglýst sumarið 2024).

Áætluð umferðasköpun miðað við uppfærða tillögu auglýsta í nóvember 2024

Notkun	Uppbygging í Arnarlandi (m²)	Arnarland 2029 - umferðaspá
Íbúðir	~50.000 (~450 íbúðir)	
Heilsugæsla/ sjúkraþjálfun, læknafr. o.s.frv.	5.500	
Skrifstofur	19.500	
Stór fundaherbergi, ráðstefnusalar, kennsla	800	
Leikskóli	1.000	
Líkamsrækt	1.500	
Veitingar	1.000	
Verslanir	3.000	
Áætlaðar ferðir með bíl		~7.100
Áætlaðar ferðir með almenningssamgöngum		~2.900
Áætlaðar hjólaðar ferðir		~550

Taflan sýnir áætlaða ferðamyndun til og frá Arnarlandi miðað við fulla uppbyggingu hverfisins árið 2029 (tillaga auglýst í nóvember 2024).

Samgöngulíkan höfuðborgarsvæðisins var nýtt til þess að reikna áhrif umferðaraukningar (umferðarspá) tengt uppbyggingu í Arnarlandi á nærliggjandi gatnakerfi fyrir framtíðarárið 2029, þar sem gert er ráð fyrir að uppbygging í Arnarlandi verði komin á þeim tímapunkti. Líkanið er í

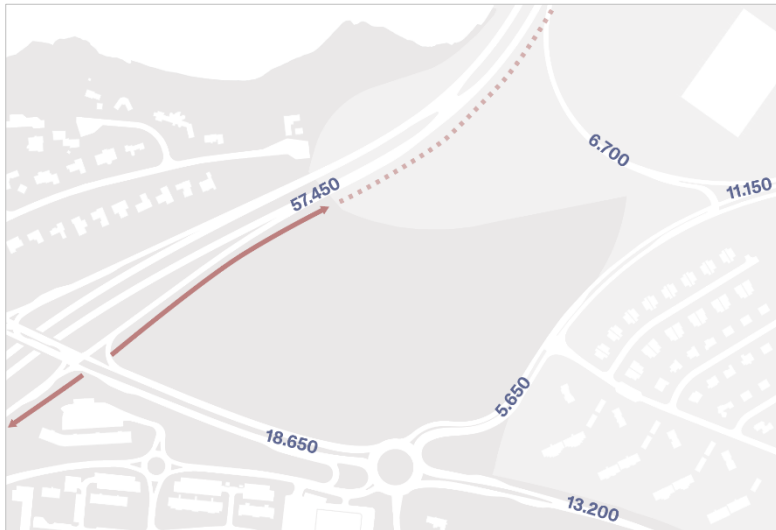
opinberri eigu Vegagerðarinnar og Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og er aðgengilegt öllum til notkunar.

Samgöngulíkanið er notað til þess að spá fyrir um þróun samgangna á höfuðborgarsvæðinu fyrir framtíðarárin, 2029 og 2034 og reiknar út farþegafjölda í almenningssamgöngum, bílferðir og ferðir hjólandi. Þá reiknar líkanið hvernig ferðapörf, ferðamáti og ferðaflæði breytist eftir mismunandi landnotkun. Líkanið er gott verkfæri til þess að bera saman áhrif mismunandi landnotkunar og framkvæmda á samgöngukerfið og umhverfið. Umferðarútreikningar fyrir Arnarland voru framkvæmdir af verkfræðistofunni Mannvit nú Cowi.

3.1.1 Umferðaspá 2029

Útreikningar voru gerðir fyrir framtíðarárið 2029 m.v. tillögu auglýsta í júní 2024, en það viðmiðunarár tekur tillit til fjölda samgönguframkvæmda á höfuðborgarsvæðinu sem allar hafa töluverð áhrif á ferðamynstur á höfuðborgarsvæðinu öllu. Meðal þessara framkvæmda eru t.d. tenging Arnarnesvegjar við Breiðholtsbraut, tilkoma Borgarlínu og áætluð breyting á ferðavenjum. Öll þessi atriði hafa áhrif á niðurstöður umferðarspár fyrir árið 2029. Á meðfylgjandi myndum má sjá niðurstöður útreikninga miðað við framtíðarárið 2029 með og án

uppbyggingar í Arnarlandi. Allar tölur eru sólarhringsumferð á virkum degi.



Skýringarmynd, sýnir áætlaða sólarhringsumferð miðað við umferðaspá á nærliggjandi gatnakerfi árið 2029 án uppbyggingar í Arnarlandi.

Blöndun byggðar og aukið framboð skrifstofu, verslunar og þjónusturýmis leiðir til breyttrar ferðahegðunar á svæðinu. Niðurstöður sýna að umferð eykst lítillega á nærliggjandi vegum og götum með tilkomu byggðar í Arnarlandi.



Skýringarmynd, sýnir áætlaða sólarhringsumferð miðað við umferðaspá á nærliggjandi gatnakerfi árið 2029 með uppbyggingu í Arnarlandi, skv. forsendum um uppbyggingarmagn í tillögu auglýstri sumarið 2024. Gera má ráð fyrir ~14% minni umferð frá Arnarlandi miðað við uppfærða tillögu.

3.1.2 Umferðarhermun 2023

Til viðbótar við útreikninga með Samgöngulíkani höfuðborgarsvæðisins sem sýnir eingöngu sólarhringsumferð voru gerðar umferðarhermanir (e. Microsimulation) fyrir háannatíma til þess að kanna nánar hver afkastageta nærliggjandi gatnamóta eru í dag. Umferðarhermanir voru reiknaðar fyrir skipulagstillögu sem auglýst var í júní 2024. Gera má ráð fyrir að niðurstöður í uppfærðri tillögu sé um 14% minni umferð frá Arnarlandi. Þá var kannað hver áhrifin á gatnamótin verði, með tilliti til

afkastagetu, miðað við áætlaða viðbótarumferð sem fylgir uppbyggingu í Arnarlandi. Umferðarhermanir voru gerðar fyrir eftirfarandi gatnamót:

- Fífuhvamsvegur/Arnarsmári
- Hringtorg á Arnarnesvegi
- Hringtorg á Akra braut
- Gatnamót á brú við rampa til og frá Hafnarfjarðarvegi.

Niðurstöður umferðartalninga og umferðarhermana sýndu að síðdegisannatími milli 16:15 og 17:15 er þýngsta klukkustundin.

Mælikvarði sem notaður er til að meta afkastagetu gatnamóta kallast þjónustustig. Þjónustustig ákvarðast út frá meðaltöfum á hvert farartæki sem fer um gatnamótin (sjá viðmið í töflu, þjónustustig gatnamóta)

Þjónustustig gatnamóta

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

Í borgar- og bæjarumhverfi er miðað við að halda þjónustustigi E eða betra. Þær sviðsmyndir sem voru kannaðar í umferðarhermuninni eru eftirfarandi:

- Sviðsmynd 1: Grunnástand í nóvember 2023 (án Arnarlands)
- Sviðsmynd 2: Grunnástand í nóvember 2023 plús full uppbygging í Arnarlandi
- Sviðsmynd 3: Sama og sviðsmynd 2, en búið að breikka aðkeyrslur inn í hringtorg á Arnarnesvegi frá Bæjarbraut og Akra braut

Niðurstöður umferðarhermana sýndu að afkastageta gatnamótanna er almennt næg í dag og þjónustustig mun áfram verða ásættanlegt.

Gatnamót Arnarland/Fífuhvamsvegur/Arnarsmári

	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
S-Fífuhvamsvegur	2	A	21	C	21	C
A-Arnarsmári	4	A	27	C	27	C
V-Arnarland	-	-	27	C	28	C
N-Fífuhvamsvegur	1	A	19	B	19	B

Í dag eru gatnamótin 3ja arma en munu breytast í ljósastýrð 4ra arma gatnamót. Samhliða breytist þjónustustig úr A niður í C. Þjónustustig C þýðir litlar tafir. Við fullnaðarhönnun gatnamóta verður bestun ljósastýringar könnuð nánar.

Hringtorg á Arnarnesvegi

	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 Akra­braut	
	Meðal tafir (sek)	Þjónustustig	Meðal tafir (sek)	Þjónustustig	Meðal tafir (sek)	Þjónustustig
V-Arnarnesvegur	10	B	19	B	20	B
SV-Akra­braut	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

Niðurstöður fyrir hringtorg á Arnarnesvegi sýnir almennt litlar breytingar á þjónustustigi. Með því að tvöfalda aðkeyrslur á hringtorgið við Bæjarbraut og Akra­braut (sviðsmynd3) er hægt að lækka meðaltafir og ná þannig betra þjónustustigi.

Hringtorg Akra­braut

	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 Akra­braut	
	Meðal tafir (sek)	Þjónustustig	Meðal tafir (sek)	Þjónustustig	Meðal tafir (sek)	Þjónustustig
V-Akra­braut	2	A	2	A	2	A
N-Hofakur	2	A	3	A	2	A
A-Akra­braut	2	A	2	A	2	A
S-Miðakur	2	A	2	A	2	A

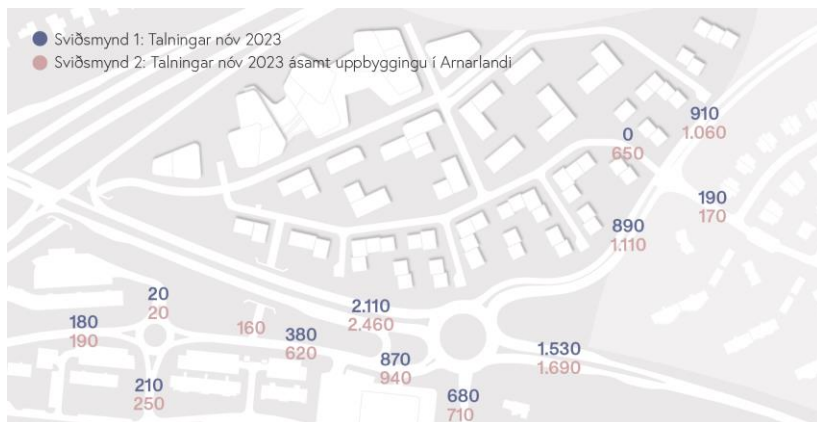
Niðurstöður fyrir hringtorg á Akra­braut sýna engar breytingar varðandi þjónustustig með uppbyggingu í Arnarlandi.

Brú yfir Hafnarfjarðarveg

	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 Akra­braut	
	Meðal tafir (sek)	Þjónustustig	Meðal tafir (sek)	Þjónustustig	Meðal tafir (sek)	Þjónustustig
N-Hafnarfjarðarvegur	18	B	20	B	20	B
V-Arnarnes	38	D	38	D	38	D
V- Arnarnesvegur	38	D	44	D	46	D
A - Arnarnesvegur	34	C	9	A	10	A
S-Hafnarfjarðarvegur	34	C	33	C	31	C

Niðurstöður fyrir gathamót á brú yfir Hafnarfjarðarveg sýna litlar breytingar. Það skal þó tekið fram að þegar talningar og myndatökur voru framkvæmdar í nóv 2023 var bráðabirgðastilling á ljósum í gangi sökum framkvæmda fyrir umferðarstraum í átt til Hafnarfjarðar. Sá straumur skapaði töluverða röð á Arnarnesvegi. Í sviðsmyndum 2 og 3 er endanleg ljósastilling komin í gagnið sem skýrir bætingu á leggnum A-Arnarnesvegur.

Eins og áður hefur komið fram er þyngsta klukkustundin á svæðinu síðdegis á tímabilinu um kl. 16:15 til 17:15. Umferðartölur fyrir þessa erfiðustu klukkustund með og án uppbyggingu í Arnarlandi má sjá á neðan greindri mynd:



Skýringarmynd, sýnir umferð miðað við umferðatalningar í nóvember 2023 annarsvegar og talningar auk áætlaðrar uppbyggingar í Arnarlandi miðað við umferðaspár hins vegar, skv. forsendum um uppbyggingarmagn í tillögu auglýstri sumarið 2024. Gera má ráð fyrir ~14% minni umferð frá Arnarlandi miðað við uppfærða tillögu.

Þar sem uppbygging í Arnarlandi er blönduð byggð, verslunar, þjónustu og íbúða, breytist umferðamynstur núverandi íbúa í umhverfi Arnarlands aðeins með tilkomu uppbyggingarinnar. Sú breyting stafar af því að með uppbyggingu í Arnarlandi geta íbúar í nærumhverfinu einnig sótt þjónustu og atvinnutækifæri í Arnarland.

Nánar upplýsingar um niðurstöður hermana má finna í skjalinu „Umferðarhermun samantekt 07.03.2024“.

3.1.3 Arnarnesvegur

Arnarnesvegur er í dag stofnbraut sem liggur frá Arnarnesi að Kórahverfi í Kópavogi. Framkvæmdir við lengingu vegarins að Breiðholtsbraut eru í gangi og eru áætluð verklok undir lok árs 2026. Þá verður Arnarnesvegur heildstæð stofnbraut frá Breiðholtsbraut að Arnarnesi/Hafnarfjarðarvegi. Þessi framkvæmd er forsenda inni í samgöngulíkani höfuðborgarsvæðisins fyrir árið 2029 og því með í umferðarspám fyrir Arnarland, sjá nánar í kafla 3.1.1. *Umferðaspá 2029*.

Áhrif uppbyggingar í Arnarlandi á Arnarnesveg miðað við núverandi ástand var jafnframt skoðað í kafla 3.1.2. *Umferðahermun 2023*.

Í deiliskipulagsvinnunni hafa því umferðaráhrif á gatnakerfið af uppbyggingu Arnarlands verið skoðaðar út frá öllum þeim gögnum sem til eru í dag og benda allar niðurstöður til þess að uppbygging í Arnarlandi muni ekki hafa afgerandi áhrif á gatnakerfið þó svo að um viðbótarumferð er að ræða.

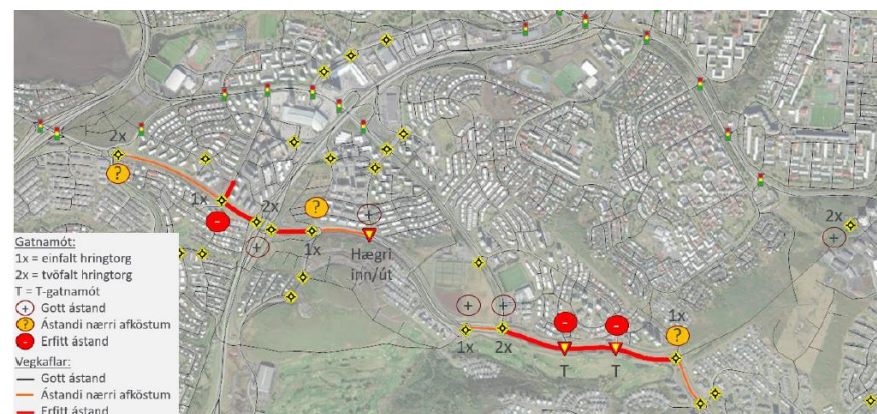
Þrátt fyrir að afkastageta gatnakerfisins sé næg þá leiddu greiningarnar í ljós að margir ökumenn eru óruggir að keyra í fimm arma hringtorginu á Arnarnesvegi. Jafnframt kom í ljós að síðdegis suma daga myndast raðir frá hringtorgi við Smárahvammsveg aftur að hringtorgi við

Arnarnesveg/Bæjarbraut, en vegkaflinn á milli þessara tveggja hringtorga er með tvær akreinar (eina í hvora átt) samanborið við fjórar akreinar (tvær í hvora átt) að brú yfir Hafnarfjarðarveg.

Vegagerðin lét jafnframt vinna nánari umferðargreiningar á Arnarnesvegi í heild sinni, frá Breiðholtsbraut að Hafnarfjarðarvegi, vorið 2024.

Niðurstöður þeirrar greiningar eru settar fram í skýrslunni, *Arnarnesvegur umferðagreiningar*, greining var unnin af Eflu verkfræðistofu. Markmið þess verkefnis var að greina ástand Arnarnesvegar í dag og þegar hann hefur verið fullbyggður og til framtíðar, þ.e. árið 2040. Litið var til helstu uppbyggingaráforma við og í nágrenni Arnarnesvegar og samgöngulíkan höfuðborgarsvæðisins aðlagð að því. Helstu niðurstöður þeirrar greiningar skilaði sömu niðurstöðum og greiningar í deiliskipulagsvinnu fyrir Arnarlandið, þ.e. að umferð gengur heilt yfir greiðlega fyrir sig í dag, umferðarhraði er almennt mikill utan háannatíma og ekki verða óviðunandi tafir á háannatímum. Þó kemur fram að kaflinn á milli Smárahvammsvegar og Reykjanesbrautar er nálægt þolmörkum og raðir myndast frá hringtorgi við Smárahvammsveg, enda er Arnarnesvegur einbreiður á þeim kafla. Niðurstöður fyrir fullbyggðan Arnarnesveg og nálæg uppbyggingarsvæði árið 2040 sýna að hringtorg við Smárahvammsveg er komið yfir þolmörk og hringtorg við Fífuhvammsveg og Arnarland er að nálgast þolmörk. Jafnframt mun Arnarnesvegur næst

Breiðholtsbraut vera kominn að þolmörkum. Hafin er vinna við deiliskipulag Arnarnesvegar frá Hafnarfjarðarvegi að Reykjanesbraut og mun sú vinna m.a. taka tillit til þessara greininga. Vegagerðin mun einnig þurfa að meta útfærslur á helstu gatnamótum Arnarnesvegar þegar öll uppbygging á þeim svæðum sem hafa áhrif á hann verður komin.



Götukaflar og umferð flokkuð eftir þjónustustigi. (Heimild: Arnarnesvegur umferðagreiningar, júní 2024, EFLA verkfræðistofa.)

3.1.4 Möguleg lega Borgarlínu um/við Arnarland

Borgarlína um Hafnarfjarðarveg fellur undir lotu 4, frumdragavinna við þennan áfanga er ekki hafin. Vegna þessa ríkir ákveðin óvissa um nákvæma legu Borgarlínu um Hafnarfjarðarveg. Við gerð deiliskipulagsins var lögð áhersla á að taka mið af þessari óvissu með því að loka ekki á ólíka valkosti varðandi legu Borgarlínu um/við Arnarland. Settar eru fram

tvær sviðsmyndir um mögulega legu Borgarlínu við Arnarland, annað hvort um svæðið eða jaðarlæga legu við Hafnarfjarðarveg án þess að það hafi áhrif á byggingarreiti og hugmyndafræði skipulagsins. Niðurstöður valkostagreininga á þessum sviðsmyndum sýndu að Borgarlínan í gegnum deiliskipulagssvæðið skilar betri þjónustu og nærumhverfi og styður við aukinn farþegagrunn. Endanleg ákvörðun um legu Borgarlínu verður tekin af skrifstofu Borgarlínu í samráði við Garðabæ og Kópavog.

Lega Borgarlínu hefur ekki áhrif á uppbyggingu í Arnarlandi. Borgarlína fer undir Arnarnesveg sem hluti af mislægum gatnamótum Arnarnesvegar og Hafnarfjarðarvegar. Stoppistöð Borgarlínu er í minni tengslum við uppbyggingu á svæðinu og starfsemi í Arnarlandi. Lengri leið er milli stoppistöðvar Borgarlínu og strætóstoppistöðvar við Fífuhvamsveg. Ný undirgöngur undir Arnarnesveg fyrir aðra umferð, sbr. deiliskipulag Akrahverfis og aðalskipulag Garðabæjar.

Borgarlína meðfram Hafnarfjarðarvegi



Skýringarmynd, sýnir mögulega sviðmynd fyrir Borgarlínu meðfram Hafnarfjarðarvegi og mögulega Borgarlínustöð við Arnarnesháls.

Borgarlína um Arnarland og mislæg gatnamót



Skýringarmynd, sýnir mögulega sviðsmynd fyrir Borgarlínu gegnum skipulagssvæðið og um Arnarnesveg við Hafnarfjarðarveg, möguleg Borgarlínustöð við miðlægt torg miðsvæðis í Arnarlandi.

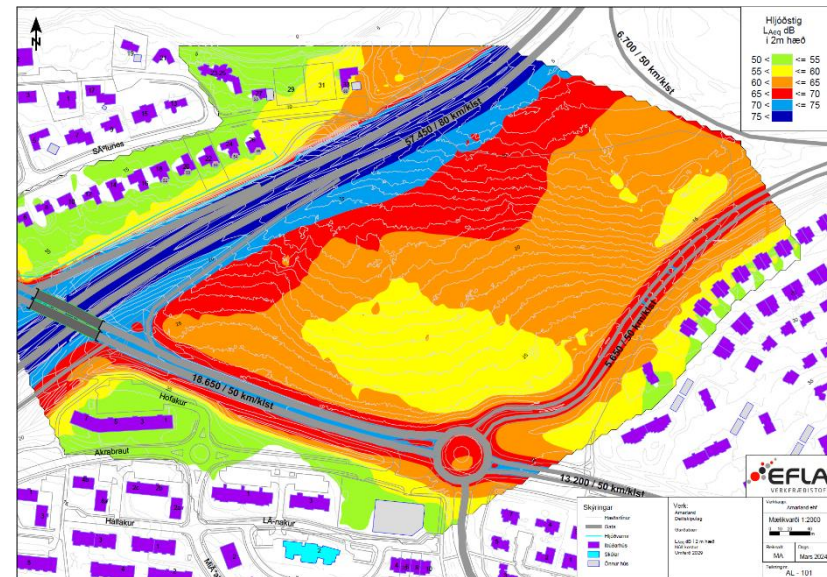
Borgarlínan um Arnarland og þaðan undir Arnarnesveg sem hluti af mismögum gatnamótum Arnarnesvegar og Hafnarfjarðarvegar. Ný undirgöng undir Arnarnesveg fyrir aðra umferð, sbr. deiliskipulag Akrahverfis og aðalskipulag Garðabæjar. Stytttri fjarlægð er milli stoppistöðvar Borgarlínu og strætóstoppistöðvar við Fífuhvamsveg.

3.2 Hljóðvistargreiningar

Skipulagssvæðið er á skilgreindum landnotkunarreit miðsvæði. Um slík svæði segir í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 að leyfileg mörk hávaða vegna umferðar ökutækja sé 65 dB við húshlið. Viðmið fyrir hávaða á dvalarsvæðum er 55 dB. Hljóðvistargreiningar fyrir svæðið voru unnar af EFLU. Hljóðvistargreiningar byggja á umferðaspám fyrir höfuðborgarsvæðið og umferðagreiningum fyrir Arnarland. Unnar voru þrjár mismunandi sviðsmyndir:

1. 0-kostur engin uppbygging í Arnarlandi
2. uppbygging í Arnarlandi án mótvægisáðgerða
3. uppbygging í Arnarlandi með mótvægisáðgerðum (hljóðvörnum)

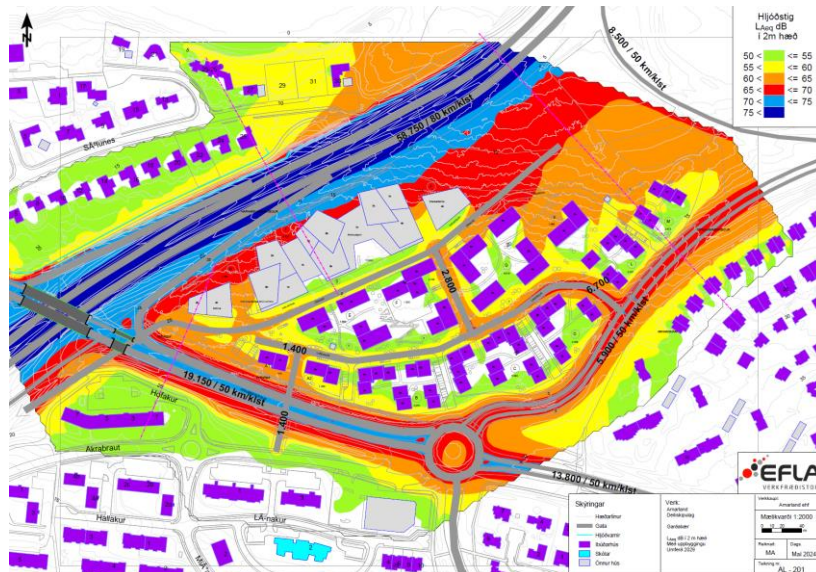
1. 0-kostur



Hljóðkort, sýnir reiknað hljóðstig miðað við 0-kost (engin uppbygging í Arnarlandi), miðað við umferðaspá fyrir árið 2029. Heimild: EFLA.

0-kostur sýnir reiknað hljóðstig miðað við umferðaspár fyrir árið 2029 án uppbyggingar í Arnarlandi. Í dag eru hljóðvarir m.a. vestan við Hafnarfjarðarveg, sunnan við Arnarnesveg og meðfram Fífuhvamsvegi neðan við sérbýlishús í Bakkasmára.

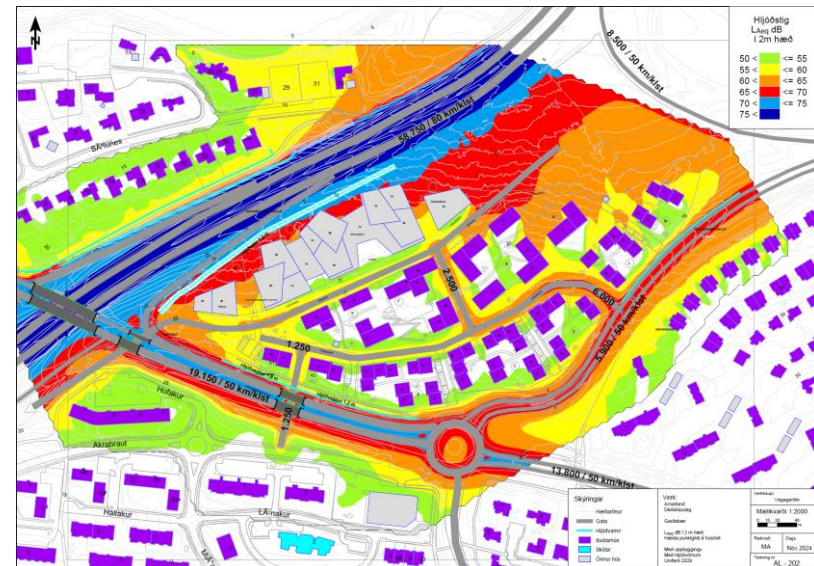
2. Uppbygging í Arnarlandi án mótvægisadgerða



Hljóðkort, sýnir reiknað hljóðstig, með uppbyggingu í Arnarlandi, miðað við umferðaspá fyrir árið 2029. Allar húshliðar eru undir viðmiðum um 65 dB, dvalarsvæði íbúða næst Arnarnesvegi uppfylla ekki viðmið fyrir hávaða á dvalarsvæðum 55dB. Heimild: EFLA.

Reiknað hljóðstig miðað við umferð árið 2029 með uppbyggingu í Arnarlandi (og þeirri umferðasköpun sem af uppbyggingu hlýst) sýnir að allar húshliðar eru undir viðmiðum um 65 dB, hins vegar ná dvalarsvæði á lóðum næst Arnarnesvegi ekki að uppfylla viðmið um 55 dB.

3. Uppbygging í Arnarlandi með mótvægisadgerðum

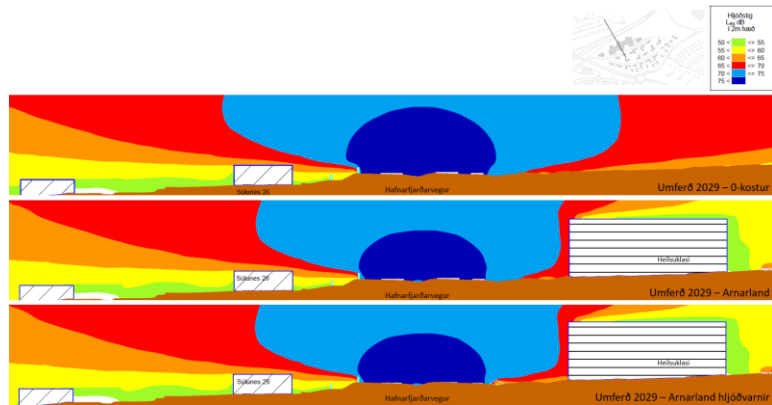


Hljóðkort, sýnir reiknað hljóðstig, með uppbyggingu í Arnarlandi ásamt mótvægisadgerðum (hljóðvörnum), miðað við umferðaspá fyrir árið 2029. Með mótvægisadgerðum er viðmiðum um hávaða á dvalarsvæðum mætt. Heimild: EFLA.

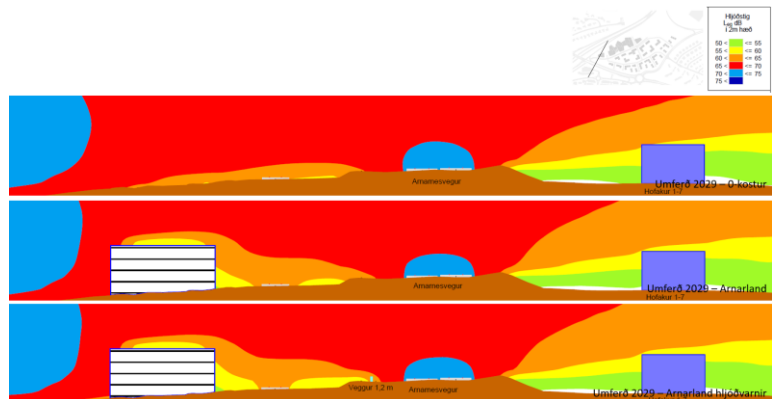
Með mótvægisadgerðum, 1,2 m hljóðvörnum meðfram Hafnarfjarðarvegi austanverðum, vestan við Fífuhvamsveg og 1,2 – 1,4 m hljóðvörnum meðfram Arnarnesvegi norðanverðum má bæta hljóðstig á úti- og dvalarsvæðum.

Einnig voru unnin þversnið af megin umferðagötum til þess að sýna áhrif uppbyggingar á hljóðvist nærliggjandi íbúða. Miðað við þær forsendur

sem gefnar eru og byggja á umferðaspám fyrir svæðið mun uppbygging í Arnarnlandi hafa takmörkuð áhrif hljóðvist í nærumhverfinu.

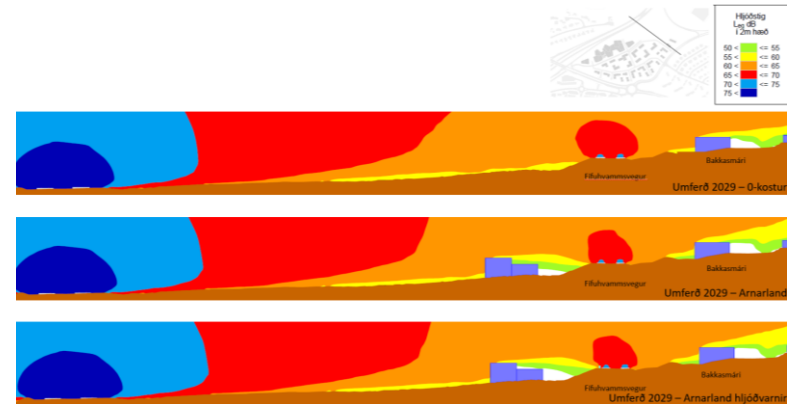


Hljóðkort, þversnið, sýnir reiknað hljóðstig fyrir mismunandi sviðsmyndir. Hljóðkortin sýna að uppbygging í Arnarnlandi mun ekki hafa neikvæð áhrif á hljóðvist fyrir núverandi byggð við Súlnes. Heimild: EFLA.



Hljóðkort, þversnið, sýnir reiknað hljóðstig fyrir mismunandi sviðsmyndir. Uppbygging í Arnarnlandi mun ekki hafa neikvæð áhrif á hljóðvist fyrir núverandi byggð við Hofakur. Hljóðvist

á dvalarsvæðum íbúðabyggðar norðan við Arnarnesveg bætist með hljóðvörn norðan við Arnarnesveg. Heimild: EFLA.



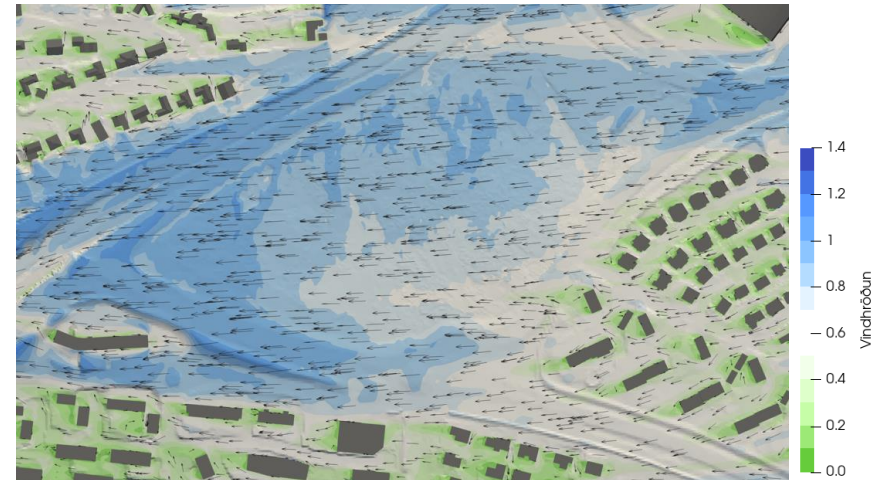
Hljóðkort, þversnið, sýnir reiknað hljóðstig fyrir mismunandi sviðsmyndir. Uppbygging í Arnarnlandi mun ekki hafa neikvæð áhrif á hljóðvist fyrir núverandi byggð við Bakkasmára. Uppbygging í Arnarnlandi dregur lítillega úr hljóðmengun frá aðrein af Fífuhvamsvegi inn á Hafnarfjarðarveg þar sem ný byggð skýlir núverandi byggð lítillega. Heimild: EFLA.

3.3 Vindgreiningar

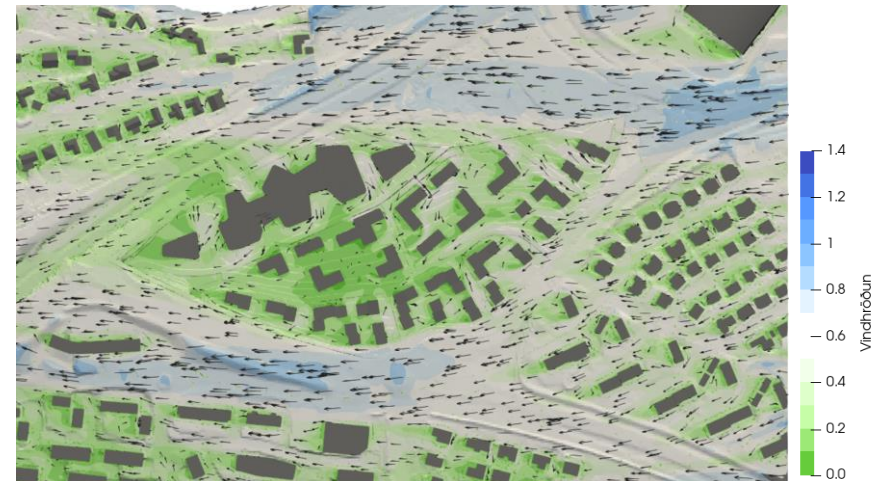
Sértæk vindgreining fyrir svæðið var unnin af EFLU. Stuðst var við vindmælingar frá veðurstöð á Reykjavíkurflugvelli við greiningarnar, sjá nánar um vindafar í kafla 2.4 *Veðurfar*. Vindgreiningarnar taka tillit til veðurfars á svæðinu ásamt núverandi byggðar og landslags í nærumhverfinu. Grænn litur táknar minni vind og blár litur vindaukningu.

Áhersla vindgreiningar var á aðstæður í kringum heilsuklasa næst Hafnarfjarðarvegi en byggingin liggur í lægsta punkti svæðisins og er þess vegna að hluta til í skjóli fyrir tíðustu og sterkustu vindáttum á svæðinu sem eru aust- og suðaustlægar.

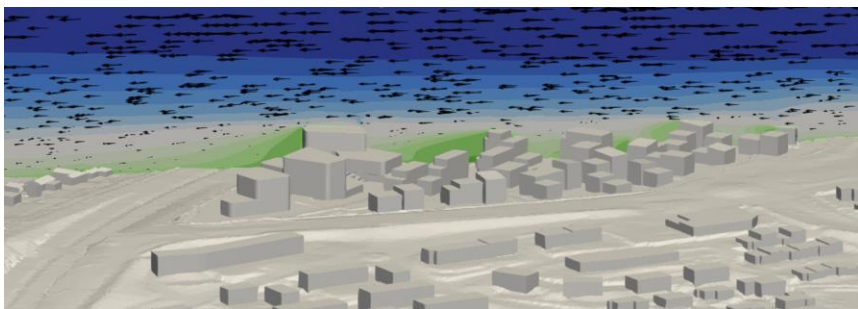
Í vindgreiningunum var einnig horft til áhrifa uppbyggingar á nærumhverfið. Greiningar sýndu ekki vísbendingar um að áhrif uppbyggingar geti orðið neikvæð á vindafar í núverandi byggð. Þar sem skipulagssvæðið er opið og óbyggt í dag streymir vindur óhindrað yfir svæðið að núverandi byggð. Uppbygging 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.



Skýringarmynd, sýnir vind úr algengustu vindáttinni, austanátt. Þar sem svæðið er óbyggt nær vindur sér auðveldlega upp á svæðinu.

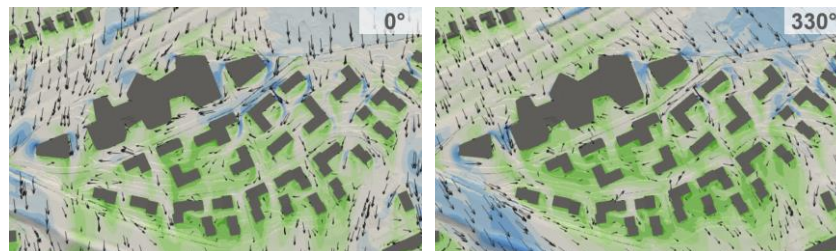


Skýringarmynd, sýnir áhrif vinds úr algengustu vindáttinni, austanátt. Byggð á svæðinu býr til skjól góð svæði og athugun sýndi engin merki um varhugaverð svæði m.t.t. ríkjandi vindáttar.



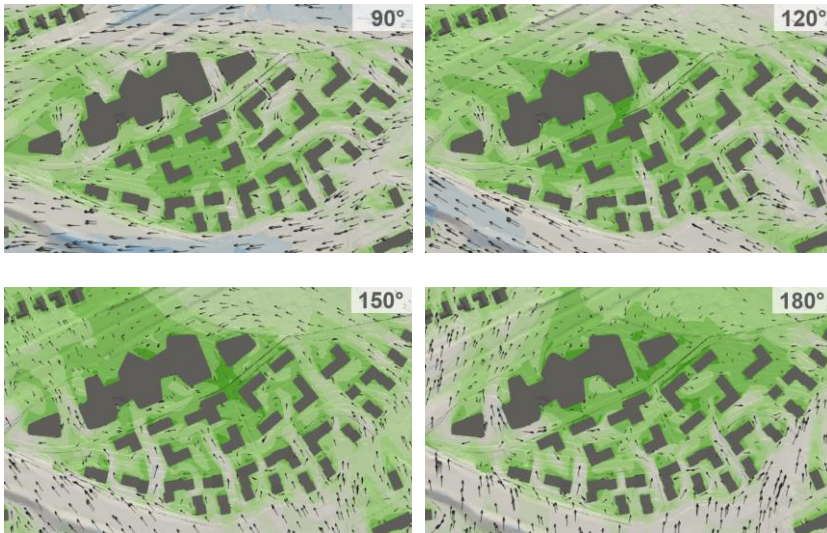
Skýringarmynd, sýnir áhrif vinds úr annarri af algengustu vindáttinni, ASA átt. Á myndinni má sjá hvernig aðstæður og byggðarmynstur hafa jákvæð áhrif á vindáttina, vindur lyftist yfir svæðið þar sem landið hallar til norðvesturs, og lega heilsuklasa neðst í landi er því varinn fyrir vindáttinni.

Heilsuklasinn er óvarinn fyrir hafgolu (norð/norðvestlægum áttum). Vindgreining sýnir að hins vegar hjálpa rúnuð horn byggingar, bil milli hærri hluta bygginga og milli-pallur til við að draga úr áhrifum vinds. Torg snýr til suðurs og suðausturs og er í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum yfir daginn að sumri. Lítilsháttar vindhraðaaukning myndast við milli-pall en handrið geta dregið úr þeim áhrifum.



Skýringarmyndir, sýna áhrif vinds á uppbyggingu úr helstu vindáttum að degi til um sumar, norð og norðvestlægur áttir. Mótægisaðgerðir í kjölfar greiningar eru; bil milli bygginga aukið, handrið á milli-palli (dregur úr uppstreymi) kvöð um gróður meðfram norðurhlið byggingar veitir skjól.

Vindgreining á austan, suðaustlægum og suðlægum áttum sýnir að staðsetning heilsuklasa neðst á svæðinu gerir það að verkum að byggingin nýtur skjóls af annarri byggð á svæðinu, götur liggja að mestu þvert á ríkjandi áttir og torg er í skjóli. Gróður norðan við byggingu, handrið á milli-pall og bil milli bygginga draga úr áhrifum vinds.



Skýringarmynd, sýnir áhrif vinds á uppbyggingu úr helstu vindáttum að vetri til og nóttu um sumar, suðaustlægum og suðlægum áttum. Ekki er talin þörf á mótvægisáðgerðum m.t.t. þessara vindátta.

Vindgreining sýnir að kennileitisbygging næst Hafnarfjarðarvegi er vel staðsett með tilliti til ríkjandi vindátta á svæðinu. Almenningsrými á torgi og aðalinngangar eru í skjóli af byggingunni, landhalla og nærliggjandi byggð. Í kjölfar vindgreininga var bil milli bygginga aukið og bætt við kvöð um gróður norðan við byggingu.

4 Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Deiliskipulag Arnarlands er samræmi við fyrirbyggjandi stefnur og áætlanir m.a. um samþættingu skipulags byggðar og samgangna, þróun þéttbýlis á höfuðborgarsvæðinu, uppbyggingu á samgöngu- og þróunaráð og þéttingu byggðar.

4.1 Landsskipulagsstefna 2024-2028

Við mótun skipulagsins er tekið mið af viðeigandi stefnum í landsskipulagsstefnu, *Landsskipulagsstefna 2024-2038*. Eitt af meginmarkmiðum stefnunnar er að „Skipulag stuðli að sjálfbærri þróun og lífsgæðum fólks, styðji samkeppnishæfni og sé sveigjanlegt og stuðli að viðnámsþrótti gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum. Í landsskipulagi er m.a. fjallað um markmið stjórnvalda um:

- Vernd umhverfis og náttúru
- Velsæld samfélags
- Samkeppnishæft atvinnulíf

Þá kemur einnig fram í áherslu A.2. að: *Skipulag feli í sér stefnu og skipulagsákvæði um innviði fyrir loftslagsvænar samgöngur, með áherslu*

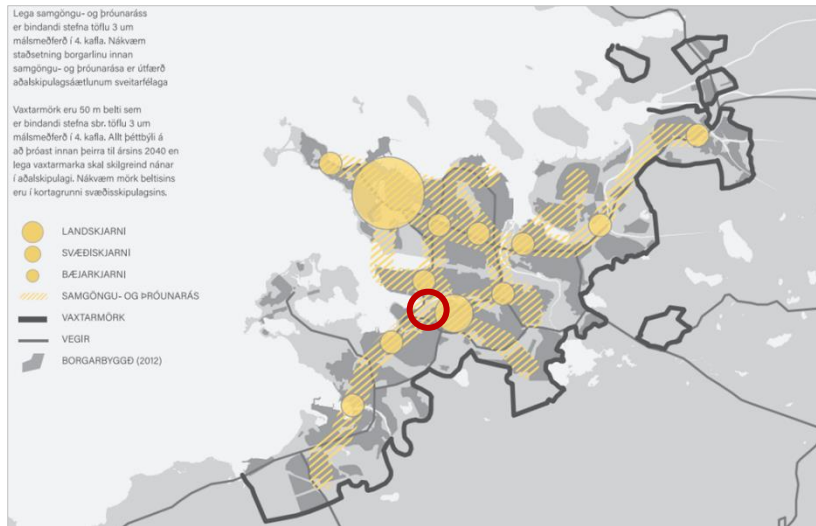
á vistvænan ferðamáta og orkuskipti í samgöngum. Áherslum skal framfylgt í skipulagsgerð með:

- *Í skipulagi í þéttbýli verði hugað að innviðum fyrir loftslagsvænar samgöngur, með áherslu á virkan ferðamáta og almenningssamgöngur. (Þ)*
- *Við skipulagsgerð verði sett fram stefna og skipulagsákvæði um gatnakerfi og hönnun og útfærslu göturýma sem taki mið af fjölpættu hlutverki gatna sem umferðarleiða og bæjarrýma. (Þ)*
- *Skipulag og útfærsla gatnakerfis og göturýma innan byggðarheilda taki mið af leiðbeiningunum Mannlíf, byggð og bæjarrými: leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli. (Þ)*

4.2 Svæðisskipulag

Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins *Höfuðborgarsvæðið 2040* eru m.a. dregin vaxtarmörk byggðar á skipulagstímabilinu. Í markmiði 1.1, þróun þéttbýlis verður innan vaxtarmarka, kemur m.a. fram að nýrri íbúðarbyggð skuli almennt komið fyrir í þéttnu og samfelldu framhaldi af byggð sem fyrir er, eftir því sem staðhættir leyfa. Með því móti sé unnt að

stuðla að betri nýtingu grunnkerfa samgangna, veitna og almannaþjónustu. Þá kemur einnig fram að byggð skuli að jafnaði vera undir 100 m hæð yfir sjávarmáli þar sem úrkoma og lágt hitastig að vetri hafi takmarkandi áhrif á um umferð um svæðið.



Skyringarmynd, úr svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, kjarnar og samgönguásar.

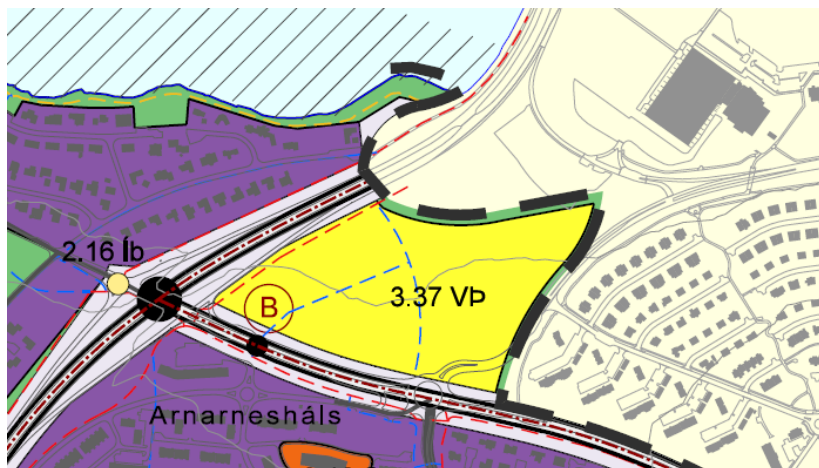
Svæðið er á skilgreindum samgöngu- og þróunarsvæði samkvæmt samþykktum breytingum á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins frá árinu 2018 Samgöngu- og þróunarsvæði fyrir hágæðakerfi almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu – Borgarlína og breytingu á korti 2 – kjarnar og vaxtarmörk. Í breytingunni eru m.a. sett fram ákvæði um þróun og uppbyggingu á þróunarsvæðum Borgarlínu til þess að stuðla

að markmiði sveitarfélaganna um að ná a.m.k. 12% hlutdeild almenningssamgangna í ferðum á höfuðborgarsvæðinu. Í breytingunni er m.a. fjallað eftirtalin atriði varðandi þróun samgöngumiðaðra svæða.

- Uppbygging á höfuðborgarsvæðinu skal beint á þróunarsvæði Borgarlínu
- Samgöngumiðað skipulag
- Blöndun íbúða- og atvinnuhúsnæðis
- Fjölbreyttur húsnæðiskostur
- Gæði hins byggða umhverfis
- Kröfur um bíla- og hjólastæði

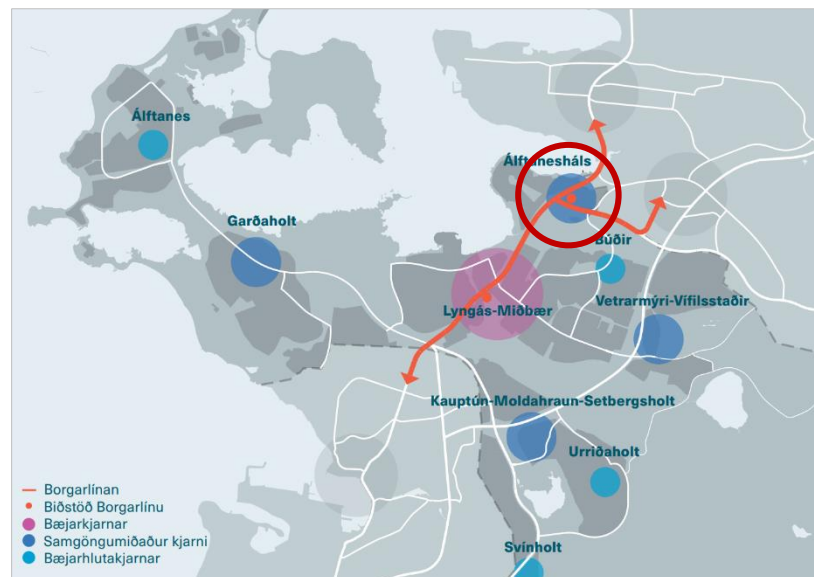
4.3 Aðalskipulag

Í aðalskipulagi Garðabæjar eru skilgreindir þjónustukjarnar, við Arnarnesháls er 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.“



Staðsetning skipulagssvæðisins á þéttbýlisupprætti skv. Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030. Á upprættinum má m.a. sjá merkt með svörtum punkti mislæga gatnatengingu við Arnarnesveg/Hofakur.

Á þéttbýlisupprætti má m.a. sjá merкта með táknrænum hætti staðsetningu stoppistöðvar Borgarlínu, legu Borgarlínu og merkt með svörtum punkti mislæga gatnatengingu við Arnarnesveg/Hofakur.



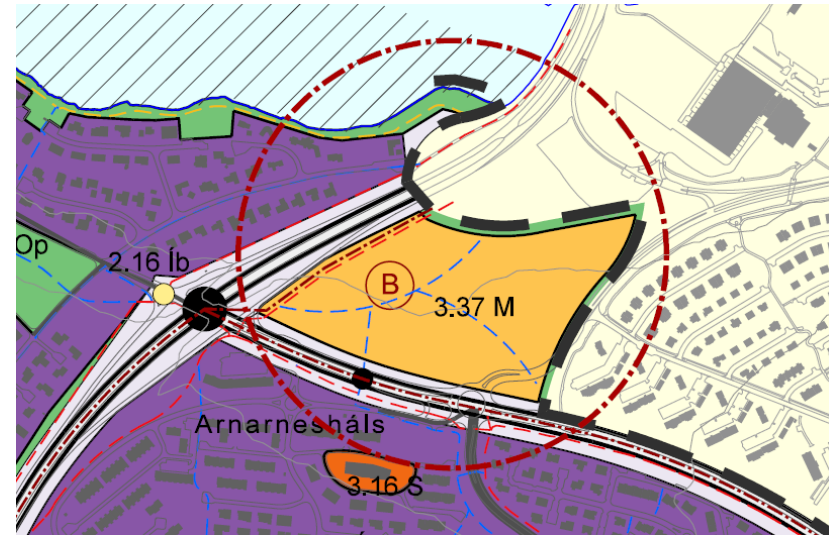
Þemamynd úr aðalskipulagi Garðabæjar, sýnir kjarna og samgönguás.

Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir eftirfarandi landnotkun á svæðinu:

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
3.37 Vp	8,9	Arnarnesháls	Óbyggt, óskipulagt	Þétt byggð með megináherslu á atvinnurekstur, verslun og þjónustu

4.3.1 Breyting á aðalskipulagi

Breyting er gerð á landnotkun þar sem henni er breytt úr verslun og þjónusta í miðsvæði. Með því verður unnt að reisa blandaða byggð, atvinnu og íbúða á svæðinu. Hámarkshæðir bygginga lækka almennt úr 8 hæðum í 2-5 hæðir íbúðarbyggðar, að undanskilinni einni byggingu til móts við heilsuklasa sem er 6 hæðir og kennileitisbyggingu næst Hafnarfjarðarvegi að hluta 7 hæðir. Megin aðkoma að hverfinu verður um Fífuhammsveg og með innanbæjartengingu um undirgöng 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 hæfilega 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 deiliskipulagi.



Staðsetning skipulagssvæðisins á þéttbýlisupprætti skv. tillögu að breytingu á Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030.

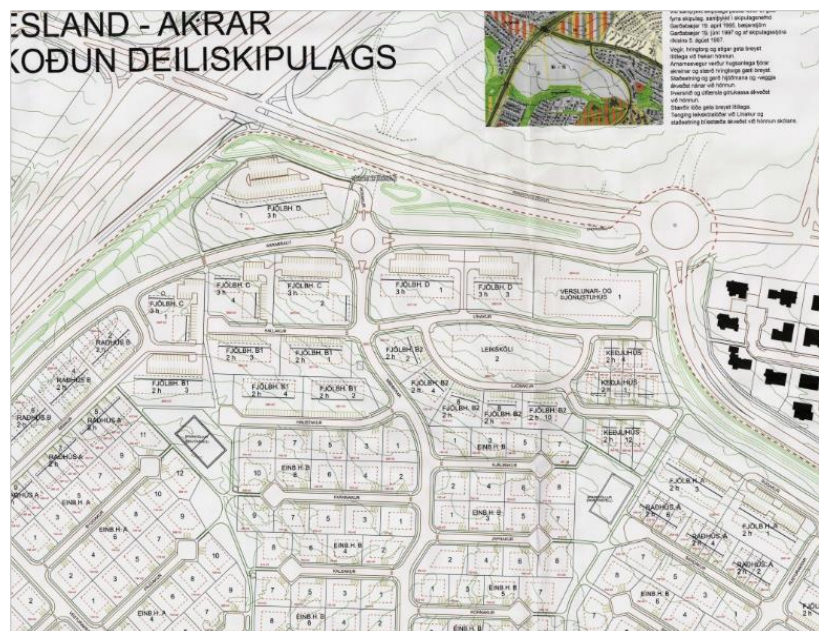
Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
3.37 M	8,9	Arnarnesháls	Óbyggð, óskipulagt	Miðsvæði í tengslum við Borgarlínu, með áherslu á uppbyggingu sem styður við forsendur og farþegagrunn hennar. Þétt og blönduð byggð íbúða, verslunar og þjónustu með áherslu á heilsutengda starfsemi. Ekki er gert ráð fyrir landfrekri starfsemi með fáum störfum á flatareiningu. Hlutfall atvinnubýggðar skal vera 40-50% á móti 50-60% af íbúðabýggð með 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. Byggingar verða tveggja til sex hæða, lægri byggingar nær Fífuhammsvegi og hærri byggingar nær Hafnarfjarðarvegi, kennileitisbygging næst Hafnarfjarðarvegi allt að sjö hæðir. Nánari skilmálar verða í deiliskipulagi, m.a. um hámarksfjölda bílastæða og lágmarkskröfur um fjölda hjólastæða. Megin aðkoma akandi frá Fífuhammsvegi.

4.4 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið. Nærliggjandi íbúðahverfi eru fullbyggð og er byggð á deiliskipulagssvæðinu eðlilegt framhald af aðliggjandi byggð.

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

- 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



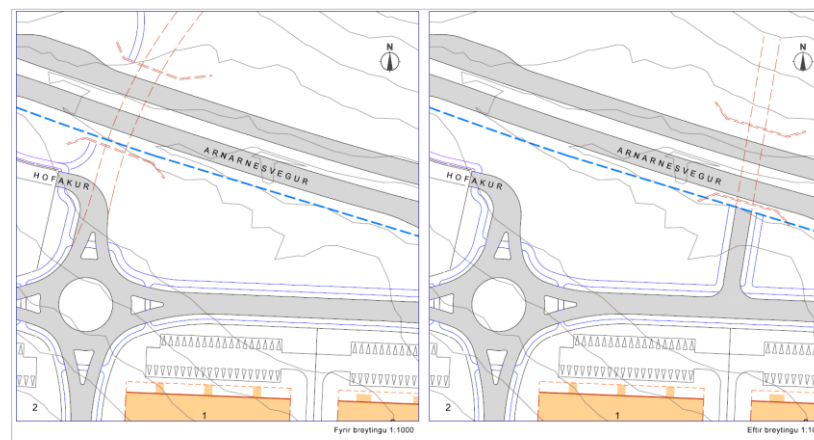
Hluti af deiliskipulagsupprætti fyrir Akrahverfið. Á gildandi deiliskipulag er gert ráð fyrir mislægri gatnatengingu undir Arnarnesveg við Hofakur.

Í deiliskipulagi DSK Arnarnesland – Akrar 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 almenningssvagna geti orðið um Akrabraut.

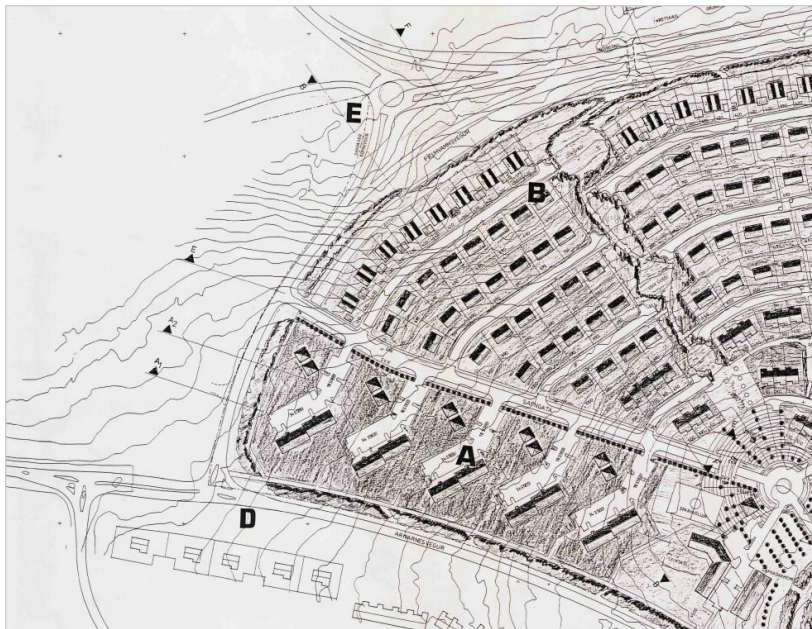
Samhliða gerð þessa deiliskipulags er gerð breyting á aðliggjandi deiliskipulagi:

- DSK Arnarnesland - Akrar, endurskoðun, staðfest 02.10.2003

Breytingin felur í sér að mislæg gatnatenging undir Arnarnesveg við Hofakur er færð austur.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Akrahverfis, tillagan gerir ráð fyrir því að undirgöng við Hofakur færast austur til móts við Línakur.



Hluti af deiliskipulagsupprætti fyrir Nónhæð. Á upprunalegu skipulagi er sýndur vísir að gatnatengingu inn á Arnarland.

Í vinnslu er eftirfarandi deiliskipulagsáætlun, við gerð deiliskipulagsins er einnig tekið tillit til þeirrar vinnu:

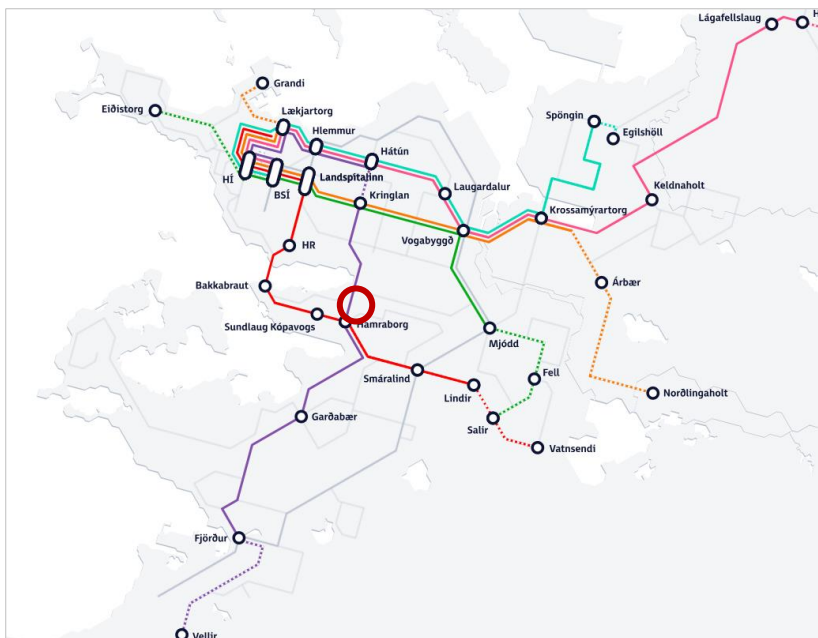
- Deiliskipulagsbreyting Arnarness þar sem gert verður ráð fyrir samgöngustíg, þ.e. aðskildum hjóla- og göngustígum.

4.5 Almenningsamgöngur á höfuðborgarsvæðinu

Fyrirhugað er að fjórða lota Borgarlínu gangi eftir Hafnarfjarðarvegi, frá Völlunum og niður í miðbæ Reykjavíkur, um eða við Arnarland. Fjórða lota Borgarlínu mun leysa strætóleið 1 af hólmi. Ekki er hafin vinna við hönnun eða nánari útfærslu á legu Borgarlínu eftir Hafnarfjarðarvegi. Í uppfærðum samgöngusáttmála frá því í ágúst 2024 er gert ráð fyrir að framkvæmdir við fjórðu lotu Borgarlínu frá Firði í Hafnarfirði inn að Miklubraut hefjist árið 2031.

Fyrsta lota Borgarlínu nær að Hamraborg þar sem gert er ráð fyrir skiptistöð Borgarlínu og Strætó. Borgarlína í átt að Smáralind mun aka frá Hamraborg um Fífuhammsveg.

Samhliða uppbyggingu á nýju leiðarkerfi Borgarlínu er unnið að endurbættu og samþættu leiðarneti strætó. Fyrirhugað er að strætóleið verði eftir Fífuhammsvegi frá Arnarnesvegi og í átt að Smáralind með stoppistöð syðst á Fífuhammsvegi norðan við hringtorg á Arnarnesvegi.



Fyrirhugað samþætt leiðarnet strætó og Borgarlínu árið 2034, skipulagssvæðið er auðkennt með rauðum hring. Heimild: <https://www.borgarlinan.is/>

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

Þá er Garðabær einnig hluti af heilsueflandi samfélagi, þar sem meginmarkmiðið er að styðja samfélög í að skapa umhverfi og aðstæður sem stuðla að heilbrigðum lífnaðarháttum, heilsu og vellíðan allra íbúa. Í umhverfisstefnu Garðabæjar eru sett fram markmið um að náttúran sé lifandi hluti af daglegu lífi og lífsgæðum íbúa.

4.6 Aðrar stefnur Garðabæjar

Garðabær vinnur að innleiðingu Heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun. Við mótum deiliskipulags er sérstaklega horft til áherslna á sjálfbærni og tengsl við heimsmarkmiðin og valinna heimsmarkmiða eftir því sem við á s.s.:



Skýringarmynd, yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið. Atvinnubýggð næst Hafnarfjarðvegi, íbúðabýggð austan við Borgarlínu. Starfsemi á jarðhæðum við miðlægt torg sem tengir saman byggð beggja megin við Borgarlínu. Byggsamynstur s.s. umfang og hæðir bygginga, brotnar upp og aðlagar sig að nærliggjandi byggð.

5 Almennir skilmálar

Skilmálar þessir taka til byggðar sem fellur undir deiliskipulag þetta.

Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem þessir skilmálar kveða á um, mæli- og hæðarblöð, og lög og reglugerðir segja til um. Hús sem standa á sömu lóð og/eða eru samtengd skulu teiknuð af sama hönnuði og lögð fram sem ein heild. Í deiliskipulaginu er sett fram afmörkun lóða, byggingarreitir skilgreindir og settir fram skilmálar um fyrirhugaða uppbyggingu í samræmi við viðeigandi lög og reglur. Vanda skal vel til allrar hönnunar, frágangs bygginga og lóða. Gerð er krafa um að hús og lóð falli sem best að núverandi landi. Nánari skilmálar um hönnun húsa og lóða koma fram í sérákvæðum.

5.1 Áfangaskipting

Gert er ráð fyrir að svæðið geti byggst upp í áföngum, leiðbeinandi áfangaskipting uppbyggingar er sett fram í deiliskipulagi og skal nánari ákvörðun vera í samráði við sveitarfélagið m.a. m.t.t.

iðnvíðauppbyggingar. Fyrsti áfangi uppbyggingar íbúðabyggðar skal vera næst Arnarnesvegi og miðsvæði. Seinni hluti skal vera sá hluti byggðarinnar sem teygir sig í átt til norðurs. Meðan uppbygging er ekki

hafin á áfanga 2, kann sveitarfélagið að nýta svæðið, eða hluta af svæðinu, undir yfirborðsbílastæði til þess að brúa bilið þar til af lagningu Borgarlínu eftir Hafnarfjarðarvegi verður lokið.



Skýringarmynd, sýnir leiðbeinandi áfangaskiptingu uppbyggingar í Arnarlandi.

Byggingar innan sömu lóðar skulu byggjast upp samtímis, einn og sami hönnuður skal vera að byggingum innan sömu lóðar. Þó er heimilt að kennileitisbygging næst Hafnarfjarðarvegi byggist upp í 1-3 áföngum, á það bæði við um byggingu ofan- og neðanjarðar. Mikilvægt er að fyrsti áfangi kennileitisbyggingar sé sá hluti byggingar sem er næstur torginu á svæðinu. Fyrsti áfangi ætti að ná til meiri hluta þeirrar byggingar sem umlykur torgið til þess að tryggja gæði þess frá upphafi, s.s. m.t.t.

starfsemi sem styður við fjölbreytt mannlíf, skjólmyndunar á dvalarsvæðum o.fl.



Skýringarmynd, sýnir mögulega uppbyggingu heilsuklasa í áföngum. Mikilvægt er að uppbygging hefjist nyrst á reitnum og að strax verði hugað að samspili byggingar við nærumhverfið, s.s. með umgjörð um torgið, virknistíg og fleira. Frá fyrstu stigum skal tryggja starfsemi á jarðhæðum sem stuðlar að auknu mannlífi á torginu.

Á meðan heilsuklasinn er ekki fullbyggður kann uppbyggingaraðili og/eða sveitarfélagið að nýta svæðið, eða hluta af svæðinu, undir yfirborðsbílastæði til þess að brúa bilið meðan á uppbyggingu stendur og þar til lagningu Borgarlínu eftir Hafnarfjarðarvegi verður lokið.



Skýringarmynd, sýnir uppbyggingu í Arnarlandi. Horft er 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. Byggð lækkar og byggðamynstur brotnar í minni einingar nær Arnarnesvegi og Fífuhvamsvegi.

5.2 Byggðamynstur

Markmið:

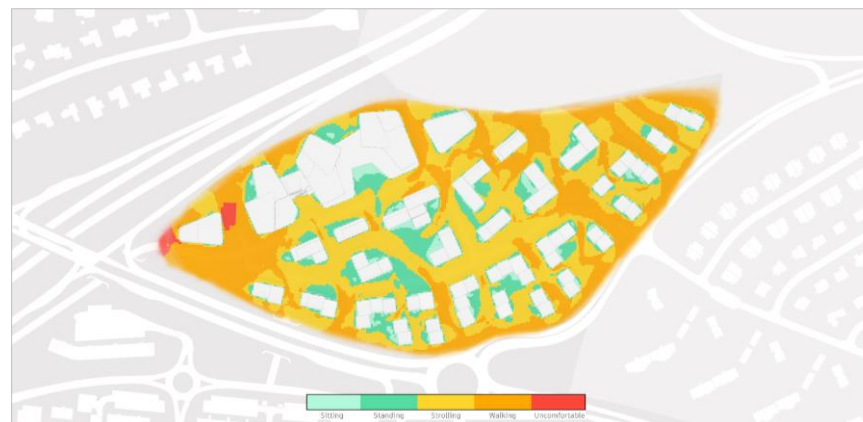
Að í Arnarlandi rísi borgarumhverfi með lifandi starfsemi og góðum íbúðum miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu.



Byggðin er blanda af 2-6 hæða fjölbýlishúsum ásamt atvinnu-, verslunar- og/eða þjónustuhúsnæði næst Hafnarfjarðarvegi. Fjölbýlishúsabyggð næst Arnarnesvegi og Fífuhammsvegi er uppbrotin byggð sem lagar sig að landhalla og myndar umgjörð um sameiginlega inngarða. Til móts við atvinnuhúsnæði fyrir miðju svæðisins er gert ráð fyrir verslunar- og/eða þjónusturými á jarðhæðum í tengslum við miðlægt torg þar sem m.a. er gert ráð fyrir stoppistöð Borgarlínu. Á svæðinu er gert ráð fyrir u.þ.b. 450 íbúðum og u.þ.b. 37.000 m² af verslunar, skrifstofu og þjónusturými auk leikskóla.

5.2.1 Mótun byggðar

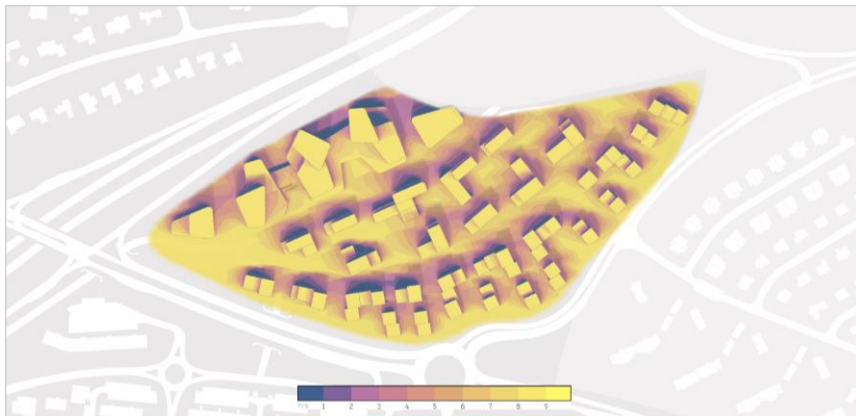
Við mótun byggðar er horft til fjölda þátta s.s. afstöðu byggðar gagnvart sólu, skjólmyndunar, útsýnis o.fl. Stuðst var við ýmsar greiningar til þess að meta umrædd áhrif á frumstigum skipulagsgerðar, s.s. vind- og hljóðvistargreingar ásamt skuggavarpsmyndum. Á meðfylgjandi skýringarmyndum má sjá að byggðin býr til fjölbreytt skjólgóð útisvæði í inngörðum og miðlægu torgrými. Eins má sjá að byggingar eru ekki að ýta undir mikla vindstrengi.



Skýringarmynd, sýnir þægindaviðmið fyrir vind, myndin gefur ákveðna mynd af áætluðum áhrifum vinds á svæðinu en tekur t.a.m. ekki tillit til gróðurs eða skjólveggja sem bæta skilyrði upp við byggingar og á dvalarsvæðum.

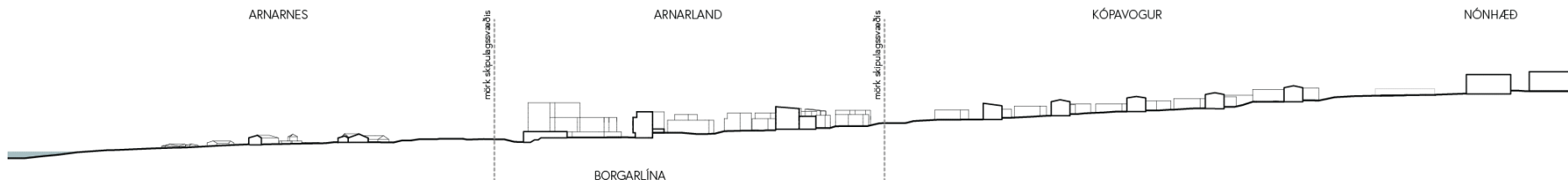
Kvöð er um gróður meðfram Hafnarfjarðarvegi m.a. til þess að draga úr áhrifum vinds úr vesta-, norðvestan og norðanátt á útisvæði við heilsuklasa og atvinnubbyggð meðfram Hafnarfjarðarvegi og milda ásynd bygginganna frá nærliggjandi byggð. Þá er einnig kvöð í sérskilmálum atvinnulóða meðfram Hafnarfjarðavegi að framkvæma sértækar vindgreiningar fyrir atvinnubbyggð.

Skýringarmynd sýndir einnig samspil byggðar og sólarstunda. Hér er horft á 1.maí milli kl: 09-17. Yfir 50% af útisvæðum hafa sól í yfir 5 klst. á því tímabili.



Skýringarmynd, sýnir sólarstundir á almenningssvæðum og dvalarsvæðum 1. maí milli kl 9-17. Yfir 50% af þeim svæðum hafa njóta sólar á þeim tíma.

Skipulagssvæðið hallar til norðvestur og þaðan er gott útsýni m.a. út á sjó, til norðvesturs yfir höfuðborgarsvæðið og víðar. Mótun byggðar tekur mið af landhalla, lögð er áhersla á að stalla byggingum og hliðra til þess að opna á sjónása milli þeirra. Úr íbúðabyggð er einnig útsýni inn í inngarða og almenningssvæði s.s. „græna borðann“.



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.





Skuggavarp, vorjafndægur 21. mars kl. 10:00



Skuggavarp, vorjafndægur 21. mars kl. 14:00



Skuggavarp, vorjafndægur 21. mars kl. 17:00



Skuggavarp, sumarsólstöður 21. júní kl. 10:00



Skuggavarp, sumarsólstöður 21. júní kl. 14:00



Skuggavarp, sumarsólstöður 21. júní kl. 17:00

Skuggavarpsmyndir sýna skugga á dvalarsvæði og byggingar á vor/haust jafndægri og við sumarsólstöður á þremur mismunandi tímum dagsins.

5.2.2 Íbúðabyggð

Til þess að styrkja tengsl milli notkunar innan bygginga og mannlífs í almenning- og göturýmum, torgum og inngörðum skulu hæðir fjölbýlis almennt vera 2-5, ein bygging, þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð við Ósaker á móti kennileitisbyggingu, er 6 hæðir. Mismunandi hæðir skal nýta til þess að opna á sólarljós í inngörðum, íbúðum og opna á sjónása milli bygginga. Nota skal uppbot bygginga til þess að skapa tækifæri fyrir þakgarða og þaksvafrir.

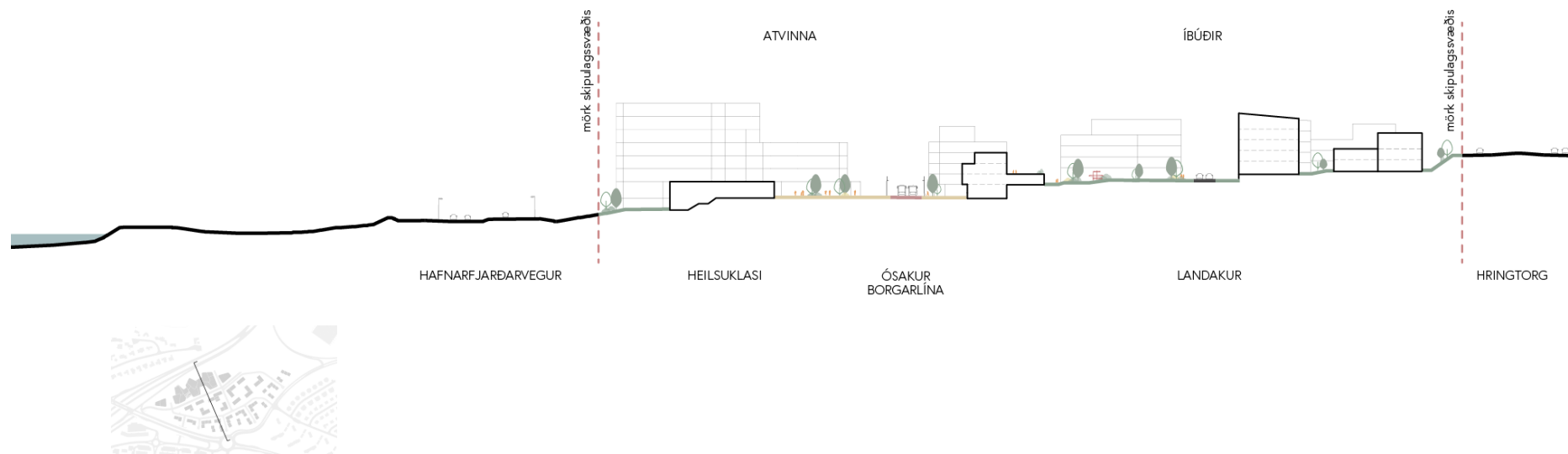


Tilvísunarmyndir sýna dæmi um yfirbragð byggðar.



Skýringarmynd, sýnir staðsetningu fjölbýlishúsa á svæðinu.

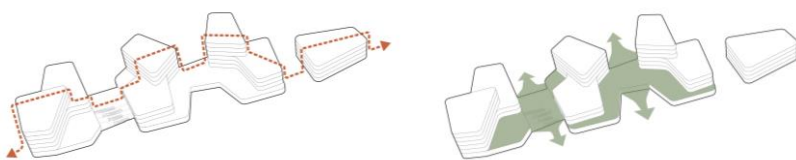
Á miðsvæði er gert ráð fyrir að meðalstærð íbúða sé um 100 m². Á efra svæðinu eru byggingareitir brotnir upp í smærri einingar og er meðalstærð íbúða á því svæði um 120 m². Þar er m.a. gert ráð fyrir rúmgóðum íbúðum á efstu hæðum með góðum þaksvölum eða þakgörðum. Til þess að stuðla að aukinni fjölbreytni á svæðinu skal engin ein íbúðargerð fara yfir 50% hlutfall innan hvernar lóðar.



Skýringarmynd, sniðmynd horft til norðausturs, sýnir samspil byggðar í Arnarlandi frá hringtorgi við Arnarnesveg/Fífuhvamsveg og að Hafnarfjarðarvegi. Byggð rís hæst næst Hafnarfjarðarvegi við Borgarlínuás og myndar skjól fyrir íbúðabyggð m.a. m.t.t. hljóðvistar. Gert er ráð fyrir að Borgarlína geti stoppað við miðlægt torg milli heilsuklasa og íbúðabyggðar. Efstu hæðir íbúðabyggðar við Ósakur skal vera inndregin til móts við Ósakur.

5.2.3 Blönduð starfsemi og leikskóli

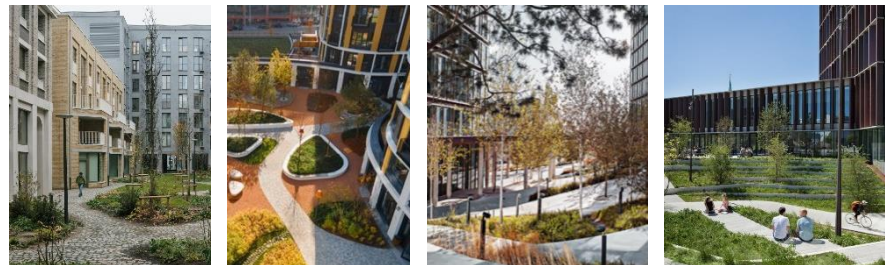
Næst Hafnarfjarðarvegi skal gera ráð fyrir blandaðri starfsemi, s.s. skrifstofuhúsnæði, þjónustu- og verslunarrýmum í góðum tengslum við almenningssamgöngur. Þar er m.a. gert ráð fyrir heilsuklasa u.þ.b. 32.000 m² byggingu sem samanstendur af þremur misháum kjörnum sem eru tengdir saman með einnar hæða lágbyggingu. Þannig er byggingarmasinn brotinn upp í minni einingar og opnað á sjónása á milli hærri hluta byggingarinnar. Stefna skal að því að í heilsuklasa verði í boði fjölbreytt þjónusta með áherslu á fyrirtæki í heilsugeira, þjónusta og starfsemi í heilsuklasa nýtist bæði nýjum íbúum á svæðinu sem og þeim sem fyrir eru í nærumhverfinu. Austan við samgönguásinn skal vera verslun og/eða þjónusta á jarðhæðum og íbúðir á efri hæðum, sjá nánar í sérákvæðum hverrar lóðar.



Skýringarmynd, heilsuklasi samanstendur af 3 kjörnum sem standa á 1 hæðar lágbyggingu. Þannig er byggingarmasinn brotinn upp og opnað á sjónása á milli kjarnanna.



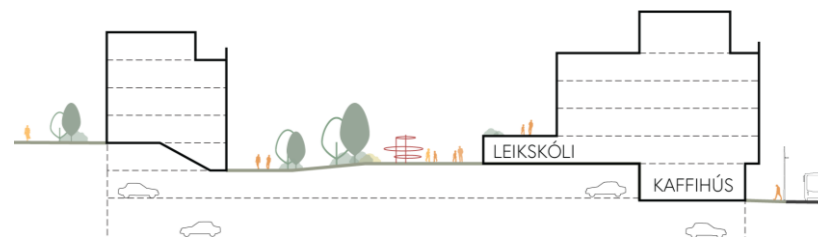
Skýringarmynd, blönduð starfsemi, atvinna, verslun og þjónusta næst Hafnarfjarðarvegi og á jarðhæðum umhverfis miðlægt torg. Gert er ráð fyrir leikskóla á miðsvæði nálægt mögulegri Borgarlínustöð og í góðum tengslum við bæði atvinnubyggð og íbúðir.



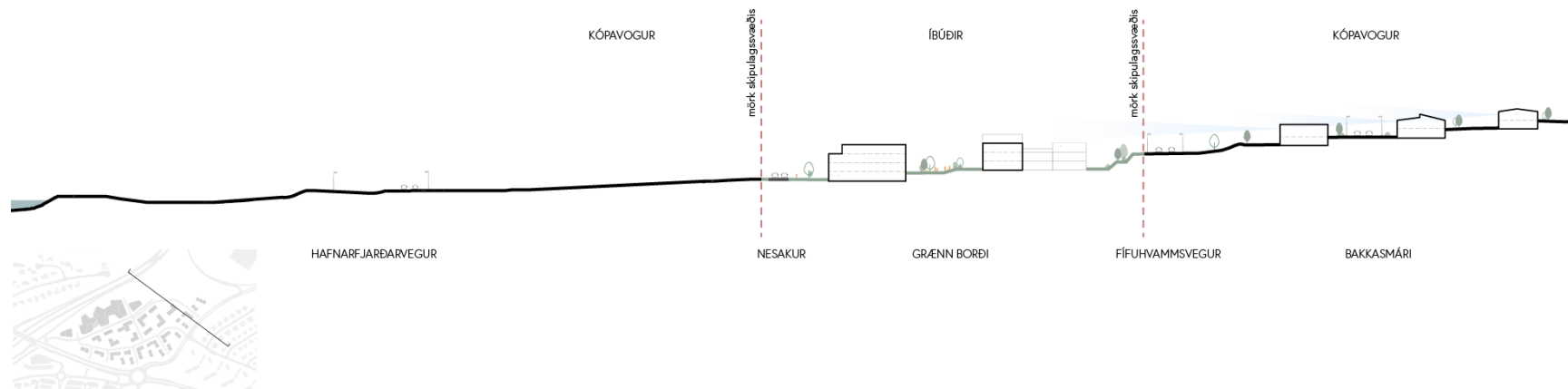
Tilvísunarmyndir, sýna hliðstæð dæmi dvalarsvæða við byggð atvinnu, verslunar og þjónustu.

Á lóð F er kvöð um leikskóla í byggingu sem stendur við Ósakur. Leikskóli skal vera með aðgengi frá inngarði sem er á 2 hæð byggingar (talið frá

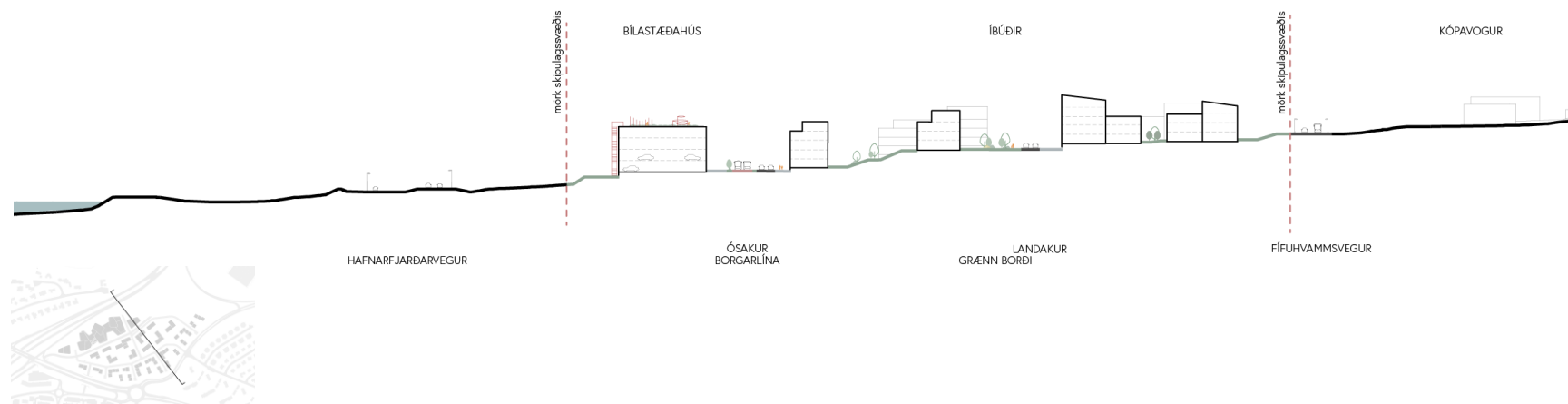
Ósakri). Leikskólinn getur verið á 1-2 hæðum og skal rúma 3-4 deildir, en nánari ákvörðun um stærð og fjölda barna skal útfærast í samráði við Garðabæ. Leikskólalóð skal vera opin og með aðgengi fyrir aðra notendur utan leikskólatíma. Við hönnun leikskólalóðar skal taka mið af samspili leikskólalóðar við almennings og dvalarsvæði sem tengjast tröppustíg milli Ósakurs og Landakurs. Bílastæði fyrir starfsmenn leikskóla skulu vera í bílakjallara, sleppistæði eru í götu. Leikskólinn er fyrst og fremst hugsaður fyrir starfsfólk atvinnubygginga á svæðinu og íbúa innan þess, þess vegna er gert ráð fyrir takmörkuðum fjölda gestastæða við leikskólann. Gert er ráð fyrir að foreldrar nýti ýmist stæði við atvinnubyggingar sínar eða íbúðir og gangi í leikskóla. Þannig er reynt að takmarka það landrými sem fer undir bílastæði á svæðinu og horft til samnýtingar.



Skýringarmynd, lifandi starfsemi á jarðhæð að Ósakri s.s. kaffihús eða verslun. Leikskóli með aðgengi á 2. hæð og lóð í inngarði sem snýr vel við sólu og er í góðu skjóli fyrir ríkjandi vindáttum. Íbúðir á efri hæðum.



Skýringarmynd, sniðmynd horft til norðausturs, sýnir m.a. samspil byggðar í Arnarlandi og byggðar í Brekkusmára og Birkismára. Horft er til þess að opna á sjónása milli bygginga.



Skýringarmynd, sniðmynd horft til norðurs, byggð stallast í átt að sjó í samræmi við legu lands.

5.2.4 Virkar framhliðar

Sérstök áhersla er á tengsl milli starfsemi og notkunar á jarðhæðum og mannlífs á götum úti, er það m.a. til þess að stuðla að líflegu umhverfi og styðja við virkan lífsstíl. Horft er á samspil ólíkra rýma, s.s. verslunar og þjónustu að torgrými/göturými og íbúðum að göturými annars vegar og inngörðum/grænum borða hins vegar.

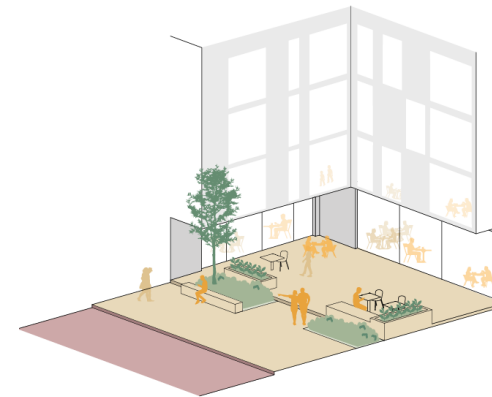


Skýringarmynd, sýnir ólíkar virkar framhliðar á svæðinu.

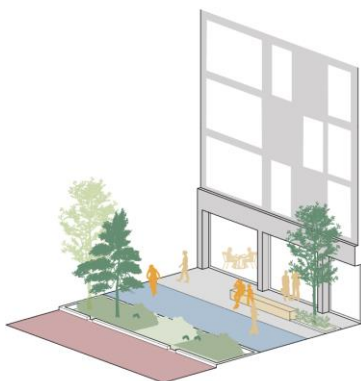


Tilvísunarmyndir, sýna hliðstæð dæmi, samspil jarðhæða og almenningsrýma.

Á svæðinu eru mismunandi aðstæður og um ólíkt samspil milli rýma að ræða. Hér á eftir má sjá skýringarmyndir sem fjalla um þessi samspil.



Skýringarmynd, sýnir samspil starfsemi á jarðhæð og torgs/Borgarlínu. Vel afmörkuð rými sem snúa vel við sólu styðja m.a. við aukið mannlíf í almenningsrýmum.



Skýringarmynd, sýnir samspil starfsemi á jarðhæð að aðgreindum hjólastíg, blágrænum ofanvatnslausnum og Borgarlínu.



Skýringarmynd, sýnir samspil íbúða á jarðhæðum í safngötu með samsíða bílastæðum og sérnótareitum. Sérnotareitir eru tiltölulega opnir, hluti af göturýminu og styðja þannig við almennt mannlíf á svæðinu.



Skýringarmynd, sýnir samspil íbúða á jarðhæðum í safngötu með samsíða bílastæðum, djúpgámar eru staðsettir nálægt inngang í fjölbýli, forgarðar milda á sýnd götummyndar og mynda aðskilnað milli íbúða á jarðhæð og göturýmis. Inngangar í fjölbýlishús verða hluti af götummynd.



Skýringarmynd, sýnir samspil íbúða á jarðhæðum og opinna dvalar- og almenningssvæða. Sérnotareitir eru tiltölulega opnir og verða þannig hluti af mannlífi í inngördum og/eða „grænum borða“ og styðja við virkt mannlíf á svæðinu.

5.2.5 Byggingar

Ein af megin áherslum skipulagsins er umhverfi sem styður við virkan lífsstíl, hönnun bygginga og samspil ólíkra rýma gegnir þar lykilhlutverki. Rík áhersla skal vera á gæði, vandaða hönnun, heilstætt yfirbragð og vandað efnisval.

5.2.5.1 Byggingarefni

Leggja skal áherslu á að vanda til við val á byggingarefnum og horfa til umhverfissjónarmiða. Almennt skal notast við hlýlega og náttúrulega liti og efni, en að lágmarki skal 40% af efnisvali bygginga vera með hlýlega litatóna.



Skýringarmynd, sýnir dæmi um hlýlegt og náttúrulegt litaval.

Við val á yfirborðsefnum bygginga skal velja efni sem eru vönduð, endingargóð og hafa fágað og hlýlegt yfirbragð s.s. steipt yfirborð, pússningu, vandaðar málmklæðningar, timbur eða flísaklæðningar. Ekki er

heimilt að notast við klæðningar s.s. plastklæðningar, þunnar málmklæðningar sem verpast, klæðningar sem endurkasta eða magna ljós o.þ.h.



Tilvísunarmyndir, sýna dæmi um vönduð og endingargóð yfirborðsefni.

Horfa skal til þess að lágmarka eins og kostur er úrgang og sóun á öllum stigum hönnunar og uppbyggingar. Sjá nánar kafla 5.2.7.5 Meðhöndlun úrgangs.

5.2.5.2 Orkunotkun og einangrun bygginga

Til þess að draga úr orkunotkun bygginga skal notast við IST 66 og skulu byggingar búnar loftræsikerfi. Loftræsikerfi skal vera með a.m.k. 80%

varmaendurnýtingu (heat recovery) og Specific Fan Power' (SFP) 1,8 kW/m³/s.

Þá skal horfa til þess við hönnun bygginga að hafa fleiri og stærri glugga á suðurhlið til þess að hámarka nýtingu sólargeisla.

5.2.5.3 Bundin byggingarlína

Bundin byggingarlína er sýnd á deiliskipulagsuppdraetti. Hlutfall bundnar byggingarlínu kemur fram í sérskilmálum hvernar lóðar.

5.2.5.4 Hæðir bygginga

Á mæliblöðum er uppgefinn gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Viðmið er gólfkóti 1. hæðar, gólfkóti fyrstu hæðar skal taka mið af hæðarsetningu nærliggjandi/aðkomugötu og skal eftir fremsta megni aðlagða byggingar að landi. Heimilt er að lyfta fyrstu hæð fjölbýlishúsa um að hámarki 1 metra frá gangstétt, þar sem engin starfsemi er á jarðhæð, þar sem starfsemi er á jarðhæð skal jarðhæð vera í sama kóta og aðliggjandi gangstétt/gata. Hámarkshæð bygginga er samanlögð salarhæð sbr. skilmálasnið að viðbættum 1,5 m til aðlögunar. Nema annað komi fram í sérskilmálum.

Hæðir bygginga eru sýndar á deiliskipulagsuppdraetti, fjöldi hæða er talin frá aðkomuhæð (aðkomu götu) en nánari útfærsla er sýnd á

skilmálasniðum í sérskilmálum. Hæðaskipting byggingareits er sýnd á deiliskipulagsuppdraetti, svigrúm er til að hliðra skiptingu / línum 1,5 m í hvora átt.

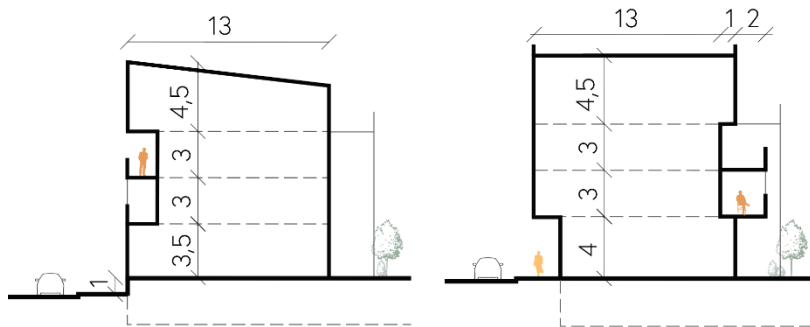
Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái allt að 1,5 m út/upp fyrir byggingarreit, þau skulu staðsett a.m.k. 2 m frá útvegg.

Byggingareitur neðanjarðar er sýndur á deiliskipulagsuppdraetti. Öllu jafna er gert ráð fyrir því að bílastæði séu leyst neðanjarðar, nema annað komi fram í sérskilmálum. Heimilt er að leysa kjallara/bílakjallara á 1 til 2 hæðum eftir aðstæðum. Uppfylla þarf kvöð um regngarða þar sem það kemur fram í sérskilmálum.

5.2.5.5 Salarhæð og dýpt íbúðaeininga

Salarhæð fjölbýlishúsa skal að lágmarki vera 3 m, æskilegt er að salarhæð fyrstu hæðar sé 3,5 m til þess að bæta birtuskilyrði íbúða á jarðhæð. Salarhæð atvinnuhúsnæðis á jarðhæð fjölbýlishúsa skal vera a.m.k. 4,0 m. Heimilt er að salarhæð efstu hæðar fjölbýlishúsa sé allt að 4,5 m. þar sem það á við, sjá nánar í sérákvæðum hvernar lóðar. Salarhæð atvinnuhúsnæðis og bílastæðahúss kemur fram á skilmálasniðum í sérskilmálum.

Dýpt húskroppa fjölbýlishúsa skal að hámarki vera 13 m fyrir utan svalir, útskot og skyggni.



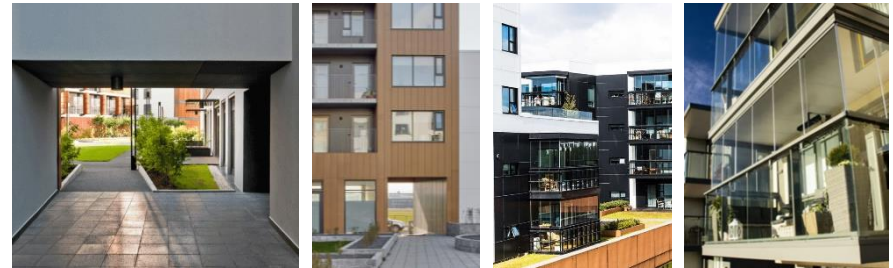
Skýringarmynd, sniðmyndir í íbúðarhúsnæði sýna salarhæðir, dýpt byggingakroppa, svalir o.þ.h. Skilmálasnið hvernar lóðar fylgja sérskilmálum.

5.2.5.6 Svalir, gustlokanir og svalagangar

Íbúðir skulu hafa svalir, lágmarks stærð svara á hverja íbúð er 6 m². A.m.k. 60% af flatarmáli svalahandriðs skal vera úr lokuðu og ógagnsæju efni. Svalagangar eftir langhliðum fjölbýlishúsa eru ekki heimilaðir. Svalir skulu ganga a.m.k. 1 m inn í byggingar. Heimilt er að svalir standi allt að 2 m út fyrir byggingareit að inngarði en skulu vera að fullu innan byggingarreits að götu. Almennt skal taka mið af ríkjandi vindáttum m.t.t. hvort draga skuli svalir inn í byggingu að hluta eða fullu.

Heimilt er að setja upp gustlokanir/svalalokanir, þær skulu vera hluti af samræmdu heildarútliti og hönnun bygginga. Við hönnun bygginga skal

arkitekt gera ráð fyrir að hægt sé að koma fyrir gustlokunum svara í fjölbýlishúsum og skal þess möguleika vera getið á aðaluppdrætti. Sérteikningum arkitekts af útfærslu og útliti gustlokunar skal skilað með aðaluppdráttum. Íbúðir sem hafa hlið að inngarði skulu hafa svalir og/eða franskar svalir sem snúa að inngarði.



Tilvísunarmyndir, sýna dæmi um gönguleið gegnum jarðhæð og lokaðar svalir.

5.2.5.7 Útskot og skyggni

Þar sem ekki er bundin byggingarlína er heimilt að vera með útskot sem ná að hámarki 1 m út fyrir byggingareit.

Heimilt er að skyggni, t.d. yfir inngangi, nái að hámarki 1 m út fyrir byggingareit.

Á jarðhæð má víkja frá bindandi byggingarlínu fyrir innskot sérnotareita. Að hámarki má innskot fyrir sérnotareit vera 2 m inn fyrir byggingareit.

5.2.5.8 Þök

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, s.s. blómplöntur, hnoðra, lyng, mosa, lágum runnum o.þ.h. forðast skal ofnotkun á ágengum grastegundum á þökum. Á deiliskipulagsupprætti er sýndur bindandi halli einhallandi þaks þar sem það á við.



Tilvísunarmyndir, sýna dæmi um gróðurþök.

5.2.5.9 Þaksvalir

Þaksvalir eru almennt heimilaðar, hvatt er til þess að nýta þau rými sem henta til þess að búa til aðlaðandi þakgarða fyrir íbúa, ýmist sem sérnotarými eða sameiginleg rými. Heimilt er að hafa handrið á þaksvölum og skulu þau ekki vera hærri en 1,2 m, handrið skal inndregið frá þakbrúm um 0,5-1 m eftir stærð þaksvala. Heimilt er að reisa skjólveggi á þaksvölum upp við byggingar. Skjólveggir skulu vera hluti af

hönnun byggingar, hámarkshæð skjólveggja á þaki er 1,5 m og mega þeir að hámarki ná 2 m frá útvegg húss.



Tilvísunarmyndir, sýna dæmi um svalir og þakgarða.

5.2.5.10 Inngangar

Aðalinngangar húsa skulu vera frá götuhlið bygginga og um lokað stigahús, þ.e. upp hitað innirými. Lögð er áhersla á að inngangar séu sýnilegir, þeir eru hluti af heildaryfirbragði hverfis, götumynd og götulífi og skulu vera staðsettir í góðum tengslum við gönguleiðir og/eða torg/almenningsrými. Inngangur er hluti af lifandi jarðhæðum, virkri starfsemi s.s. skrifstofu- og þjónustu og samfélagslegu rými íbúa.

Þar sem gólfkóti jarðhæðar er hærri en götukóti skal inngangur vera í sama kóta og gangstétt og æskilegt er að nýta aukna lofthæð til þess að skilgreina inngang, s.s. með hærri gluggum.



Tilvísunarmyndir, sýna dæmi um veglega innganga bygginga.

Stigahús fjölbýlishúsa skulu vera gegnumgeng á inngangshæð til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við byggingu og að bílgeymslu eftir atvikum. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema inngangur sé inndreginn frá vegglinu.

5.2.5.11 Fjarskiptabúnaður

Heimilt er að setja fjarskiptabúnað ofan á atvinnubyggingar, horfa skal til þess að staðsetja fjarskiptabúnað á hærri byggingar s.s. á kennileitisbyggingu á heilsuklasa.

5.2.5.12 Skilti

Heimilt er að setja skilti á fyrstu hæð atvinnubygginga sem snúa að Ósakri (skiltin skulu snúa að Ósakri), sem kynna starfsemi í viðkomandi byggingum. Ofan fyrstu hæðar atvinnuhúsnæðis er heimilt að setja eitt skilti á efstu hæð í hverri byggingu eða byggingarluta sem snýr að

Hafnarfjarðarvegi, sbr. deiliskipulagsupphrátt. Þar sem kvöð er um atvinnustarfsemi á jarðhæð íbúðabygginga er eingöngu heimilt að staðsetja skilti á jarðhæð þess hluta sem starfsemin fer fram og á þá hlið sem snýr að Ósakri. Merkingum og skiltum skal stillt í hóf og skal við hönnun þeirra gæta þess að þau séu ekki truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir íbúa í nærliggjandi íbúðum. Taka skal tillit til umlykjandi byggðar svo sjón-/ljósmengun sé í lágmarki. Sækja skal sérstaklega um leyfi fyrir skiltum til byggingarfulltrúa. Sjá einnig um skilti í kafla 5.2.8 *Lýsing*.

5.2.6 Lóðir

Við hönnun lóða skal vanda vel til allrar hönnunar, frágangs, landmótunar, vals á gróðri og samspils ólíkra rýma. Ein af megin áherslum skipulagsins er umhverfi sem styður við virkan lífsstíl. Hönnun lóða, forgarða, sérnotareita og sameiginlegra rýma gegna lykilhlutverki í að bjóða uppá aðlaðandi umhverfi sem hvetur til hreyfingar og félagslegs samneytis. Rík áhersla skal vera á gæði, vandaða hönnun, vandað efnisval og val á viðeigandi gróðri.

5.2.7 Frágangur lóða

Lóðarhafi ber sjálfur ábyrgð á að framkvæmdir og frágangur lóðar sinnar sé í samræmi við skilmála deiliskipulags, samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði. Í flestum tilfellum er þörf á að aðlaga byggingar, bílakjallara, aðkomu og lóðarhönnun að töluverðum landhalla. Því er mikilvægt að vanda vel til hönnunar lóða og frágangs. Lóðarhafa er skylt að ganga snyrtilega frá lóð sinni með gróðri eða á annan hátt svo það sé umhverfinu öllu til sóma.

Bílakjallarar skulu vera a.m.k. 80% hluta undir yfirborði. Heimilt er að ljósop, inngangar o.þ.h. standi upp úr yfirborði. Sé gert ráð fyrir lóðar- og stoðveggjum s.s. fyrir bílakjallara skulu þeir hannaðir sem hluti af heildarmynd lóðar, falla vel að byggingu, lóð og nánasta umhverfi. Hönnun, útfærsla og frágangur stoðveggja skal vera þannig að ekki stafi hætta af vegna hæðarmunar og skulu þeir huldir með landslagi, gróðri, gróðurveggjum eða landmótun.

Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn lóðaruppdrætti þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóðar. Lóðaruppdráttur, unninn af landslagsarkitekt, sem sýnir skipulag og hönnun lóðar skal fylgja umsókn um byggingarleyfi. Frágangur lóðar skal vera samkvæmt samþykktum lóðaruppdrætti.

Á lóðaruppdrætti skal m.a. koma fram:

- hvernig unnið er með land aðlögun/hæðarmun við byggingar og á lóðamörkum, s.s. hvort notast verði við stoðveggi og þá frágang þeirra
- yfirborðsfrágangur lóðar, s.s. hæðarsetningar
- umfang gróðurs og tegundaval
- frágangur dvalar- og leiksvæðis
- meðhöndlun yfirborðs bílageymslna
- aðkomuleiðir og bílastæði
- staðsetning og fyrirkomulag hjólastæða
- trjá- og runnagróður
- fyrirkomulag ofanvatnslausna
- lýsingahönnun
- fyrirkomulag sérnotareita, skjólveggja og forgarða
- gróðurhús /samveru hýsi
- fyrirkomulag djúpgáma og sorpgeymslna

Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og kveðið er á um í byggingareglugerð.

Gera skal ráð fyrir að þök bílakjallara í inngörðum nýtist sem útivistar- og dvalarsvæði fyrir íbúa og gesti og skulu þakin yfirborðsefnum s.s. grastorfi, hellum, eða trépollum og fallvarnarnefni við leiktæki. Frágengin yfirborð þakplötu kjallara undir inngörðum skal vera a.m.k. 30 cm undir gólfplötu íbúða til að gefa rými fyrir gróðurþekju. Að auki skal gera ráð fyrir trjá og/eða runnagróðri í upphækkuðum beðum með a.m.k. 50 cm samtals gróðurmoldarþykkt og skulu þau þekja a.m.k. 5% þakflatar.

Tryggja skal að burðarþol þakplötu beri gróður samanber kröfu um gróðurþekju. A.m.k. helmingur inngarðs skal lagður gróðurþekju (regngarðar teljast ekki með sem gróðurþekja).

Innan fjölbýlishúsalóða skal vera regngarður nema annað komi fram í sérskilmálum. Sjá nánar um regngarða í kafla 5.4.3. *Blágrænar ofanvatnslausnir*.

Öll stöllum á lóð skal vera gerð innan lóðar. Sameiginleg lóðamörk milli nágretta skal leysa í samráði við nærliggjandi lóðarhafa, er það sérstaklega mikilvægt þar sem hæðarmunur er milli lóða. Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum.



Tilvísunarmyndir, sýna dæmi um aðlögun lands í inngörðum.

Á lóðum fjölbýlishúsa skal framkvæmdaaðili skila lóð með frágengnu svæði þar sem gott er fyrir íbúa og gesti að dvelja, bæði fullorðna og börn.

Á þeim svæðum skal útbúa svæði þannig að til staðar verði reitur í skjóli fyrir ríkjandi vindátt. Framkvæmdaraðili skal skila lóðum fullfrágengnum með föstum leiktækjum, bekkjum, gróðri o.þ.h. aðstöðu svo íbúar og gestir geti notið samveru og leiks utandyra. Aðgangur að garðrými fjölbýlishúsa, utan sérnotareita, skal vera opin öllum íbúum þeirrar lóðar.

Áhersla skal lögð á vandaða hönnun og efnisval þegar kemur að lýsingu, hellulögn og frágangi gróðursvæða. Hönnun og efnisnotkun skjólveggja á lóð skal vera í samræmi við hönnun hús á viðkomandi lóð, sjá nánar um skjólveggi í kafla 5.2.7.3. *Skjólveggir og girðingar*.

Vísað er til ákvæða byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, m.a. ákvæða um hæð trjágróðurs á lóðamörkum og vöxt þeirra.



Tilvísunarmyndir, sýna dæmi um mismunandi útfærslur á almenningsrýmum og dvalarsvæðum í inngörðum bygginga.

5.2.7.1 Forgarðar

Kvöð er um forgarða á völdum stöðum. Hlutverk þeirra er að búa til aðgreiningu milli göturýmis og íbúða á jarðhæð þar sem ekki er sérnotareitur. Kvöð er um gróður í forgörðum til þess að milda ásýnd göturýmis og fela mögulegan hæðarmun milli jarðhæðar og götu eftir aðstæðum. Kvöð um forgarð er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Heimilt er að víkja frá kvöð um forgarð í stað sérnotareits og skal þá uppfylla skilmála um sérnotareiti sbr. Kafla 5.2.7.2 Sérnotareitir.



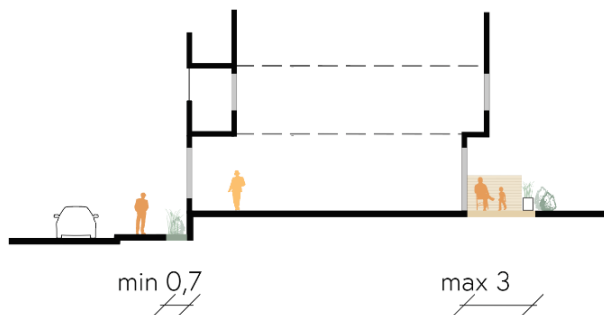
Skýringarmynd, sýnir kvaðir um forgarða og sérnotarými að inngarði annars vegar og að götu- og almenningssými hins vegar. Gert er ráð fyrir rofi í forgarða fyrir innganga í byggingar.



Tilvísunarmyndir, sýna dæmi um mismunandi útfærslur forgarða.

5.2.7.2 Sérnotareitir

Á lóðum fjölbýlishúsa skal gera ráð fyrir sérnotareitum íbúða á jarðhæð. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun bygginga, afstöðu þeirra á lóð og vera hluti af hönnun og frágangi byggingar. Stærð sérnotareita skal a.m.k. samsvara svalastærð efri hæða en má almennt ná að hámarki 3 m. frá útvegg byggingar. Á völdum stöðum, þar sem jarðhæðir mæta göturými eða grænu svæði, er kvöð um sérnotareiti. Kvöð um sérnotareiti er sýnd á deiliskipulagsupprætti. Sjá nánar um skjólveggi við sérnotareiti í kafla 5.2.7.3 Skjólveggir og girðingar.



Skýringarmynd sýnir útfærslu forgarða og sérnotareiti.



Tilvísunarmyndir, sýna dæmi um mismunandi útfærslur sérnotareita fjölbýlishúsa.

5.2.7.3 Skjólveggir og girðingar

Óheimilt er að girða lóðir á svæðinu af. Heimilt er að reisa skjólveggi við sérnotareiti allt að 3 m hornrétt út frá byggingu, ekki lengra en sérnotareitur, að hámarki 1,5 m að hæð. Framan við sérnotareiti er ekki heimilt að reisa skjólveggi en afmarka skal rýmið t.d. með upphækkuðu beði að hámarki 60 cm að hæð, setbekkjum og/eða gróðri.

5.2.7.4 Gróðurhús/samveru-hýsi

Heimilt er að setja sameiginleg gróðurhús og/eða samveru-hýsi inn á lóð fjölbýlishúsa eða á þakvalir. Heimilt er að setja eitt gróðurhús/samveru-hýsi í hvern inngarð og eitt á hverjar þakvalir.

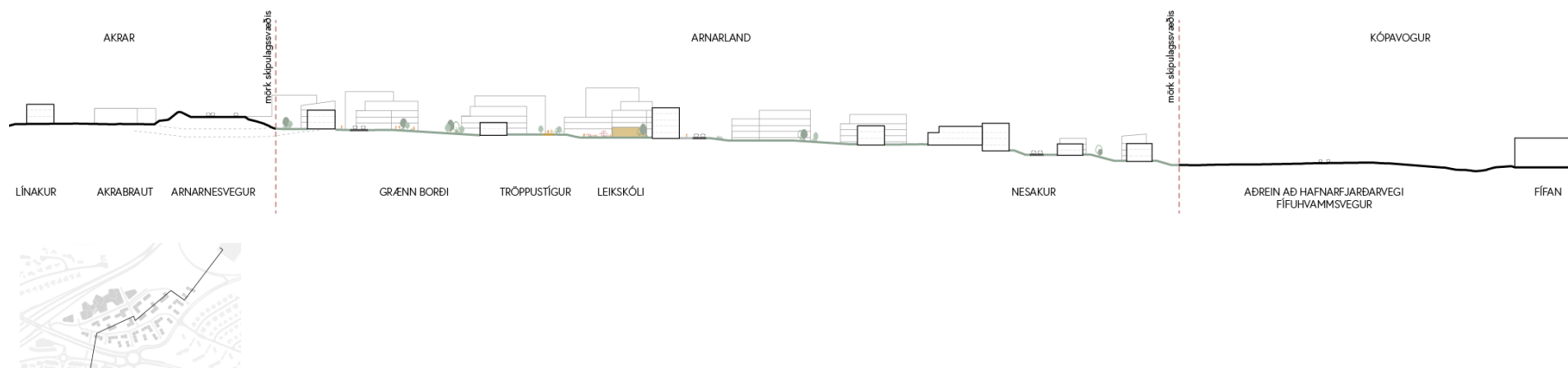


Tilvísunarmyndir, sýna dæmi um mismunandi útfærslur sameiginlegra rýma í inngörðum fjölbýlishúsa og á sameiginlegum dvalarsvæðum/þakgörðum.

Tilgangur þeirra rýma er að bjóða upp á íveru og/eða ræktunarrými fyrir íbúa m.a. til þess að styrkja félagslegt samneyti og heilbrigðan lífsstíl. Sameiginleg rými í inngarði skulu vera í sameign og til afnota fyrir alla íbúa innan þeirrar lóðar. Sameiginleg rými á þaki geta ýmist verið á einkapaksvölum eða á sameiginlegum þakgarði. Ef þau eru á sameiginlegum þakgarði skulu þau vera í sameign og til afnota fyrir alla íbúa þess fjölbýlishúss eða stigagangs sem að þeim þakgarði liggja. Stærð sameiginlegra rýma getur að hámarki verið 40 m² og koma til viðbótar við heimilt byggingarmagn innan lóða. Ekki er heimilt að færa fermetra fyrir sameiginleg rými yfir á aðra fermetra innan lóðar. Hámarksvegg hæð

gróður/samveru hýsa er 2,2 m, og hámarkshæð mænis er 3,5 m. Heimilt er að setja sambærileg gróðurhús á einkapaksvallir.

Gróðurhús/smáhýsi í sameign skulu koma fram á lóðaruppdráttum sem skal skilað inn með aðaluppdráttum. Gæta skal að fjarlægð frá húsvegg og lóðarmörkum. Gróðurhús skulu þola veðurfar svæðisins.



Sniðmynd sýnir samspil uppbyggingar í Arnarlandi við Akrahverfið og norður að Fífunni Kópavogi.



Skýringarmynd, tölvugerð mynd sýnir stöllun bygginga, þakgarða og útsýni þar sem horft er til norðvesturs yfir Kópavog og í átt að Kópavogshæð.

5.2.7.5 Meðhöndlun úrgangs

Fyrir skipulagssvæði verður horft til sjálfbærrar auðlindanýtingar og *Designing out waste principles*, skv. BREEAM communities handbók. Sjá nánari upplýsingar á vefsíðu: https://build360.ie/wp-content/uploads/2023/01/WRAP_DOW_Guide.pdf.

Mið verður tekið af Úrgangsstjórnunarstefnu fyrir Arnarland við hönnun og uppbyggingu á skipulagssvæðinu.

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.

Við fjölbýlishús skal sorp vera í djúpagámum í samræmi við viðmið og samþykktir Garðabæjar. Í flestum tilfellum er gert ráð fyrir djúpgámum á fylgilóðum sem sýndar eru á deiliskipulagsuppdraetti. Nánar er gert grein fyrir fylgilóðum á lóðarblöðum. Í einstaka tilfellum er staðsetning djúpgáma sýnd leiðbeinandi innan lóða fjölbýlishúsa og skal staðsetning þeirra leysast sem hluti af lóðahönnun.



Skýringarmynd, sýnir staðsetningu og fyrirkomulag sorplausna á svæðinu.

Í þeim tilfellum þar sem atvinnustarfsemi s.s. verslun og þjónusta er heimil á jarðhæðum fjölbýlishúsa skal sú starfsemi hafa aflokuð rými fyrir sorp t.d. á jarðhæð.

Við allt atvinnuhúsnaði á svæðinu skal gera ráð fyrir sorpgeymslum í samræmi við fyrirhugaðan rekstur. Sorpgeymslur atvinnuhúsnaðis skulu vera innan byggingarreits og í aflokuðum rýmum sem skulu innbyggð í byggingar. Sorpgeymslur geta verið annað hvort á jarðhæð bygginga eða í kjallara.



Tilvísunarmyndir, sýna dæmi um útfærslu djúpgáma í göturými og inn á lóð.

Gott aðgengi skal vera að sorplausnum bæði fyrir sorphirðu og notendur. Tryggja skal aðkomu- og athafnasvæði sorphirðubíla að og innan lóða, einnig skal tryggja, þar sem við á, að gönguleiðir viðskiptavina og starfsfólks skarist ekki við aðkomu- og athafnasvæði til þess að tryggja öryggi vegfarenda.

Flokkun sorps skal vera í samræmi við viðmið og samþykktir Garðabæjar. Gera skal grein fyrir sorpgeymslum og frágangi þeirra á aðaluppdráttum.

5.2.7.6 Aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla

Við hönnun bygginga og lóða skal gera ráð fyrir aðgengi slökkviliðs og neyðarbíla. Gera skal grein fyrir aðkomu slökkviliðs og neyðarbíla í byggingarleyfisumsókn. Leitast skal við að leysa aðkomu að byggingum án þess að leggja akfæra stíga inná eða gegnum lóðir. Sé því ekki viðkomið er heimilt er að leggja akfæra stíga að byggingum, en takmarka skal akstur

um þá við umferð neyðarbíla. Séu akfærir stígar lagðir ofan á bílakjallara þarf að tryggja að burður skilgreindra svæða beri þunga þeirra tækja sem um þau munu aka.

5.2.7.7 Aðkoma að lóðum

Leiðbeinandi aðkoma að lóðum fyrir akandi er sýnd á deiliskipulagsupprætti en er bindandi frá þeirri götu sem hún er merkt við á deiliskipulagsupprætti. Nánari staðsetning aðkomu ákvarðast við gatnahönnun og gerð lóðablaða. Við hönnun rampa í bílakjallara skal tryggja sjónvegalengdir til þess að tryggja umferðaöryggi gangandi vegfarenda.

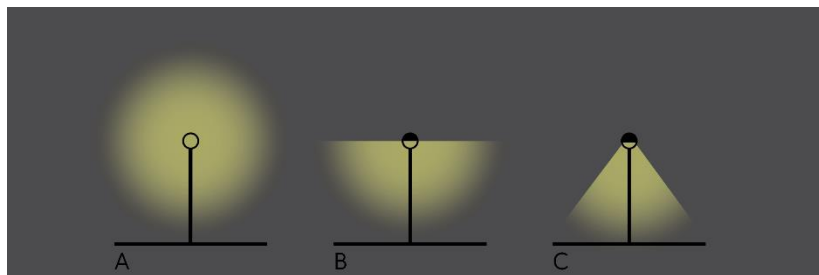
5.2.7.8 Vöruaðkoma

Þar sem verslun og þjónusta er heimil á jarðhæðum fjölbýlishúsa skal vöruaðkoma vera um inngang á jarðhæð eða í gegnum kjallara. Ekki skal gera ráð fyrir sérstakri vöruaðkomu umfram það.

Við annað atvinnuhúsnæði nær Hafnarfjarðarvegi skal gera ráð fyrir vöruaðkomu í samræmi við fyrirhugaðan rekstur. Vöruaðkoma atvinnuhúsnæðis skal vera innan byggingarreits og í aflokuðum rýmum sem skulu innbyggð í byggingar. Vöruaðkoma getur verið annað hvort á jarðhæð bygginga eða í kjallara.

5.2.8 Lýsing

Auk götu- og veglýsingar skulu stígar, leik- og dvalarsvæði búnin vandaðri lýsingu. Lýsingahönnun skal vera í samræmi við gildandi kröfur og staðla og skal unnin af ljósvistarhönnuð. Samræma skal útlit lampa og staura fyrir hverfið og notast skal við búnað sem lágmarkar glýju, hefur góða litarendurgjöf og hámarks nýtni / 100% high efficiency Lightning, en þó ekki á kostnað glýju.



Skýringarmynd sem sýnir mismunandi dreifingu lýsingar. Ákjósanlegt er að miða við mynd C, þar sem lýsingu er beint niður og með því er óþarfa ljósmengun haldið í lágmarki.

Mælt er með því að lýsa upp gróður á svæðinu og lýsa út fyrir stíga þannig að umhverfið sjáist. Einnig er mælt með því að ljósvist skapi upplifun á völdum stöðum eins og við miðlægt torg og í „grænum borða“. Unnið skal sérstaklega með lágstemmda upplifunarlýsingu í „græna borða“ og lýsing skal ekki vísa upp.

Almennt skal leggja áherslu á að koma í veg fyrir ljósmengun og skal forðast að yfirlýsa svæði svo að lýsing trufla ekki íbúa. Lýsing í görðum, inngörðum og opnum stigahúsum fjölbýlishúsa skal vera markviss, hófsöm og lágstemmd svo hún valdi ekki ónæði fyrir íbúa í nærliggjandi íbúðum.



Tilvísunarmyndir, sýna dæmi um útfærslur lýsingar í almenningsrýmum.

Grunnviðmið fyrir flokkun götulýsingar skal vera í samræmi við Evrópustaðlaröðina ÍST-EN 13201 1-5:2014/15. Lýsing fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur skal vera að minnsta kosti jafnmikil eða meiri en á aðliggjandi samsíða vegum. Miða skal við að ljósgjafar séu með stöðugu ljósstreymi (CLO) og reikna með viðhaldsstuðuli $MF=0,9$. Lýsing í hverfinu flokkast undir lýsingarflokk P.

- Lýsingarflokkar P: Götulýsing hverfa, bílaumferð P4 (Em) lúx rekstrargildi 5,0 Lux að lágmarki 1.

- Stígar ætlaðir umferð gangandi og hjólandi vegfarenda P5 (Em) lúx rekstrargildi 3 Lux að lágmarki 0,6.
- Bílastæðasvæði P5 (Em) lúx rekstrargildi 3 Lux að lágmarki 0,6. Maintenance factor 0,9 miðað við CLO LED ljósgjafa.

Litarhitastig (CCT) er hægt að nýta til að greina á milli mismunandi svæða og stigskiptra götutegunda. Almennt er mælt með 2700K, sem hæfir grænni hönnun og ef draga skal ákveðin svæði fram skal notast við 3000K eða meira. Viðhafa skal góða litarendurgjöf (CRI) sem er að minnsta kosti Ra80 eða hærri til að tryggja fullnægjandi sjónræn áhrif.

Leyfileg ljósa- og auglýsingaskilti skulu aldrei fara yfir þau mörk sem gefin eru upp í svæðisflokkun CIE-S-015:2005 fyrir viðeigandi ljóma á lóðréttum fleti. Óheimilt er að setja upp blikkandi skilti, snúnings skilti, skilti með breytileg ljós, hreyfimyndum o.s.frv.



Skýringarmynd, sýnir uppbyggingu í Arnarlandi, íbúðabyggð er almennt 2-5 hæðir og atvinnubyggð næst Hafnarfjarðarvegi 1-6 hæðir auk kennileitisbyggingar 7 hæðir. Horft er yfir almenningssamgönguás og að miðlægu torgi framan við heilsuklasa. 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 mögulega Borgarlínustöð. Byggð lækkar og byggðamynstur brotnar í minni einingar nær Arnarnesvegi og Fífuhvamsvegi.

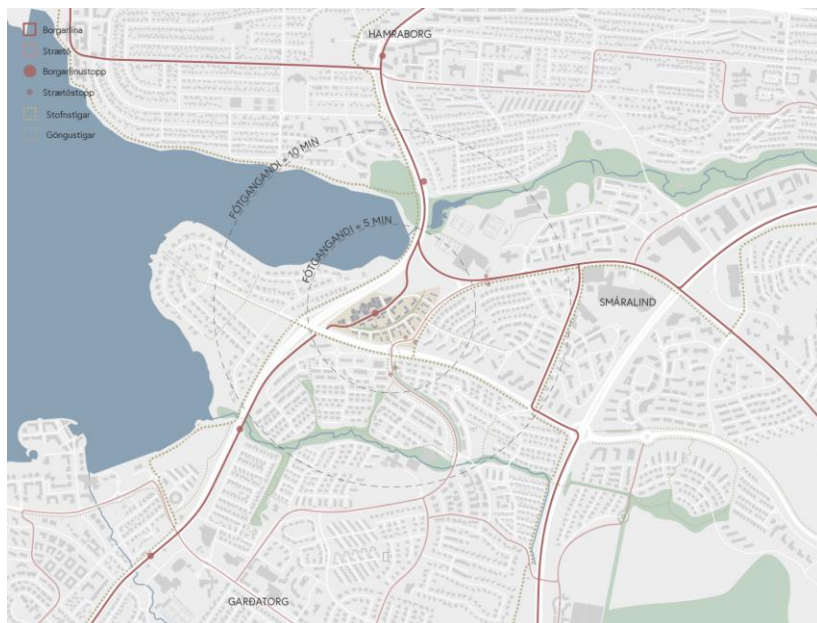
5.3 Vistvænar samgöngur

Markmið:

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



Í deiliskipulaginu er lagður grunnur að fjölbreyttum samgöngum með sérstaka áherslu á góðar og öruggar tengingar fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Í skipulaginu er gengið út frá því að Borgarlína geti gengið um mitt svæðið og stoppað við miðlægt torg.



Skýringarmynd, sýnir hvernig stígar og almenningssamgöngur í Arnarlandi tengjast ytra samgönguneti.

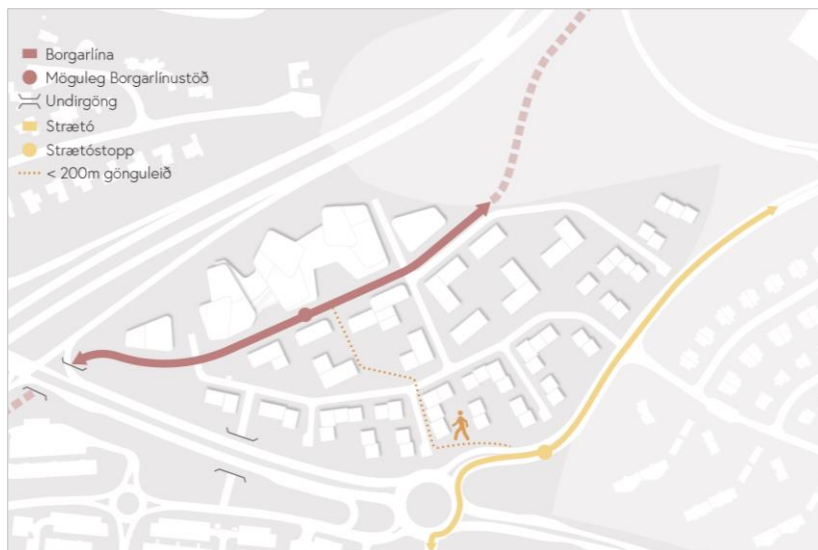
Gatnakerfi innan svæðis aðlagar sig að legu lands og tekur mið af nærliggjandi gatnakerfi með því að tengjast gatnamótum Fífuhammsvegur og Arnarsmára annars vegar og hringtorgi við

Akrabraut/Hofakur hins vegar. Gengið er út frá því að göturými þjóni fjölbreyttum ferðamátum með áherslu á lifandi götur. Allir stígar og götur innan svæðisins skulu vera upplýst og örugg öllum vegfarendum, þá skal gera ráð fyrir sérstakri gangbrautarlýsingu við göngubveranir.

5.3.1 Almenningsamgöngur

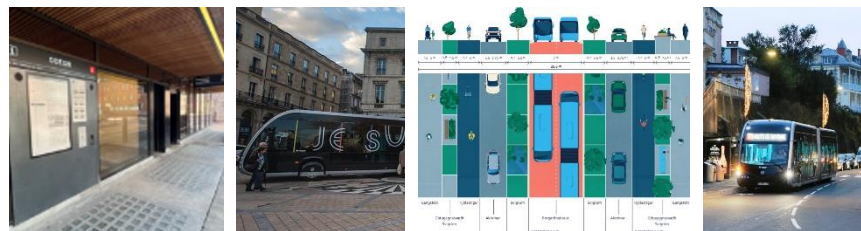
Skipulagið gerir ráð fyrir rými fyrir Borgarlínu/almenningssamgöngur innan skipulagssvæðisins. Öll byggð innan skipulagssvæðisins er í innan við 200 metra göngufjarlægð (2-3 mínútna gangur) frá miðlægu torgi þar sem gert er ráð fyrir mögulegri Borgarlínustöð. Blönduð og þétt byggð á svæðinu styður við forsendur þess að Borgarlínan gangi í gegnum svæðið um leið og lega hennar og stopp við miðlægt torg styrkir grundvöll fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu á svæðinu.

Í endurskoðuðu leiðarneti Strætó er auk Borgarlínu gert ráð fyrir því að almenn strætóleið aki eftir Fífuhammsvegi og stoppistöð verði staðsett á Fífuhammsvegi norðan við hringtorg á Arnarnesvegi. Þaðan er u.þ.b. 3-5 mínútna gangur að miðlægu torgi, verslun, þjónustu og mögulegri Borgarlínustöð.

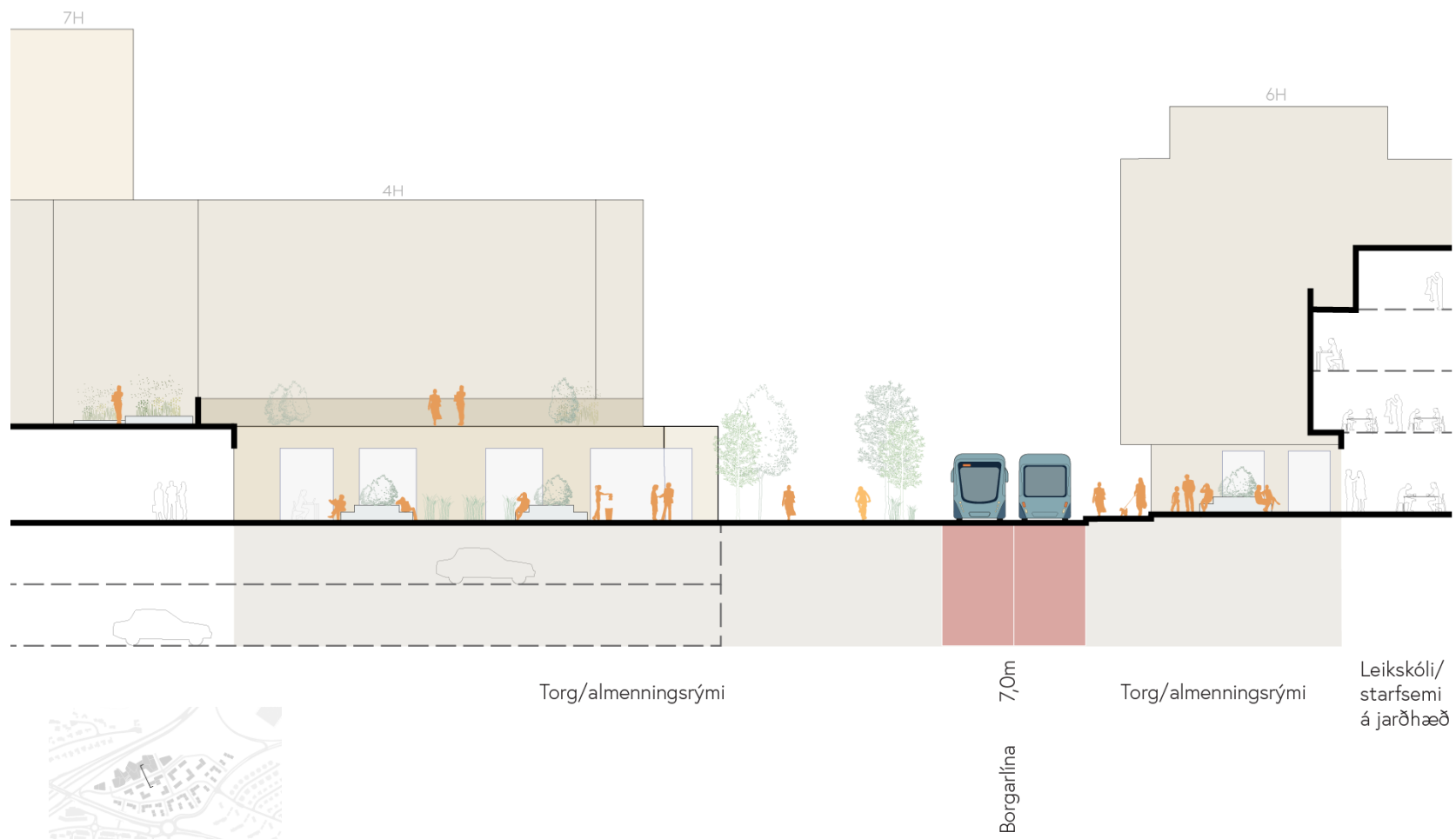


Skýringarmynd, sýnir almenningssamgöngur á svæðinu, Borgarlína fer gegnum svæðið og stoppar á miðlægu torgi, u.þ.b. 3-5 mínútna gangur er milli Borgarlínu og fyrirhugaðs strætóstoppis á Fífuhammsvegi.

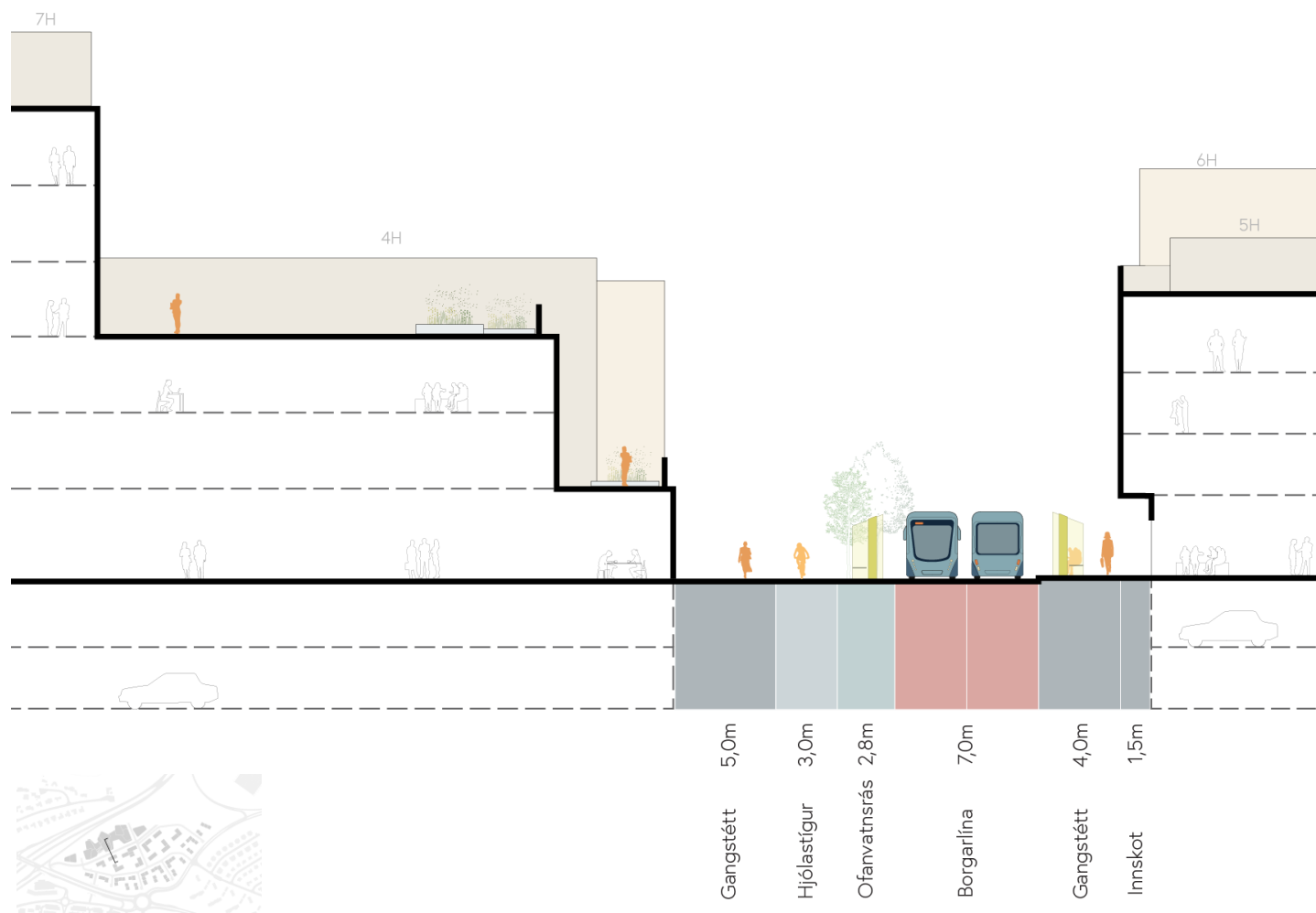
Biðstöðvar, skýli og stígar að biðstöðvum almenningssamganga skulu vera aðgengileg. Hönnun biðstöðva skal vera í samræmi við leiðbeiningar Vegagerðarinnar og Reykjavíkurborgar um algilda hönnun utandyra og leiðbeiningarit Strætó um gæði og útfærslu stoppistöðva.



Tilvísunarmyndir, sýna hliðstæð dæmi af hágæða almenningssamgöngum og aðstöðu tengt þeim.



Skýringarmynd, kennisnið sýnir samspil torgrýmis, Borgarlínu og aðliggjandi bygginga. Niðurröðun akbrauta er leiðbeinandi á kennisniði.



Skýringarmynd, kennisnið sýnir samspil mögulegrar Borgarlínustöðvar, almenningssamgönguás og starfsemi á jarðhæðum. Niðurröðun akbrauta er leiðbeinandi á kennisniði.

5.3.2 Gatnakerfi

Meginaðkoma akandi verður um nýja gatnatengingu við Fífuhvammsveg til móts við Arnarsmára. Gert er ráð fyrir innanbæjartengingu við Akrahverfið um ný undirgöng undir Arnarnesveg til móts við Línakur.



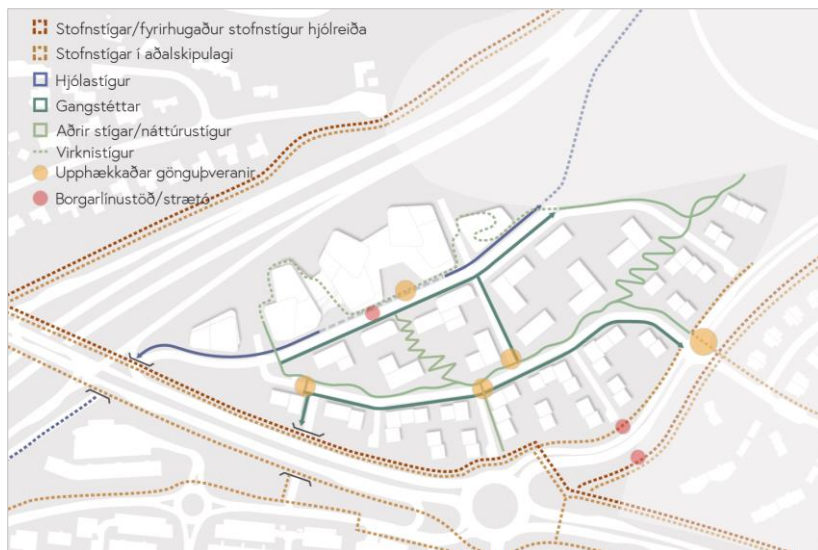
Skýringarmynd, sýnir megingötur á svæðinu og tengingar við nærliggjandi gatnakerfi.

Götur í hverfinu eru annað hvort safngötur eða húsagötur. Almennur hraði í safngötum er 30 km/klst., óháð umferðamagni, og í húsagötum á bilinu 15-30 km/klst. eftir því sem við á.

Götur sem eru brattari en 7,5% skulu hafa snjóbræðslu til þess að auka öryggi og aðgengi.

5.3.3 Stígakerfi

Í Arnarlandi er gert ráð fyrir þéttri neti fjölbreyttra stíga sem tengja hverfið við nærliggjandi stígakerfi, þjónustu og náttúrusvæði. Aðgreindur hjólastígur, sem tengist stofnleiðaneti hjólríða á Arnarnesvegi og Hafnarfjarðarvegi, liggur samsíða almenningssamgönguleið gegnum hverfið. Ekki hefur verið tekin ákvörðun um nákvæma legu stofnstígs hjólríða, en unnið er því að deiliskipuleggja Arnarnesveginn og er lega stofnstígs m.a. hluti af þeirri vinnu. Gert er ráð fyrir að aðrar hjólríðir á svæðinu séu um blandaða göngu- og hjólastíga sem tengjast stofnleiðum hjólríða á Fífuhvammsvegi og Arnarnesvegi. Auk hefðbundinna gangstétta meðfram götum er gert ráð fyrir náttúrustíg í „grænum borða“ og virkni-stíg sem hlykkjast um „græna borðann“ og heilsuklasa. Nánar er fjallað um „græna borðann“ í kafla 5.4.1 *Græni borðinn* og nánar er fjallað um virknistíg í kafla 5.5.2 *Virknistígur*.



Skýringarmynd, sýnir mismunandi stíga á svæðinu og tengingar við nærliggjandi stígakerfi. Gert er ráð fyrir þéttri neti stíga á svæðinu og upphækkuðum göngupverunum til þess að tryggja umferðaöryggi.



Tilvísunarmyndir, sýna dæmi um mismunandi stíga.

Almennt er gert ráð fyrir göngustígum beggja vegna götu, breidd gangstétta skal almennt ekki vera minni 2,5 m en a.m.k. 3 m þar sem einnig er gert ráð fyrir hjólréiðum.

Gera skal ráð fyrir upphækkuðu yfirborði þar sem megin gönguleiðir - og/eða hjólastígar þvera safngötur og þar sem aðalstígar þvera götur. Skal hönnun og úfærsla þverana uppfylla kröfur um öryggi, sjónlengdir og algilda hönnun. Nákvæm lega stíga á deiliskipulagsuppdraetti er leiðbeinandi og verður útfærð nánar á hönnunarstigi.

5.3.3.1 Útfærsla stíga - algild hönnun

Við hönnun stíga skal tekið mið af algildri hönnun, þar sem því verður komið við skal leitast við að langhalli stíga sé 5% eða minni og þverhalli ekki meiri en 2%. Þar sem mikill halli er í landslagi skal gæta að fyrirkomulagi til að halli göngustíga verði sem minnstur. Æskilegt er að koma fyrir áningarstöðum, með hvíldarsvæði með bekk og auðu svæði fyrir hjólatóla/göngugrindur/barnavagna þar sem mikill halli er. Samhliða hallandi gönguleið er æskilegt að hafa útitröppur. Stígar sem eru brattari en 7,5% skulu vera með snjóbræðslu. Útitröppur skulu vera sem aðgengilegastar. Á opnum svæðum skal sérstakleg gæta að aðgengi fyrir sjónskerta s.s. með leiðarlínum, litarvali á yfirborði o.þ.h.



Skýringarmynd, tölvugerð mynd sem sýnir mögulegt umhverfi að vetrarlagi þar sem horft er til norðvesturs frá stíg sem tengir saman grænan borða og miðlægt torg.

5.3.4 Hjólastæði og hjólageymslur

Á svæðinu skal gera ráð fyrir aðgengilegum og öruggum hjólastæðum og/eða hjólageymslum. Gott aðgengi skal vera að öruggum hjólastæðum/geymslum á svæðinu. Hjólastæði eru í götum, innan lóða og eftir atvikum í kjöllum bygginga. Almennings hjólastæði, skulu vera við götur/stíga í tengslum við opin svæði s.s. við stoppistöðvar Borgarlínu/almenningsgangna, á torgi og við dvalar- og leiksvæði í almenningsrýmum, þau skulu staðsett utan göngustíga og á svæðum fyrir götugögn. Mælt er til að a.m.k. verði gert ráð fyrir einu hjólaskýli með góðri aðstöðu s.s. hleðslu fyrir rafmagnshjól, aðgengi að pumpu og verkfærum, skal það staðsett í tengslum við miðlægt torg eða í nálægð við stofnstíg hjólaleiða.

Í atvinnuhúsnæðum skal gera ráð fyrir sturtum og búningsaðstöðu starfsmanna. Heimilt er að notast við fjölbreyttar lausnir varðandi hjólageymslur. Þó skal hluti hjólageymslna vera innan bygginga, greitt aðgengi skal vera inn í hjólageymslu s.s. um rampa og skal hjólageymsla búa yfir öruggum búnaði til þess að læsa hjólum. Heimilt er að leysa hluta hjólastæða með yfirbyggðu hjólaskýli á lóð, hjólaskýli skal búa yfir öruggum búnaði til þess að læsa hjólum. Hjólabúr, skápar og geymslur skulu vera á steypum undirstöðum og með öruggum festingum til að læsa hjólum við. Einnig er heimilt að leysa hluta hjólastæða á íbúð með

Því að gera ráð fyrir svæði fyrir hjól inni í séreignargeymslum íbúða. Hjóla- og vagnageymslur skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar og þá er aðkoma að hjólastæðum í gegnum íbúðir ekki leyfð. Hjólaskýli skulu staðasett í góðum sjónrænum tengslum við aðalinngang og/eða gluggahlið fjölbýlishúss. Aðstaða þarf að vera í skjóli fyrir veðri og örugg, til að geta læst hjólum við boga, grindur eða annað sambærilegt. Undirstöður fyrir hjólaskýli á lóð skulu verða steiptar. Við hönnun hjólastæða og hjólageymslna skal jafnframt gera ráð fyrir hlaupahjólum.



Tilvísunarmyndir, sýna dæmi um mismunandi útfærslur hjólaskýla og hjóla/hlaupahjólastæða.

Fjöldi hjólastæða:

- **Fjölbýli** – að lágmarki skal gera ráð fyrir 2 hjólastæðum á hverja íbúð. Gera ráð fyrir að um 90% hjólastæða séu í læstu rými (langtímastæði s.s. hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að um 10% stæða séu staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði). Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól.

- **Skrifstofur** – að lágmarki skal gera ráð fyrir 1 hjólastæði á hverja 100 m² skrifstofu. Fyrir skrifstofurými skal gera ráð fyrir að 90% hjólastæða séu í læstu rými (langtímastæði s.s. hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 10% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfir byggður. Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól.
- **Verslun og þjónusta** – að lágmarki skal gera ráð 2,5 hjólastæðum á hverju 100 m² og að 20% hjólastæða séu (langtímastæði s.s. hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 80% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfir byggður. Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól.
- **Heilbrigðisstarfsemi s.s. heilsugæsla, sjúkráþjálfun, læknar o.þ.h.** – að lágmarki skal gera ráð fyrir 1 hjólastæði á hverja 100 m² heilbrigðisstarfsemi, verslunar og/eða þjónusturýmis. Gera ráð fyrir að 20% hjólastæða séu (langtímastæði s.s. hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 80% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfir byggður. Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól.
- **Leikskóli** – að lágmarki skal gera ráð fyrir 0,4 hjólastæði fyrir hvern starfsmann og 20 stæði fyrir hverja 100 nemendur. Af þeim skulu 90% vera í læstu rými fyrir starfsfólk og leikskólabörn að geyma hjólin yfir skóladaginn og 10% næst inngangi sem skammtímastæði fyrir gesti.

5.3.5 Deilibílar og örferðamátí

Í bæjarlandi skal gera ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum fyrir deilibíla með aðstöðu til þess að setja upp tengibúnaði fyrir hleðslu rafbíla. Í heilsuklasa skal einnig gera ráð stæðum fyrir deilibíla til þess að styðja við fjölbreytta ferðamáta starfsfólks. Ekki eru settir skilmálar um deilihjól og aðra örferðamáta en mælt er til þess að við hönnun almennings- og göturýma verði tekið tillit til aukinnar notkunar örferðamáta s.s. stæði.

5.3.6 Bílastæði

Öllujafna er gert ráð fyrir bílastæðum í bílakjallara bæði undir íbúðabyggð og atvinnustarfsemi. Norðan við heilsuklasa er gert ráð fyrir bílastæðahúsi sem skal hannað þannig að unnt sé að breyta notkun þess breytist þörf fyrir fjölda bílastæða í framtíðinni. Í safngötum er gert ráð fyrir samsíða bílastæðum þar sem því er viðkomið, bílastæði í safngötum eru í bæjarlandi. Samsíða bílastæði skulu aldrei vera fleiri en 4 í röð án þess að það komi upp brot t.d. með gróðri. Einnig skal tryggt að með reglulegu millibili sé fjöldi samsíða bílastæða merktur fyrir hreyfihamlaða í samræmi við reglugerð. Fjarlægð frá bílastæðum að gönguþverunum skal vera a.m.k. 10 m til þess að gæta umferðaröryggis og sjónlengda. Í húsagötum er gert ráð fyrir bílastæðum í einkalandi. Bílastæði í einkalandi skulu aldrei vera fleiri en 5 í röð án þess að það komi upp brot t.d. með

gróðri og/eða gangstétt. Á svæðinu er gert ráð fyrir takmörkuðum fjölda bílastæða ofanjarðar, óheimilt er að merkja bílastæði ofanjarðar sérstökum notenda. Notast skal við gegn dræpt yfirborðsefni, s.s. grasstein, hellulögn, plastgrindur eða undirbyggt gras, á bílastæðum þar sem ekki er bílajakallari undir.

Fjöldi bílastæða:

- **Fjölbýlishús** – að hámarki skal gera ráð fyrir 1 bílastæði á hverja íbúð minni en 100 m² og að hámarki 1,5 bílastæði á hverja íbúð stærri en 100 m², nema annað komi fram í sérskilmálum lóða. Gert er ráð fyrir að bílastæði fyrir íbúðir séu í bílajakjallurum, en gestastæði í götu og/eða bæjarlandi eftir aðstæðum. Miðað skal við að hámarki 0,1 gestastæði fyrir hverja íbúð.
- **Skrifstofur** – að hámarki skal gera ráð fyrir 1 stæði á hverja 70 m² af skrifstofurými.
- **Verslun og þjónusta** – að hámarki skal gera ráð fyrir 1 stæði á hverja 65 m² af verslunar og þjónusturými.
- **Leikskóli** – að hámarki 0,5 stæði á hvern starfsmann. Gera skal ráð fyrir starfsmannastæðum í bílajakjallara. Sleppistæði eru í götu. Sjá nánari umfjöllun um bílastæði við leikskóla í kafla 5.2.3 Blönduð starfsemi og leikskóli.
- **Líkamsrækt** – að hámarki skal gera ráð fyrir 4 stæðum á hverja 100 m² af líkamsræktarrými.

Gera skal ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við bílastæði í bílageymslu og við bílastæði innan lóðar skal gera ráð fyrir þeim

möguleika í veitukerfum að setja upp bílahleðslustöðvar. Gera skal ráð fyrir tengibúnaði fyrir hleðslubíla á völdum stöðum við bílastæði í bæjarlandi. Við bílastæði hreyfihamlaðra skal þess gætt að aðgengi að hleðslustöðum sé gott og hindrunarlaust. Fjöldi bílastæða á hverri lóð kemur fram í sérákvæðum.

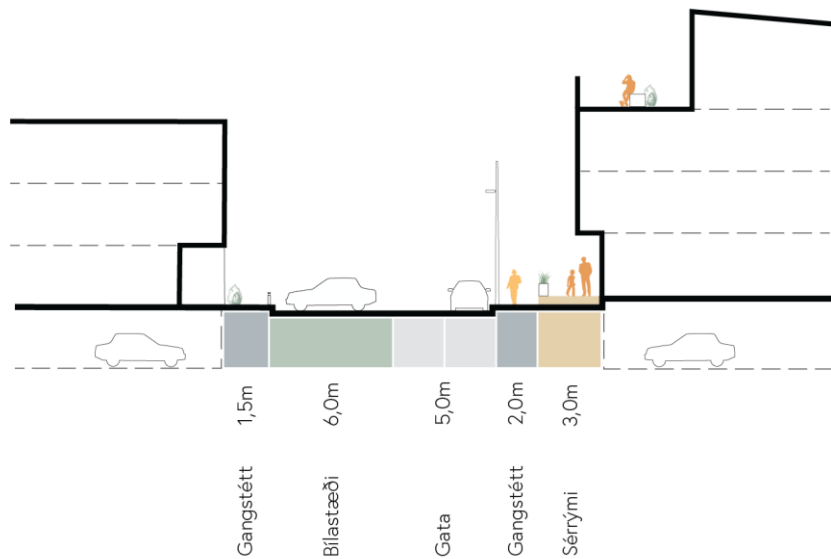


Tilvísunarmyndir, sýna dæmi um frágang bílastæðahúsa í borgarumhverfi.

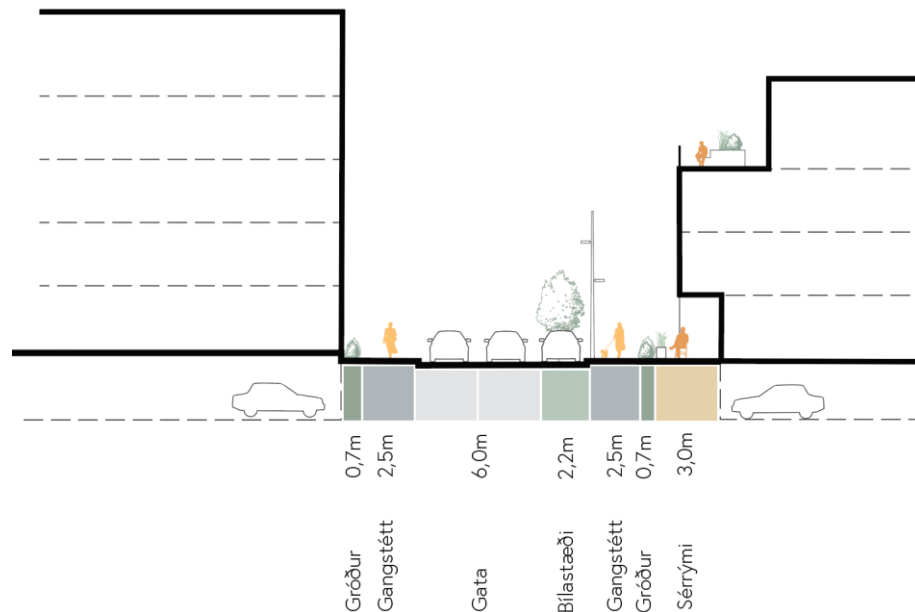
Lóðir fyrir sameiginleg bílastæði íbúðabygginga á efra svæði eru sýndar á deiliskipulagsupprætti. Nánari grein fyrir þeim er gerð á lóðarblöðum.

5.3.7 Kennisnið gatna

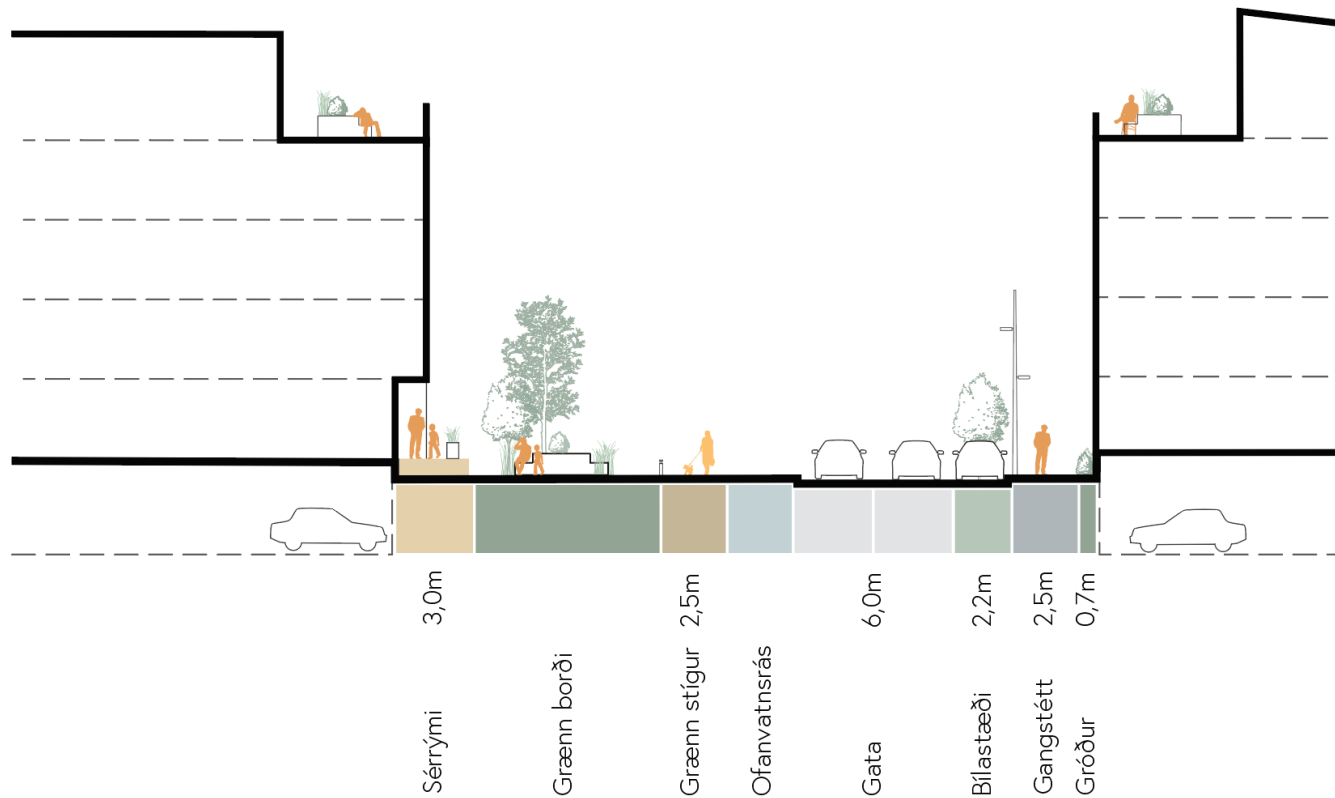
Mótun göturýmis hefur áhrif á yfirbragð byggðar. Götur á svæðinu eru hugsaðar sem almenningrými og skulu þjóna fjölbreyttum ferðamátum. Leggja skal sérstaka áherslu á lifandi göturými og öruggar samgöngur allra ferðamáta. Kennisnið eru leiðbeinandi varðandi uppröðun akreina og stíga.



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



Skýringarmynd, kennisnið safngötu. Samsíðabílastæði með gegndræpu yfirborðsefni og kvöð um sérnotareiti á jarðhæð.



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

5.4 Náttúran í borgarumhverfinu

Markmið:

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



Samhliða uppbyggingu á svæðinu er óhjákvæmilegt að núverandi gróður víki. Í skipulaginu er hins vegar lagt upp með að samhliða uppbyggingunni sé lögð rík áhersla á fjölbreyttan gróður á þökum bygginga, í almenningssýmum og á lóðum ásamt blágrænum ofanvatnslausnum m.a. með það að markmiði að auka fjölbreytni, gera svæðið vistlegra fyrir notendur og byggja undir líffræðilegan fjölbreytileika. Markvissar stígatengingar út úr hverfinu styrkja tengsl og aðgengi að nærliggjandi útivistarsvæðum.

5.4.1 Græni borðinn



Grænn borði skal liggja um svæðið frá suðri til norðurs og tengist m.a. nýrri stígatengingu undir Arnarnesveg. Borðinn gegnir margþættu hlutverki bæði fyrir gróður og náttúru en einnig samfélag og lýðheilsu. Hann snýr vel við sólu, við hann tengjast fjölbreytt dvalar- og hreyfisvæði og innan hans er gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum.



Skýringarmynd, sýnir græna borðann sem liggur um svæðið og nýtist gestum og íbúum sem almenningssvæði og dvalarsvæði.

Stígar innan græna borðans skulu vera hellulagðir og uppfylla viðmið um algilda hönnun. Lýsing í græna borðanum skal vera lágstemmd og glýjulaus ásamt því að tryggja öryggi vegfarenda, sjá nánar um lýsingu í

kafla 5.2.8 Lýsing. Innan „græna borðans“ er gert ráð fyrir dvalar- leik- og/eða hreyfisvæðum.



Tilvísunarmyndir, sýna dæmi um græn svæði sem gegna mismunandi hlutverki og samspil þeirra við aðliggjandi byggð.

5.4.2 Gróður

Notkun gróðurs skal vera markviss og stuðla að skjólmyndun á svæðinu og bæta þar með umhverfið og líðan íbúa. Tilgangur gróðurs er að mynda aðlaðandi umgjörð svæðis, afmarka rými og auka loftgæði. Við val á gróðri á opnum svæðum skal taka mið af aðstæðum hverju sinni með það í huga að lágmarka viðhald, umhirðu og vökvun.

Gróðurval skal vera fjölskrúðugt og skal fela í sér árstíðabundinn síbreytileika í lauf- og litskrúði, til að mynda með vali á gróðri sem hefur mismunandi blómgunartíma. Einnig skal leitast við að nota botnþekjandi plöntur í stærri gróðurbeð á opnum svæðum til að lágmarka viðhald.



Skýringarmynd, tölvugerð mynd, horft er til norðurs m.a. eftir „grænum borða“, samspil borðans við íbúðabyggð, leikskólalóð 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 göngupverun er á gatnamótum.

Nota skal trjá- og runnagróður til að leggja áherslu á vistlegt yfirbragð húsagatna og auka fjölbreytni vistkerfisins. Gróðri við götu og á milli bílastæða er ætlað að bæta ásýnd bílastæða, auk þess sem gróðrinum er ætlað að takmarka umferðarhraða. Innlendar tegundir skulu vera ráðandi auk blómstrandi tegunda sem m.a. býflugur sækja í. Aðrar tegundir af erlendum uppruna skulu vera framleiddar hérlandis.

Lóðarhafar eru hvattir til þess að rækta lóðir sínar með skjólbeltum og öðrum gróðri, eftir því sem aðstæður gefa tilefni til. Engar takmarkanir eru á hæð og gróðri eða fjarlægð gróðurs frá lóðamörkum sem snúa að opnum svæðum, stígum og göturýmum aðrar en þær að gróður hindri ekki umferð og sjónsvið vegfarenda, sbr. kafla 5.2.7 *Frágangur lóða*.

Kvöð er um gróðurbelti meðfram Hafnarfjarðarvegi og skal það hannað samhliða hljóðvörn.



Tilvísunarmyndir, sýna hliðstæð dæmi um gróður.

5.4.3 Blágrænar ofanvatnslausnir

Á svæðinu er gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Tilgangur þeirra er margþættur s.s. meðhöndlun á mengun ofanvatns, hægja á rennsli og létta þannig á veitukerfinu og draga úr flóðahættu. Auk þess styðja blágrænar ofanvatnslausnir við líffræðilegan fjölbreytileika, gleðja augað og auðga umhverfið sem og stuðla að sjálfbærum vatnsbúskap í heild. Markmið blágrænna ofanvatnslausna er að tefja rennsli ofanvatns og hreinsa ofanvatn af þéttu yfirborði.



Gert er ráð fyrir að ofanvatn svæðisins sé meðhöndlað í keðju ofanvatnslausna á yfirborði en einnig verður hefðbundið lagnakerfi í götum sem tekur við umfram magni.

Ofanvatnslausnir byggja á því að ofanvatn sem fellur innan tiltekinnar lóðar sé meðhöndlað innan lóðamarka, komist í jarðveg og sígi þar niður. Gróður/gras á húspökum hægir á rennsli ofanvatns og dregur úr magni þess sem annars færi á lóð eða í lagnir. Heimilt er að tengja yfirfall frá ofanvatnslausnum innan lóða við heimæðatengingu regnvatns fyrir lóðina. Ávallt skal huga að því að staðsetja ofanvatnslausnir innan lóða á þann hátt að flóðaleiðir frá ofanvatnslausnum valdi ekki tjóni, hvorki innan sömu lóðar eða utan lóðar. Bílastæði á lóðum, þar sem ekki er kjallari undir, og í göturými skulu vera með gegndræpu yfirborði. Þar sem bílastæði eru ofaná bílakjöllurum skal leiða ofanvatn í ofanvatnsrásir eða regnbeð, sem staðsett skuli meðfram bílastæðum. Ofanvatn af götum skal einnig leiða í ofanvatnsrásir eða regnbeð sem staðsett eru við götukant. Yfirborð ofanvatnslausna skal vera gras eða annar viðeigandi lágvaxinn gróður en koma skal fyrir sérstaklega völdum gróðri í regngörðum. Yfirfall frá bæði ofanvatnsrásum og regngörðum skal vera niðurfall með upphækkaðri kúlurist sem staðsett er í hæsta mögulega punkti þannig að vatn geti safnast í laut eða rás.

Ofanvatnsrásir nýtast fyrir uppsöfnun á snjó yfir vetrartímann. Tryggja þarf að unnt sé að ryðja snjó og koma honum fyrir, utan ruddra leiða. Snjó má gjarnan koma fyrir í ofanvatnsrásum í hóflegu magni, en þegar mikið

snjóar skal flytja snjó á nærliggjandi græn svæði með ofanvatnsrásum til að auka líkurnar á að snjóbráðin skili sér að lokum í grunnvatnið.



Skýringarmynd, sýnir mismunandi útfærslur á meðhöndlun ofanvatns. Notast er við blágrænar ofanvatnslausnir þar sem því er viðkomið, vegna bratta er ofanvatn að hluta leitt með hefðbundnum lögnum í götu. Leysa skal meðhöndlun ofanvatns innan lóða.

Innan fjölbýlishúsalóða skal vera regngarður nema annað komi fram í sérskilmálum. Regngarður er gróðursvæði með tengingu við jarðveg þ.e.a.s. ekki ofan á ógegndræpu yfirborði eins og þökum eða bílakjöllurum. Í sérskilmálum er skilgreind lágmarksstærð regngarðs sem hlutfall af heildar stærð inngarðs viðkomandi lóðar. Staðsetning regngarða er leiðbeinandi á deiliskipulagsuppdretti.

Meðal lausna sem notast skal við í Arnarlandi eru gróðurþök, regnbeð, regnvatnsrásir og settjörn á svæðinu. Ofanvatni innan lóða skal öllu jöfnu skilað niður í jarðveginn innan lóðar. Þannig verði reynt eftir fremsta megni að meðhöndla það ofanvatn sem fellur til á svæðinu innan þess.



Tilvísunarmyndir, sýna hliðstæð dæmi um miðmunandi útfærslur ofanvatns.

5.4.4 Líffræðilegur fjölbreytileiki



Eftir því sem þétting byggðar eykst verður mikilvægara að huga að líffræðilegum fjölbreytileika þar sem umhverfisgæði í nærumhverfinu eru nauðsynleg fyrir vellíðan manna og samfélaga.



Skýringarmynd, sýnir gróðurþök, „grænan borða“, inngarða og blágrænar ofanvatnslausnir sem allt saman styðja við aukinn líffræðilegan fjölbreytileika á svæðinu.

Á svæðinu verður stutt við líffræðilegan fjölbreytileika með grænum göturýmum, gróðri í inngörðum, grænum þökum og blágrænum ofanvatnslausnum. Allt er þetta hluti af því að viðhalda, bæta við og styrkja vistkerfi plantna, dýra og manna sem og að bæta upplifun og vellíðan fólks.



Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi af fjölbreyttum gróðri í borgarumhverfi.

5.4.5 Jarðvegur

Þar sem skipulagssvæðið er í þó nokkrum halla er óhjákvæmilegt að jarðvegur, mold og sprengigrjót, falli til við framkvæmdir. Leggja skal áherslu á að allur sá jarðvegur sem fellur til innan svæðis sé nýttur aftur innan þess, t.a.m. til uppbyggingar burðalaga, landmótunar og þess háttar. Með því móti er reynt að lágmarka óþarfa flutning á efni til og frá svæðinu.

5.5 Samfélag og lýðheilsa

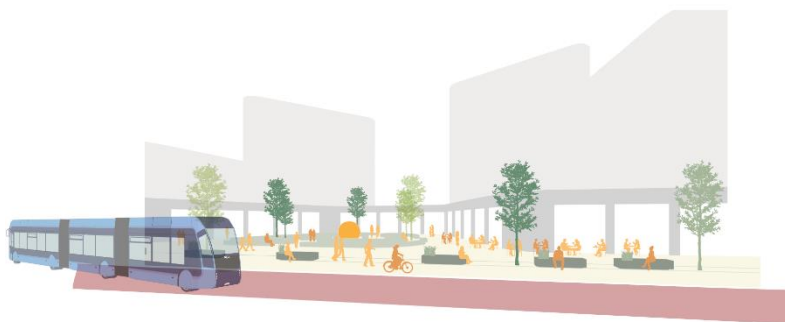
Markmið:

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



Við mótun skipulagsins er horft til þess að móta samfélag og byggð sem styður við virkan lífsstíl. Almenningsrými, dvalar- leik og hreyfisvæði gegna lykilhlutverki í því samhengi. Vanda skal til við hönnun almenningsrýma og dvalarsvæða og ávallt horfa til hagsmuna notenda.

5.5.1 Torgrými



Miðlægt torg við heilsuklasa og kennileitisbyggingu tengir saman fjölbreytta starfsemi innan hennar, almenningssamgöngur og íbúðabyggð. Torgið gegnir margþættu hlutverki og er m.a. hugsað sem samkomustaður íbúa, gesta og starfsfólks. Umhverfis torgið er gert ráð fyrir lifandi starfsemi á jarðhæðum sem styður við notkun þess. Gert er ráð fyrir veitingasvæði á torginu og getur útisvæði þess flætt inn á torgið.

Óheimilt er að girða útisvæði af frá torgi. Torgið snýr vel við sólu og byggingar umhverfis torgið veita skjól gegn ríkjandi vindáttum. Á torginu skal gera ráð fyrir dvalar- og íverusvæðum fyrir notendur ásamt gróðri, götugögnum o.þ.h. þannig að notkun þess hvetji til samveru, leiks og hvíldar. Sérstaklega skal vinna með góða lýsingu á torginu m.a. til þess að auka öryggi notenda. Torgið skal vera opið almenningi og aðgengi allra tryggt. Á torginu, í tengslum við stoppistöð Borgarlínu/almenningsgangna skal gera ráð fyrir hjólageymslu og skal hönnun hennar vera hluti af heildarhönnun torgsins m.a. svo staðsetning hindri ekki eðlilegt flæði gangandi.

Mælst er til þess að list verði hluti af heildarhönnun almenningsrýmis á miðlægu torgi. Til þess að listaverk verði náttúrulegur og aðgengilegur hluti heildaryfirbragðs torgsins er skal listaverk taka mið af hönnun nærumhverfis og jafnvel vinna í samstarfi við hönnunarteymi arkitekta, landslagsarkitekta og verkfræðinga sem útfæra hönnun torgsins.



Skýringarmynd, tölvugerð mynd þar sem horft er yfir miðlægt torg við Heilsuklasann. Hjólastígur og borgarlínustopp fléttast inn í starfsemi torgsins þar sem atvinnustarfsemi og íbúðabyggð mætast.



Skýringarmynd, sýnir miðlægt torg sem gengir mikilvægu hlutverki á svæðinu, torgið snýr vel við sólu og byggingar veita skjól gegn ríkjandi vindáttum. Kvöð er um virkar framhliðar á völdum stöðum og að aðalinngangar bygginga og starfsemi við torgið séu frá torginu.



Tilvísunarmyndir, sýna hliðstæð dæmi af götugögnum og torgum í borgarumhverfi.

5.5.2 Virknistígur

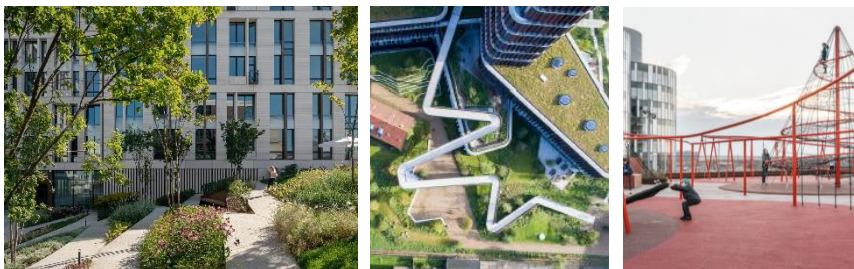


Virknistígurinn er u.þ.b. 1 km hringleið sem tengir saman „græna borðann“ og heilsuklasa. Virknistígurinn, eins og nafnið gefur til kynna, er hugsaður til þess að ýta undir, hvetja og styðja við virkan lífsstíl og aukna hreyfingu. Stígurinn nýtist íbúum og gestum sem göngu-, hlaupa- og útsýnisleið þar sem hann hlykkjast um heilsuklasa og jafnvel uppá bílastæðahúsið þaðan sem fjölbreytt útsýni er. Með þessu er m.a. verið að virkja bygginguna sem hluta af borgarumhverfinu, byggingin gefur þannig til baka til samfélagsins, styður við fjölbreytta notkun hverfisins og býður alla velkomna. Þar sem því er viðkomið skal virknistígur uppfylla viðmið um algilda hönnun, þar sem virknistígur vinnur sig upp á byggingar, t.d. bílastæðahús, getur hins vegar reynst ógerningur að uppfylla þau viðmið. Í þeim tilfellum skal tryggja aðra leið upp á

dvalarsvæðin t.d. með lyftu. Virknistígur er sýndur á deiliskipulagsupprætti.



Skýringarmynd, sýnir virknistíginn sem tengir saman heilsuklasa og „grænan borða“, á virknistíg verður hægt að njóta útsýnis, samveru og fjölbreyttrar hreyfingar.



Tilvísunarmyndir, sýna hliðstæð dæmi af stígum og hreyfisvæðum sem fléttað er saman við byggingar í borgarumhverfi .



Skýringarmynd, tölvugerð mynd sem sýnir mögulegt umhverfi þar sem horft frá „grænum borða“ í átt að heilsuklasa, virknistígur fléttast um bygginguna og býður almenningi aðgengi að útsýni og göngu/hlaupa leiðum sem fléttast um bygginguna.

5.5.3 Dvalar- leik- og hreyfisvæði

Dvalar- leik og hreyfisvæði í almenningsrými skulu vera aðgengileg öllum, þau skulu hönnuð og staðsett með tilliti til afstöðu sólar og ríkjandi vindáttar. Þau skulu falla að markmiðum um bættu lýðheilsu, falla vel að nærumhverfinu og bjóða uppá fjölbreytta notkun sem styður við virkan lífsstíl íbúa og gesta. Gera skal ráð fyrir viðeigandi götugögnum, leiktækjum eða hreyfitækjum eftir aðstæðum. Kvöð er um dvalar- og/eða leiksvæði innan lóða fjölbýlishúsa og sem hluti af þakgarði á þaki bílastæðahús. Heimilt er að takmarka aðgengi að þakgarði á bílastæðahúsi t.d. eftir tíma sólarhrings.

5.5.4 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 fjölbýlishúsa skal gera ráð fyrir dvalar- og samverusvæðum íbúa, einnig er mælt til þess að gera ráð fyrir ræktun matjurta. Heimilt er að setja gróður- og/eða samveru-hýsi íbúa í samræmi við skilmála í kafla 5.2.7.4 *Gróðurhús/samveru-hýsi*. Hlutverk inngarða er einnig að fegra umhverfið og ásýnd bæði að byggingum og úr íbúðum. Aðgangur að inngörðum skal vera opinn öllum íbúum lóðarinnar. Samkvæmt sérskilmálum skal gera grein fyrir og uppfylla viðmið um gegndræpt yfirborð á hluta lóðar fyrir gróður og ofanvatn.



Skýringarmynd, sem dregur fram inngarða við íbúðabyggð, inngarðar auðga umhverfið og bjóða uppá samveru og dvalarsvæði fyrir íbúa.



Tilvísunarmyndir, sýna hliðstæð dæmi af aðlaðandi inngörðum við íbúðabyggð.

5.5.5 Hljóðvist

Helsta uppspretta hávaða á svæðinu er frá umferð á nærliggjandi stofnbrautum, Hafnarfjarðarvegi og Arnarnesvegi. Atvinnubýggð er staðsett næst Hafnarfjarðarvegi og myndar skjól fyrir íbúðabyggðina. Við hönnun lóða og dvalarsvæða skal m.a. huga að hljóðvist og sýna kyrrlát svæði með hliðsjón af ákvæðum reglugerðar um hávaða og kortlagningu hávaða og aðgerðaáætlanir ef við á. Hljóðgreiningar sýna að hljóðstig utandyra reiknast undir viðmiðunarmörkunum L_{Aeq} 65 dB reglugerðar við húshliðar fyrir utan hluta einnar byggingar á lóð G. Byggingarnar hafa flestar eina hljóðláta hlið. Þar sem hávaði er yfir eða nær viðmiðunarmörkum skal tryggja að íbúðir hafi eina hljóðláta hlið og skipulag íbúðar sé þannig að íbúð nái í gegnum bygginguna og að viðkvæm rými, s.s. svefnherbergi, snúi að kyrrlátri hlið.



Skýringarmynd, sýnir staðsetningu hljóðvarna austan við Hafnarfjarðarveg og norðan við Arnarnesveg. Hljóðvörnum/skermun skal fléttað saman með gróðri til þess að milda ásjón þeirra.

Skipulagið gerir ráð fyrir hljóðskermun a.m.k. 1,2 m að hæð meðfram Hafnarfjarðarvegi að austanverðu, meðfram Fíuhvammsvegi að vestanverðu. Meðfram Arnarnesvegi norðanverðu er gert ráð fyrir Ahljóðskermun 1,2-1,8 m að hæð, hærri eftir því sem nær dregur Hafnarfjarðarvegi, til þess að ná viðunandi hljóðvist á útisvæðum. Hljóðskermun getur annað hvort verið hljóðmön eða hljóðveggur. Hljóðskermun skal samofin trjágróðri eða runnum eftir aðstæðum. Staðsetning hljóðskermunar er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

5.5.6 Loftgæði

Helsta uppspretta slæmra loftgæða er frá bílaumferð á nærliggjandi stofnbrautum. Atvinnubýggð næst Hafnarfjarðavegi myndar skjól fyrir íbúðabyggðina. Mikilvægt er að tryggja viðunandi loftgæði í byggingum á svæðinu. Atvinnu- og íbúðarhúsnæði á svæðinu skal búið loftræsibúnaði, sbr. kafla 5.2.5.2 *Orkunotkun og einangrun bygginga* m.a. svo ekki sé þörf á að opna glugga.

5.6 Veitur

Samráð skal haft við viðeigandi veitustofnanir við hönnun og framkvæmdir innviða á svæðinu.

5.6.1 Fráveita - skólpkerfi

Fráveita á svæðinu er í umsjón Garðabæjar. Gert er ráð fyrir að fráveita verði lögð að núverandi tengipunkt undir Hafnarfjarðarvegi og verði leidd þaðan inn á núverandi fráveitukerfi Garðabæjar. Vegna hæðarlegu lands ná fráveitulagnir frá lóð M, sem situr neðst í landi á skipulagssvæðinu, ekki sjálfrennsli að fyrirhuguðu fráveitukerfi. Þar af leiðandi er sett kvöð á lóð M um dælubrunn til þess að dæla fráveitu upp í fráveitulögn, sjá nánar í sértækum skilmálum fyrir lóð M. Ekki er gert ráð fyrir því að

frárennsli frá bílakjöllurum ráði hæðarkótum fráveitukerfis. Því þarf að gera ráð fyrir dælukerfum fyrir fráveitu frá bílakjöllurum.

Almennt skal gera ráð fyrir einni tengingu fyrir fráveitu við hverja lóð og skulu skólp- og ofanvatnskerfi vera aðskilin. Eins og fram kemur í kafla 5.4.3 *Blágrænar ofanvatnslausnir* skal gera ráð fyrir að ofanvatn sé leitt í blágrænar ofanvatnslausnir inn á lóðum en þær skulu útbúnar með yfirfallstengingu við fráveitukerfið. Ákvörðun á staðsetningu tengingu á lóð er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfa. Nákvæm staðsetning skal koma fram á lóðarblöðum (mæli- og hæðarblöð).

5.6.2 Fráveita - ofanvatn

Ofanvatn skal meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum. Þar sem landhalli er of mikill verður ofanvatn leyst með hefðbundnum lögnum og ristum í götu. Leysa skal meðhöndlun ofanvatns innan lóða. Nánar er fjallað um meðhöndlun ofanvatns í kafla 5.4.3 *Blágrænar ofanvatnslausnir*.

5.6.3 Vatnsveita

Gert er ráð fyrir að vatnsveita á svæðinu muni tengjast núverandi lagnakerfi Garðabæjar um tengipunkta við Arnarnesveg/Hofakur og Arnarnesveg/Bæjarbraut austan við.

5.6.4 Hitaveita

Hitaveita á svæðinu er rekinn af Veitum. Gert er ráð fyrir að hitaveita í Arnarlandi tengist núverandi hitaveitukerfi í Fífuhvammi. Núverandi hitaveitulögn liggur inn á skipulagssvæði við Fífuhvamm. Núverandi hitaveitulögn er merkt inn á deiliskipulagsuppdrátt.

Samráð skal haft milli Veitna og Garðabæjar um losun bakvatns hitaveitu í fráveitukerfið.

5.6.5 Dreifistöðvar rafmagns

Lóðir fyrir dreifistöðvar rafmagns eru sýndar á deiliskipulagsuppdraetti. Kvöð er um dreifistöðvar innan bygginga atvinnuhúsnæðis í samráði við Veitur, sbr. sérskilmála. Nánar er fjallað um útlit dreifistöðva í sérskilmálum.



Skýringarmynd, tölvugerð mynd felld inn í ljósmynd. Horft yfir Hafnarfjarðarveg frá Kópavogstúni. Ný íbúðabyggð í Arnarlandi fellur vel að nærliggjandi byggð og aðlagar sig að landhalla í Arnarlandi. Atvinnubyggingar næst Hafnarfjarðarvegi mynda skjól fyrir íbúðabyggð gegn norðvestan haðgolu og umferðahávaða frá Hafnarfjarðarvegi.

6 Sérákvæði

Almennir skilmálar í kafla 5 eiga við um alla hönnun innan svæðisins. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér vel almenna skilmála. 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 samarlögð salarhæð byggingar (frá aðkomuhæð/jarðhæð) sbr. skilmálasnið að viðbættum 1,5 meter til aðlögunar.



Skýringarmynd, sýnir lóðir bygginga á svæðinu.

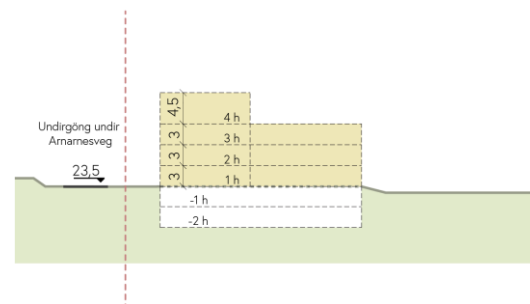
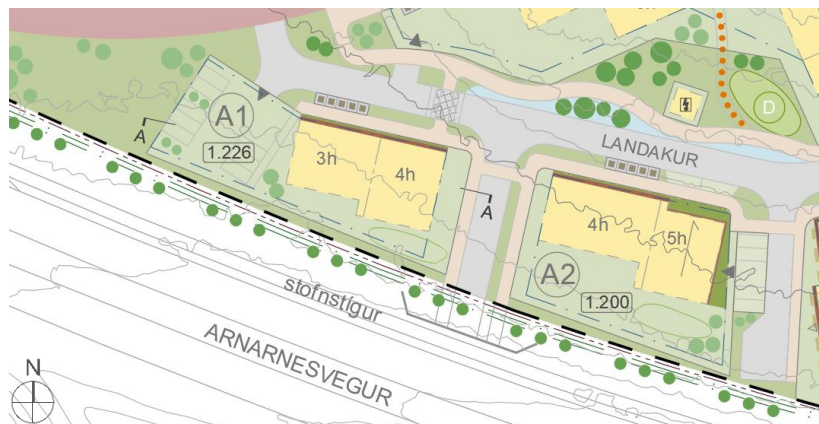
6.1 Lóð A1 – Landakur

Notkun	Íbúðarhúsnæði
Heildarstærð lóðar	1.226 m ²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	1.456 m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	828 m ²
Hámarksfjöldi íbúða	12
Lágmarksstærð regngarðs	60 m ²
Bundin byggingarlína	70% af húshlið



6.1.1 Sértekir skilmálar

- Uppbygging á lóð skal vera í samráði við Garðabæ vegna lagningar mislægrar gatnatengingar undir Arnarnesveg
- Kvöð um forgarða að göturými
- Kvöð um sérnotareiti að inngarði á jarðhæð
- Heimilt er að hafa salarhæð hæsta hluta byggingar allt að 4,5m og skal þá þakform vera einhallandi, stefna frjáls
- Djúpgámar staðsettir á fylgilóð við safngötu (Landakur)
- Bílastæði fyrir gesti eru á yfirborði innan lóðar, fyrirkomulag bílastæða á yfirborði er sýnt með leiðbeinandi hætti á deiliskipulagsupprætti
- Heimilt er að miða við 2 bílastæði per íbúð stærri en 120 m²
- Heimilt er að leysa bílakjallara á tveimur hæðum eftir aðstæðum



Snið AA

SKÝRINGAR:

- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Bílastæði á yfirbordi - útfærsla leiðbeinandi
- Byggingareitur neðanjarðar
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Göngustígar - lega leiðbeinandi
- Hjólastígar - lega leiðbeinandi
- Ofanvatnslausnir - útfærsla leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguveranir
- Stærð lóða í m²
- Heiti lóða
- 2h Hæðir bygginga
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- ★ Kennileitisbygging
- ⚡ Dreifistóðvar rafmagns
- ⚡ Kvóð um dreifistóð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samræði við Veitur
- Möguleg Borgarlínustöð - staðsetning leiðbeinandi

- Stoppistöð almenningssamganga - staðsetning leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Búndin byggingarlína
- Kvóð um sémtareit
- Kvóð um forgarð
- Kvóð um almenna göngutengingu
- Kvóð um einhalla þak
- ◁ ○ ○ ○ ▷ Kvóð um opna gönguleið í gengum byggingu að innigarði
- Vp. Kvóð um verslun og þjónustu á jarðhæðum
- Kvóð um lagnir
- ▶ Aðkoma að lóð - bindandi frá götuhið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Regngarður - leiðbeinandi
- Dvalar-, leik-, og/eða hreyfivæði - útfærsla leiðbeinandi
- Kvóð um gróður
- Gróður - til skýringar
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Skilti á efstu hæð bygginga
- Hljóðvarnir
- Veghelgunarsvæði

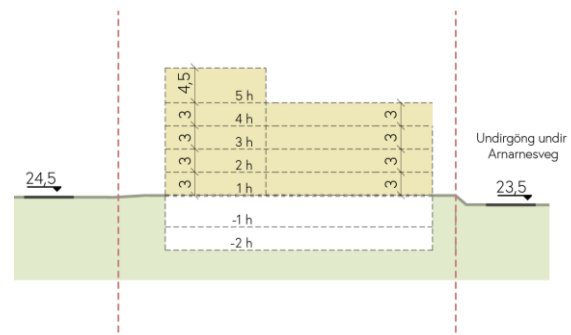
6.2 Lóð A2 – Landakur

Notkun	Íbúðarhúsnæði
Heildarstærð lóðar	1.200 m ²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	2.090 m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	998 m ²
Hámarksfjöldi íbúða	17
Lágmarksstærð regngarðs	60 m ²
Bundin byggingarlína	70% af húshlið



6.2.1 Sértekir skilmálar

- Uppbygging á lóð skal vera í samráði við Garðabæ vegna lagningar mislægrar gatnatengingar undir Arnarnesveg
- Kvöð um forgarða að göturými
- Kvöð um sérnotareiti að inngarði á jarðhæð
- Kvöð um hærri salarhæð og einhallandi þak á efstu hæð á horni sbr. skilmálasnið og dsk. uppdrátt
- Djúpgámar staðsettir á fylgilóð við safngötu (Landakur)
- Bílastæði fyrir gesti eru á yfirborði á sameignarlóð með Lóð B
- Heimilt er að miða við 2 bílastæði per íbúð stærri en 120 m²
- Heimilt er að leysa bílakjallara á tveimur hæðum eftir aðstæðum



Snið AA

SKÝRINGAR:

	Sveitafélagsmörk
	Mörk deiliskipulagsreits
	Lóðamörk
	Byggingareitur
	Bílastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
	Byggingareitur neðanjarðar
	Borgarlína - lega leiðbeinandi
	Göngustígar - lega leiðbeinandi
	Hjólástígar - lega leiðbeinandi
	Ofanvatnslausnir - útfærsla leiðbeinandi
	Upphækkadar gönguveranir
	Stærð lóða í m ²
	Heiti lóða
	Hæðir bygginga
	Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
	Kennileitisbygging
	Dreifistöðvar rafmagns
	Kvóð um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur
	Möguleg Borgarlínustöð - staðsetning leiðbeinandi

	Stoppistöð almenningssamgangna - staðsetning leiðbeinandi
	Djúpgámar
	Bundin byggingarlína
	Kvóð um sémotareit
	Kvóð um forgarð
	Kvóð um almenna göngutengingu
	Kvóð um einhalla þak
	Kvóð um opna gönguleið í gengum byggingu að innigarði
	Kvóð um verslun og þjónustu á jarðhæðum
	Kvóð um lagnir
	Aðkoma að lóð - bindandi frá götuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
	Regngarður - leiðbeinandi
	Dýslar-, leik-, og/eða hreyfivæði - útfærsla leiðbeinandi
	Kvóð um gróður
	Gróður - til skýringar
	Hjólástæði - leiðbeinandi
	Skilti á efstu hæð bygginga
	Hljóðvarnir
	Veghelgunarsvæði

6.3 Lóð B – Landakur

Notkun	Íbúðarhúsnæði
Heildarstærð lóðar	4.078 m ²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	6.136 m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	3.519 m ²
Hámarksfjöldi íbúða	51
Lágmarksstærð regngarðs	170 m ²
Bundin byggingarlína	70% af hlið



6.3.1.1 Sértekir skilmálar

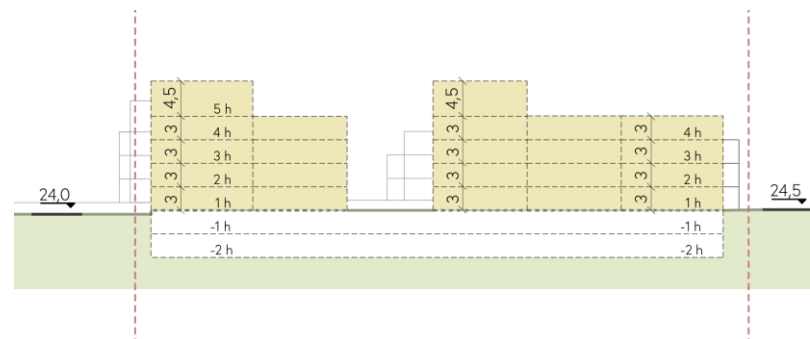
- Kvöð um forgarða að göturými
- Kvöð um sérnotareiti að inngarði á jarðhæð
- Þar sem mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsupprætti er kvöð um hærri salarhæð og einhallandi þak á efstu hæð á horni sbr. skilmálasnið og dsk. upprátt
- Heimilt er að hafa salarhæð hæsta hluta byggingar allt að 4,5m og skal þá þakform vera einhallandi, stefna frjáls
- Djúpgámar staðsettir á fylgilóð við safngötu (Landakur)
- Bílastæði fyrir gesti eru á yfirborði á sameignarlóðum með Lóð A og C
- Kvöð um opna gönguleið gegnum byggingu að inngarði, staðsetning leiðbeinandi á deiliskipulagsupprætti
- Heimilt er að miða við 2 bílastæði per íbúð stærri en 120 m²
- Heimilt er að leysa bílakjallara á tveimur hæðum eftir aðstæðum



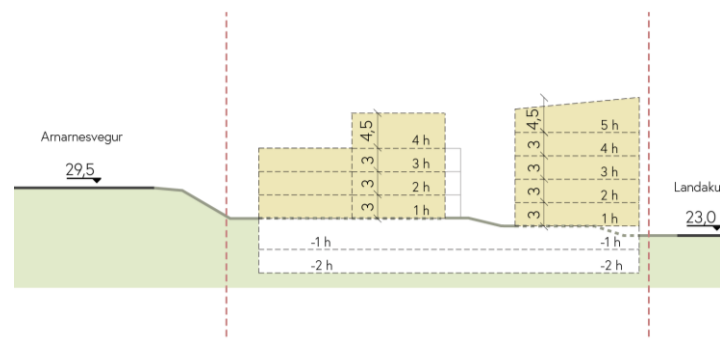
SKÝRINGAR:

- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Blástæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- Byggingareitur neðanjarðar
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Göngustígar - lega leiðbeinandi
- Hjólastígar - lega leiðbeinandi
- Ofanvatnslausnir - útfærsla leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguveirar
- 0.000
- A
- 2h
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- ★ Kennileitisbygging
- ⚡ Dreifistöðvar rafmagns
- ⚡ Kvöð um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur
- B

- S
- Djúpgámar
- Bundin byggingarlína
- Kvöð um sémtareit
- Kvöð um forgarð
- ● ● Kvöð um almenna göngutengingu
- Kvöð um einhalla þak
- Kvöð um opna gönguleið í gengum byggingu að innigard
- Vp.
- Kvöð um verslun og þjónustu á jarðhæðum
- Kvöð um lagfir
- ▶ Aðkoma að lóð - bindandi frá götuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Regngarður - leiðbeinandi
- Dýlar-, leik-, og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
- ● ● Kvöð um gróður
- ● ● Gróður - til skýringar
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Skilti á efstu hæð bygginga
- Hljóðvarnir
- Veghelgunarsvæði



Snið AA



Snið BB

6.4 Lóð C – Landakur

Notkun	Íbúðarhúsnæði
Heildarstærð lóðar	5.092 m ²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	7.384 m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	4.278 m ²
Hámarksfjöldi íbúða	62
Lágmarksstærð regngarðs	200 m ²
Bundin byggingarlína	70% af húshlið



6.4.1 Sértekir skilmálar

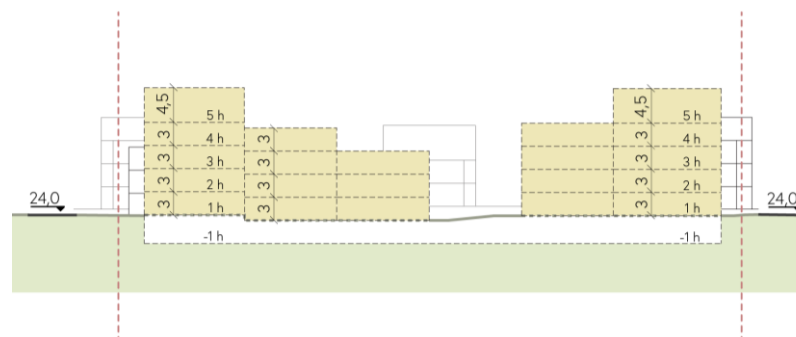
- Kvöð um forgarða að göturými
- Kvöð um sérnotareiti að inngarði á jarðhæð
- Þar sem mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsupprætti er kvöð um hærri salarhæð og einhallandi þak á efstu hæð á horni sbr. skilmálasnið og dsk. upprátt
- Heimilt er að hafa salarhæð hæsta hluta byggingar allt að 4,5m og skal þá þakform vera einhallandi, stefna frjáls
- 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 deiliskipulagsupprætti
- Heimilt er að miða við 2 bílastæði per íbúð stærri en 120 m²



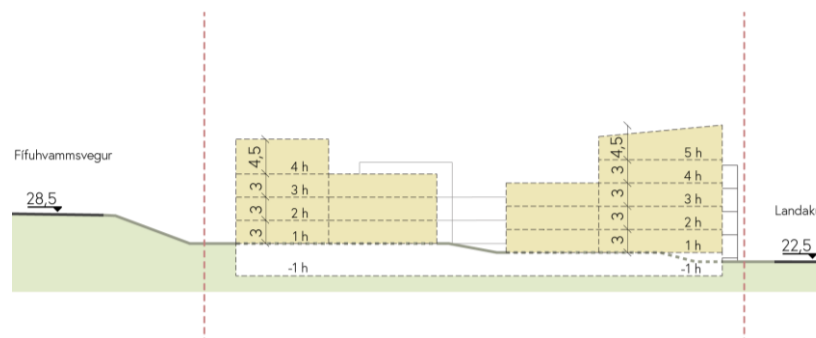
SKÝRINGAR:

- Svettafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Bilastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- Byggingareitur neðanjarðar
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Góngustigar - lega leiðbeinandi
- Hjólastigar - lega leiðbeinandi
- Ofanvatnslausnir - útfærsla leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguveranir
- 0.000
- Heiti lóða
- 2h
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- ★ Kennileitisbygging
- Dreifistóðvar rafmagns
- Kvöð um dreifistóð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur
- Möguleg Borgarlínustöð - staðsetning leiðbeinandi

- S Stoppistöð almenningssamganga - staðsetning leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Búndin byggingarlína
- Kvöð um sémtareit
- Kvöð um forgarð
- ● ● Kvöð um almenna göngutengingu
- Kvöð um einhalla þak
- Kvöð um opna gönguleið í gengum byggingu að inngangi
- Kvöð um verslun og þjónustu á jarðhæðum
- Kvöð um lagfir
- Aðkoma að lóð - bindandi frá götuhlíð, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Regngarður - leiðbeinandi
- Dvalar-, leik-, og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
- ● ● Kvöð um gróður
- ● Gróður - til skýringar
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Skilti á efstu hæð bygginga
- Hljóðvarnir
- Veghelgunarsvæði



Snið AA



Snið BB

6.5 Lóð D – Landakur

Notkun	Íbúðarhúsnæði
Heildarstærð lóðar	3.769 m ²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	4.576 m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	2.622 m ²
Hámarksfjöldi íbúða	38
Lágmarksstærð regngarðs	180 m ²
Bundin byggingarlína	70% af húshlið



6.5.1 Sértekir skilmálar

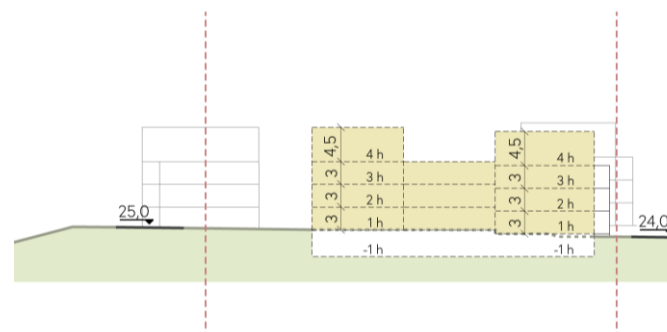
- Kvöð um sérnotareiti að inngarði á jarðhæð
- Þar sem mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsupprætti er kvöð um hærri salarhæð og einhallandi þak á efstu hæð á horni sbr. skilmálasnið og dsk. upprátt
- Heimilt er að hafa salarhæð hæsta hluta byggingar allt að 4,5m og skal þá þakform vera einhallandi, stefna frjáls
- Djúpgámar staðsettir á fylgilóð við safngötu (Landakur)
- Bílastæði fyrir gesti eru á yfirborði á sameignarlóðum með Lóð C
- Heimilt er að miða við 2 bílastæði per íbúð stærri en 120 m²



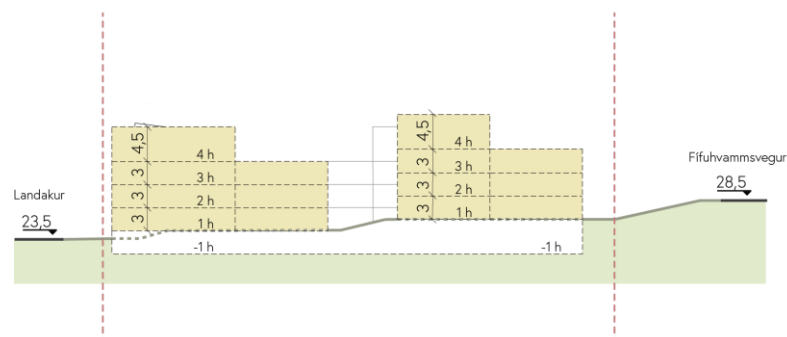
SKÝRINGAR:

- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Bílastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- Byggingareitur neðanjarðar
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Göngustígar - lega leiðbeinandi
- Hjólastígar - lega leiðbeinandi
- Ofanvatnslausnir - útfærsla leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguveirir
- Stærð lóða í m²
- Heiti lóða
- 2h Hæðir bygginga
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- ★ Kennileitisbygging
- ⚡ Dreifistöðvar rafmagns
- ⚡ Kvóð um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur
- Möguleg Borgarlínustöð - staðsetning leiðbeinandi

- S Stoppistöð almenningssamganga - staðsetning leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Búndin byggingarlína
- Kvóð um sénotareit
- Kvóð um forgarð
- ● ● Kvóð um almenna göngutengingu
- Kvóð um einhalla þak
- ◁ ○ ○ ○ ▷ Kvóð um opna gönguleið í gengum byggingu að innigardi
- Vp. Kvóð um verslun og þjónustu á jarðhæðum
- Kvóð um lagnir
- ▶ Aðkoma að lóð - bindandi frá götuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- R Regngarður - leiðbeinandi
- D Dýalar-, leik-, og/eða hreyfivæði - útfærsla leiðbeinandi
- ● ● Kvóð um gróður
- ● Gróður - til skýringar
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Skilti á efstu hæð bygginga
- Hljóðvarnir
- Veghelgunarsvæði



Snið AA



Snið BB

6.6 Lóð E – Ósakur/Landakur

Notkun	Íbúðarhúsnæði, verslun/þjónusta á hluta
Heildarstærð lóðar	3.703 m ²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými íbúðir	5.183 m ²
Lágmarksstærð atvinnurýmis á jarðhæð	410 m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	3.536 m ²
Hámarksfjöldi íbúða	52
Lágmarksstærð regngarðs	Valkvætt
Að lágmarki skjal víkja frá bundinni byggingarlín um:	15-30%



6.6.1 Sértekir skilmálar

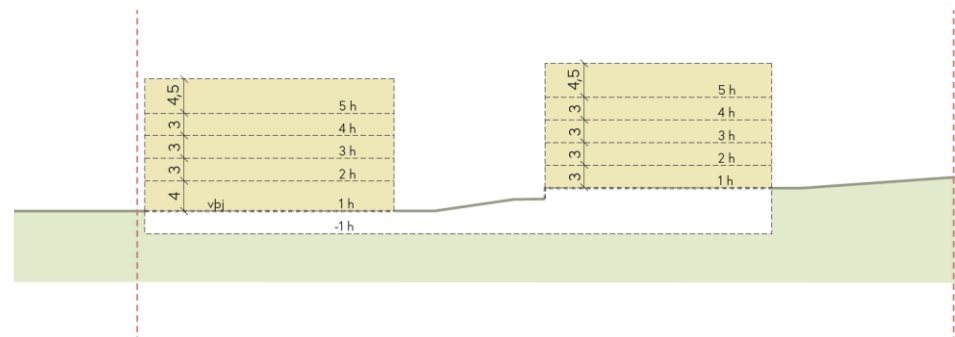
- Kvöð um sérnotareiti að inngarði á jarðhæð og að grænum borða, sbr. deiliskipulagsupprátt
- Djúpgáma skal staðsetja innan lóðar, staðsetning leiðbeinandi á dsk.upprætti
- Kvöð um almenna gönguleið sbr. dsk.upprátt
- Kvöð um verslun/þjónustu á jarðhæð sbr. dsk.upprátt, jarðhæð skal vera inndregin við Ósakur/borgarlínugötu um a.m.k. 1,5 m frá byggingarlínu sbr. skilmálasnið
- Leiðbeinandi aðkoma að lóð er sýnd á dsk.upprætti en skal vera frá vestur enda lóðarinnar
- Efstu þök bygginga skulu inndregin frá Ósakri um a.m.k. 2,5m. Þar sem því er viðkomið skal nýta þök undir þakgarða



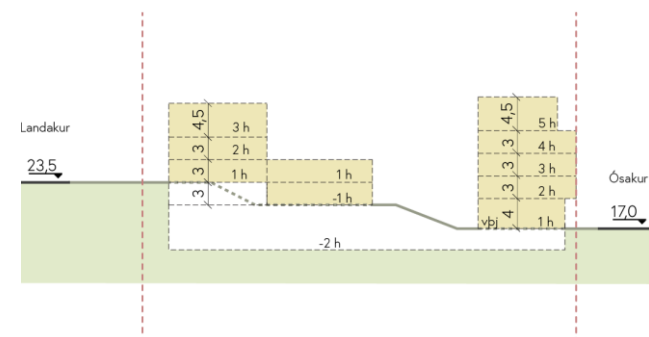
SKÝRINGAR:

- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Bílastæði á yfirbordi - útfærsla leiðbeinandi
- Byggingareitur neðanjarðar
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Göngustígar - lega leiðbeinandi
- Hjólastígar - lega leiðbeinandi
- Ofanvatnslausnir - útfærsla leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguþveranir
- 0.000
- A
- 2h
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- ★ Kennileitisbygging
- ⚡ Dreifistöðvar rafmagns
- ⚡ Kvöð um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur
- B
- Möguleg Borgarlínustöð - staðsetning leiðbeinandi

- S
- Stoppistöð almenningssamganga - staðsetning leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Búndin byggingarlína
- Kvöð um sémtareit
- Kvöð um forgarð
- ● ● Kvöð um almenna göngutengingu
- Kvöð um einhalla þak
- ◁ ○ ○ ○ ▷ Kvöð um opna gönguleið í gengum byggingu að innigardi
- Vpj. Kvöð um verslun og þjónustu á jarðhæðum
- Kvöð um lagnir
- ▶ Aðkoma að lóð - bindandi frá götuhlíð, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Regngarður - leiðbeinandi
- Dýalar-, leik-, og/eða hreyfivæði - útfærsla leiðbeinandi
- ● ● Kvöð um gróður
- ● Gróður - til skýringar
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Skilti á efstu hæð bygginga
- Hljóðvarnir
- Veghelgunarsvæði



Snið AA



Snið BB

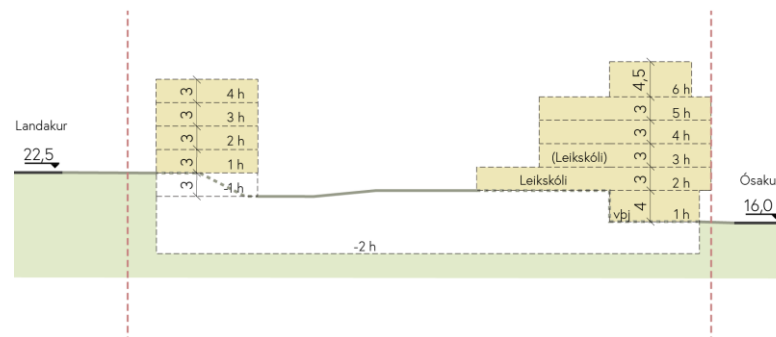
6.7 Lóð F – Ósakur/Landakur

Notkun	Íbúðarhúsnæði, verslun/þjónusta á hluta
Heildarstærð lóðar	3.744 m ²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými íbúðir	5.551 m ²
Lágmarksstærð atvinnurýmis á jarðhæð	1.908 m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	4.520 m ²
Hámarksfjöldi íbúða	56
Lágmarksstærð regngarðs	Valkvætt
Að lágmarki skjal víkja frá bundinni byggingarlín um:	15-30%



6.7.1 Sértækir skilmálar

- 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
- Kvöð erum um leikskóla á 2 hæð byggingar við Ósakur. Aðgengi að leikskóla skal vera frá inngarði, jarðhæð (2h frá Ósakri). Stærð leikskóla og leikskólalóðar skal útfærast í samráði við Garðabæ
- Leiðbeinandi aðkoma að lóð er sýnd á dsk.uppdrætti en skal vera frá austur enda lóðarinnar
- Efstu þök bygginga skulu inndregin frá Ósakri um a.m.k. 2,5m. Þar sem því er viðkomið skal nýta þök undir þakgarða



Snið AA

SKÝRINGAR:

- Svettafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Bilastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- Byggingareitur neðanjarðar
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Góngustigar - lega leiðbeinandi
- Hjólastigar - lega leiðbeinandi
- Ofanvatnslausnir - útfærsla leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguveranir
- 0.000
- Heiti lóða
- 2h
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- ★ Kennileitisbygging
- ⚡ Dreifistöðvar rafmagns
- ⚡ Kvöð um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur
- Möguleg Borgarlínustöð - staðsetning leiðbeinandi

- Stoppistöð almenningssamganga - staðsetning leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Búndin byggingarlína
- Kvöð um sémotareit
- Kvöð um forgarð
- ● ● Kvöð um almenna göngutengingu
- Kvöð um einhalla þak
- ◁ ○ ○ ○ ▷ Kvöð um opna gönguleið í gengum byggingu að inngangi
- Vp. Kvöð um verslun og þjónustu á jarðhæðum
- - - Kvöð um lagnir
- ▶ Aðkoma að lóð - bindandi frá götuhlöð, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Regngarður - leiðbeinandi
- ● ● Dvalar-, leik-, og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
- ● ● Kvöð um gröður
- ● ● Gröður - til skýringar
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Skilti á efstu hæð bygginga
- Hjóðvarnir
- Veghelgunarsvæði

6.8 Lóð G – Ósakur/Landakur

Notkun	Íbúðarhúsnæði
Heildarstærð lóðar	6.518 m ²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	9.393m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	5.993 m ²
Hámarksfjöldi íbúða	94
Lágmarksstærð regngarðs	300 m ²
Að lágmarki skjal víkja frá bundinni byggingarlín um:	15-30%



6.8.1 Sérstækir skilmálar

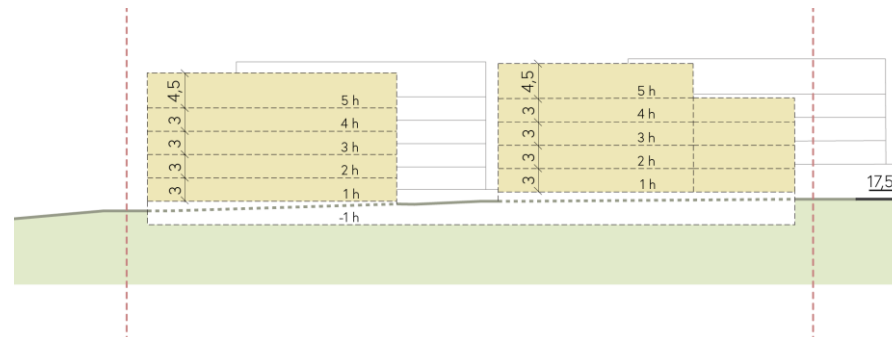
- Kvöð um sérnotareiti á jarðhæðum að inngarði, að grænum borða og að götu, sbr. deiliskipulagsuppdrátt
- Djúpgámar staðsettir á fylgilóð við Safngötu (Ósakur)
- Efstu þök bygginga skulu inndregin frá Ósakri um a.m.k. 2,5m. Þar sem því er viðkomið skal nýta þök undir þakgarða
- Sérstaklega skal tryggja viðunandi hljóðvist innandyra á byggingu sem snýr að Ósakri þar sem punkti gildi eru yfir viðmiðunarmörkum 65dB



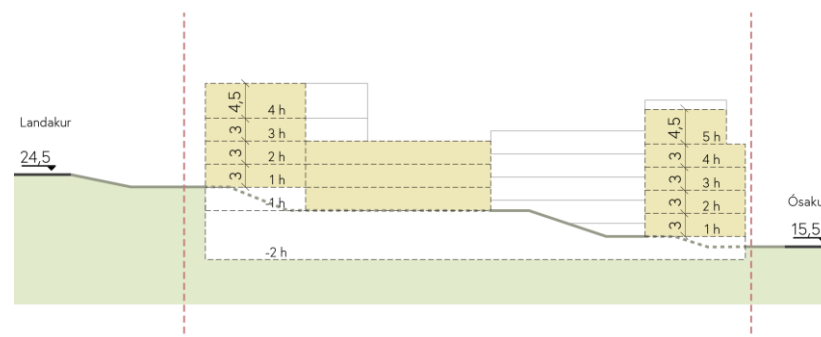
SKÝRINGAR:

- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Bilastæði á yfirbordi - útfærsla leiðbeinandi
- Byggingareitur neðanjarðar
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Göngustigar - lega leiðbeinandi
- Hjólastigar - lega leiðbeinandi
- Ofanvatnslausnir - útfærsla leiðbeinandi
- Upphækkadar göngubætur
- Stærð lóða í m²
- Heiti lóða
- 2h Hæðir bygginga
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- Kennileitisbygging
- Dreifistóðvar rafmagns
- Kvóð um dreifistóð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samræði við Veitur
- Möguleg Borgarlínustöð - staðsetning leiðbeinandi

- Stoppistöð almenningssamganga - staðsetning leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Búndin byggingarlína
- Kvóð um sénotareit
- Kvóð um forgarð
- Kvóð um almenna göngutengingu
- Kvóð um einhalla þak
- Kvóð um opna gönguleið í gengum byggingu að inngarði
- Kvóð um verslun og þjónustu á jarðhæðum
- Kvóð um lagfir
- Aðkoma að lóð - bindandi frá götuhlíð, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Regngarður - leiðbeinandi
- Dýlar, leik- og/eða hreyfivæði - útfærsla leiðbeinandi
- Kvóð um gróður
- Gróður - til skýringar
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Skilti á efstu hæð bygginga
- Hjóðvarnir
- Veghelgunarsvæði



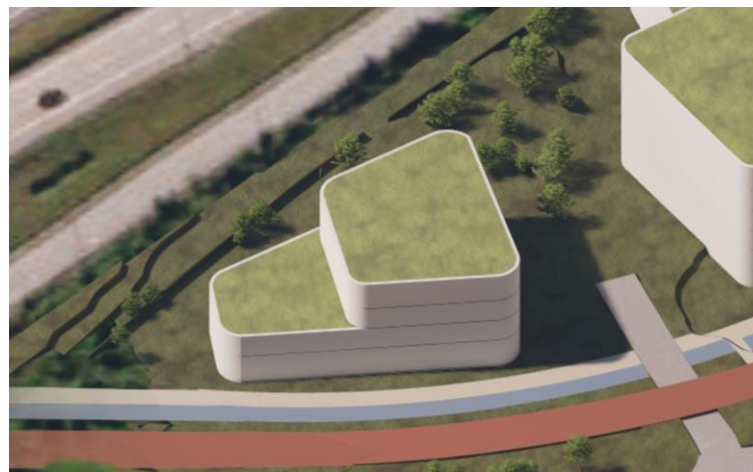
Snið AA



Snið BB

6.9 Lóð H – Ósakur - atvinna

Notkun	Atvinnuhúsnæði, skrifstofur, verslun og/eða þjónusta
Heildarstærð lóðar	2.564 m ²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	3.118 m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	4.000 m ²
Lágmarksstærð regngarðs	Valkvætt



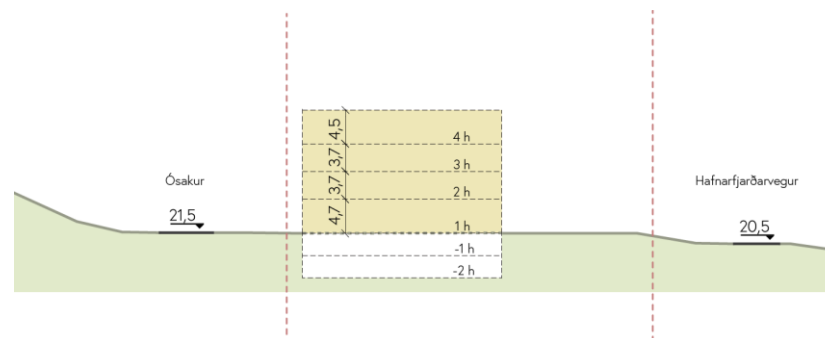
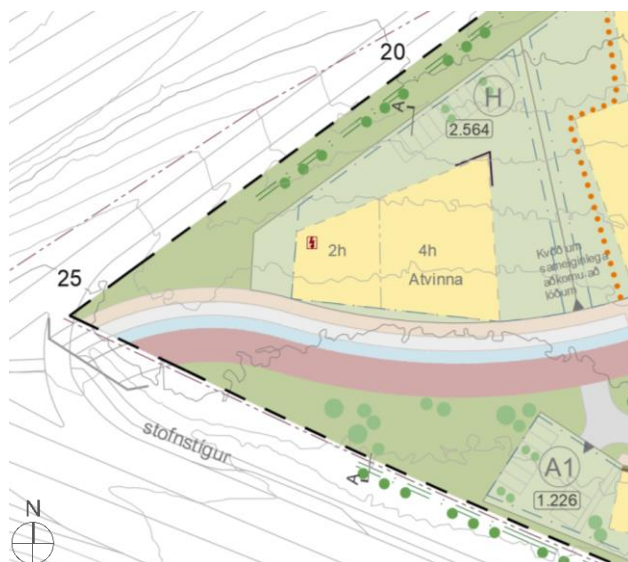
6.9.1 Sértekir skilmálar

Byggingin ef hluti af byggðaheild meðfram Hafnarfjarðarvegi og skal hönnun hennar taka mið af því. Mikilvægt er að vanda sérstaklega til við hönnun byggingar, efnisval, frágang, hönnun lóðar og dvalarsvæða, aðkomu o.þ.h. Horn byggingar skulu vera ávöl samanber skýringarmyndir m.a. til þess að draga úr áhrifum vinds og ásýnd byggingar. Allir hlutar byggingar skulu standa innan byggingarreits.

- Kvöð er um að aðalinngangur sé frá borgarlínugötu eða horni byggingar að borgarlínugötu
- Kvöð um sameiginlega innkeyrslu að lóð með Lóð I
- Kvöð er um sérstaka vindgreiningu fyrir hönnun byggingar og huga skal að mögulegum mótvægisáðgerðum m.t.t. áhrifa vinds

sérstaklega milli lóðar H og I. Við hönnun bygginga skal sýna fram á viðunandi vindgæði m.t.t. starfsemi í byggingu og innganga, m.a. skal skoða hvort draga þurfi inn efstu hæðir á norðvestur- og/eða norðausturhlið byggingar með það að markmiði að draga úr mögulegum vindáhrifum milli bygginga

- Heimilt er að hafa allt að 8 bílastæði á yfirborði umfram fjölda bílastæða í bílakjallara
- Kvöð er um dreifistöð rafmagns innan byggingarreits/byggingar í samráði við Veitur



Snið AA

6.10 Lóð I – Ósakur - heilsuklasi

Notkun	Atvinnuhúsnæði, skrifstofur, verslun og þjónusta
Heildarstærð lóðar	13.423 m ²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	26.500 m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	25.000 m ²
Lágmarksstærð regngarðs	Valkvætt



6.10.1 Sérþækir skilmálar

Heilsuklasinn er kennileiti svæðisins og skal hönnun hans taka mið af því. Mikilvægt er að vanda sérstaklega til við alla hönnun byggingar, efnisval, frágang, hönnun lóðar og dvalarsvæða, aðkomu o.þ.h. Tryggja skal samspil ólíkra rýma, lifandi starfsemi á jarðhæð sem styður við fjölbreytt mannlíf á torginu. Við hönnun byggingar skal flétta saman virknistíg við útisvæði, kvöð er um að virknistígur gangi að hluta til uppá bygginu sbr. skýringarmyndir. Útisvæði (hluti af virknistíg) milli syðri bygginganna tveggja skal meðhöndlað sem landmótun/landslagshönnun fremur en bygging. Heimilt er að byggja heilsuklasa upp í áföngum en tryggja skal að í fyrsta áfanga rísi sá hluti byggingar sem styður við torgmyndun, mannlíf og lifandi borgarumhverfi. Allir hlutar byggingar skulu standa innan

byggingarreits. Hæðarsetning byggingar skal taka mið af kótasetningu torgs og legu borgarlínugötu.

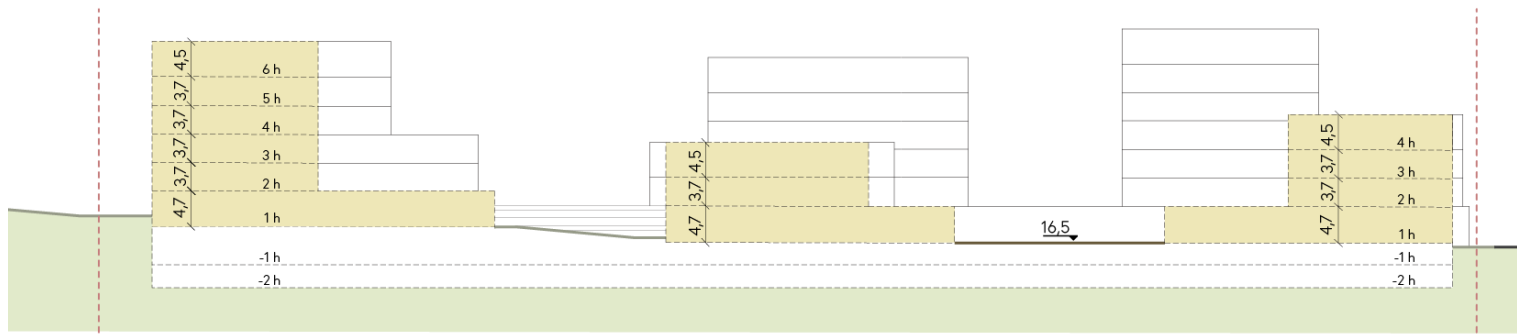
- Kvöð er um dreifistöð rafmagns innan byggingarreits/byggingar í samráði við Veitur

- Kvöð um aukna lofthæð á jarðhæð
- Kvöð er um almenna starfsemi, s.s. verslun og þjónustu sem styður við mannlíf á torgi, 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 opin 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 staðsetningu fjarskiptabúnaðar á kennileitisbyggingu, bygging og búnaður skal hannaður með tilliti til þessa, s.s. með því að fella búnað t.d. inn í klæðningar eða álíka til þess að lágmarka ásýnd fjarskiptabúnaðar á byggingu
- Kvöð er um aðstöðu fyrir deilibíla/fyrirtækjabíla í bílakjallara og afnot starfsmanna af slíkum sameiginlegum bílum til þess að styðja við aukna notkun vistvænni ferðamáta starfsmanna
- 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

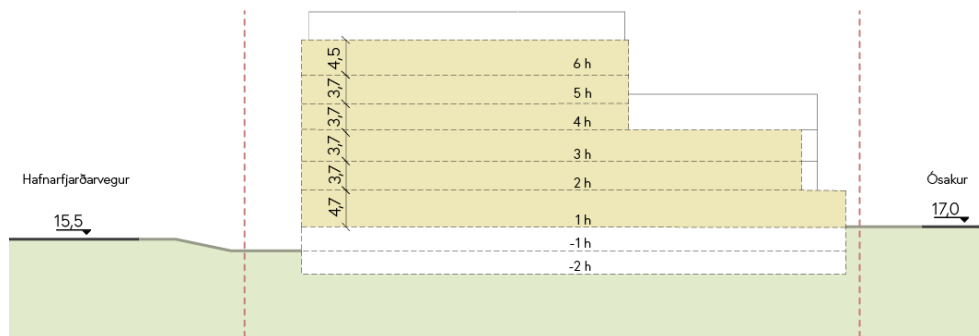


SKÝRINGAR:

	Sveltafélagsmörk		Stoppistöð almenningssamganga - staðsetning leiðbeinandi
	Mörk deiliskipulagsreits		Djúpgámar
	Lóðamörk		Bundin byggingarlína
	Byggingareitur		Kvóð um sémotareit
	Bilastæði 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 innigardi
	Hjólástigar - lega leiðbeinandi		Kvóð um verslun og þjónustu á jarðhæðum
	Ofanvatnslausnir - útfærsla leiðbeinandi		Kvóð um lagnir
	Upphækkjaðar gönguveranir		Aðkoma að lóð - bindandi frá götuhlöð, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
	Stærð lóða í m²		Regngarður - leiðbeinandi
	Heiti lóða		Dvalar-, leik- og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
	Hæðir bygginga		Kvóð um gróður
	Kennileitisbygging		Gróður - til skýringar
	Dreifistöðvar rafmagns		Hjólástæði - leiðbeinandi
	Kvóð um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur		Skilti á efstu hæð bygginga
	Möguleg Borgarlínustöð - staðsetning leiðbeinandi		Hljóðvarnir
			Veghelgunarsvæði



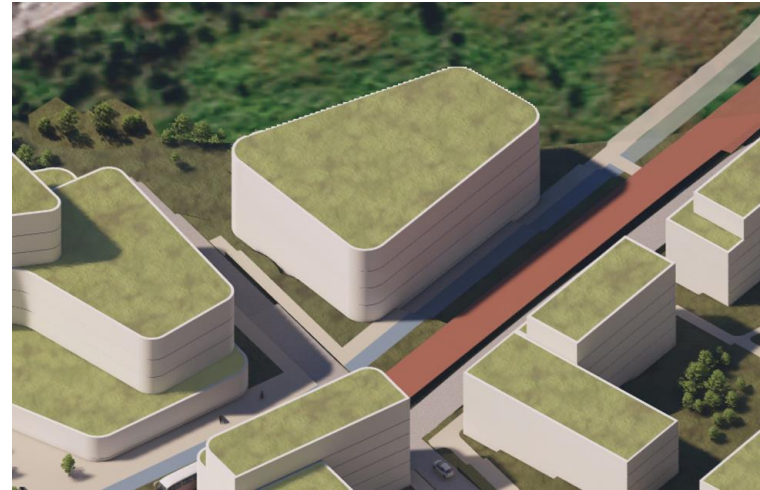
Snið AA



Snið BB

6.11 Lóð J – Ósakur - bílastæðahús

Notkun	Bílastæðahús, verslun og þjónusta á jarðhæð
Heildarstærð lóðar	1.571 m ²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	4.800 m ²
Lágmarks atvinnurými á jarðhæð	600 m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	2.400 m ²
Lágmarksstærð regngarðs	Valkvætt



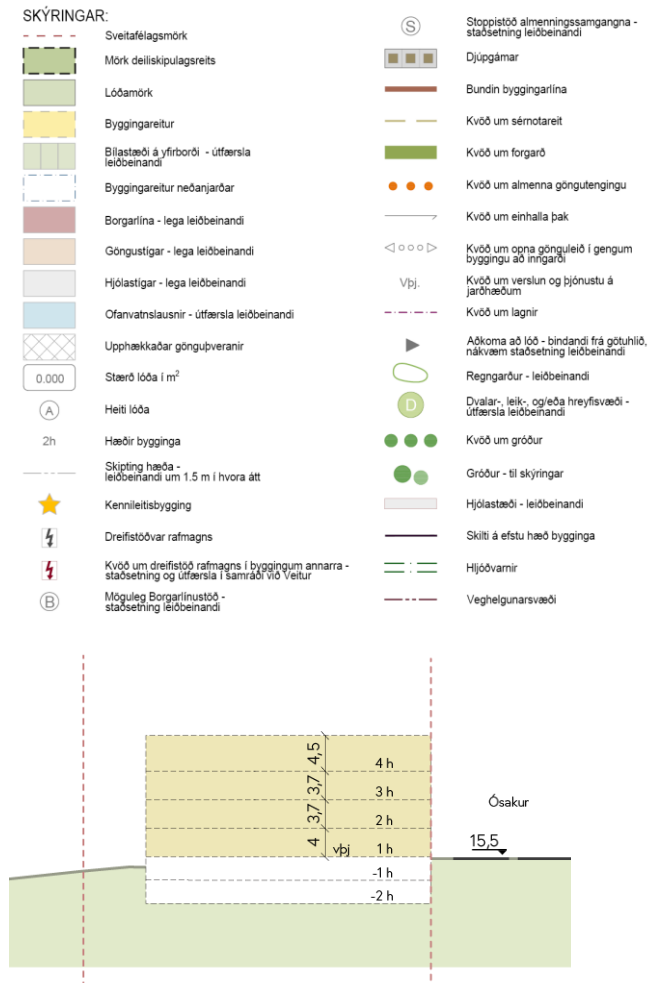
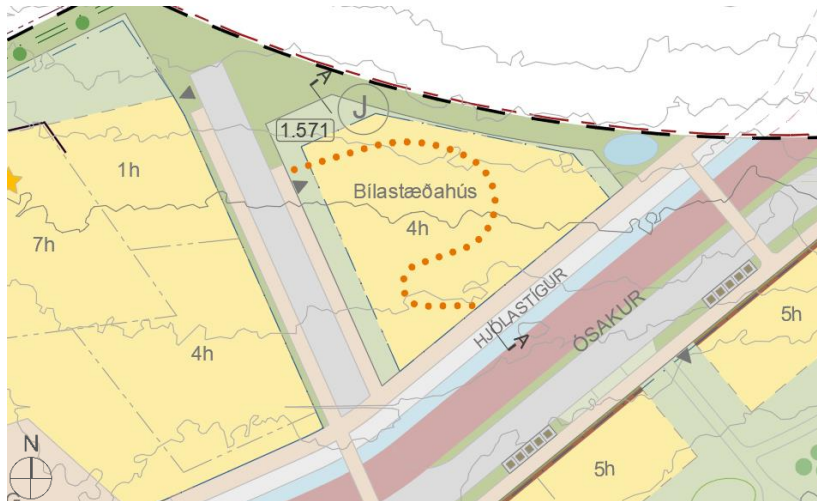
6.11.1 Sértekir skilmálar

Bílastæðahús ef hluti af byggðaheild meðfram Hafnarfjarðarvegi og skal hönnun hennar taka mið af því. Bílastæðahús skal hannað þannig að unnt sé að breyta byggingunni úr bílastæðahúsi í atvinnuhúsnæði s.s. skrifstofur og/eða þjónustu þegar/ef þörf fyrir bílastæði dregst saman á svæðinu. Mikilvægt er að vanda sérstaklega til við efnisval, frágang, hönnun lóðar og dvalarsvæða, aðkomu o.þ.h. Tryggja skal samspil ólíkra rýma, kvöð er um atvinnurekstur á jarðhæð s.s. dagvöruverslun. Við hönnun byggingar skal flétta saman virknistíg við útisvæði, kvöð er um að virknistígur gangi uppá þak byggingar og tengist almennings-, útivistar- og/eða hreyfisvæði sem þar skal vera. Horn byggingar skulu vera ávöl

samanber skýringarmyndir m.a. til þess að draga úr áhrifum vinds og ásynd byggingar. Allir hlutar byggingar skulu standa innan byggingarreits.

Kvaðir um:

- Kvöð um verslun/þjónustu á jarðhæð sem snýr út að samgönguás.
- Kvöð er um virknistíg upp á þak, t.d. með utanáliggjandi tröppum
- Kvöð er um almennings-, útivistar- og/eða hreyfisvæði á þaki
- Kvöð um lágmarks salarhæð, 3,7m



Snið AA

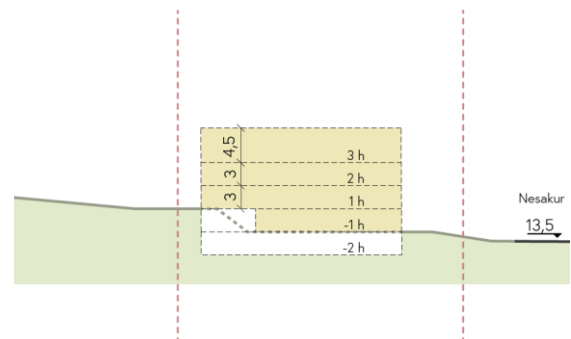
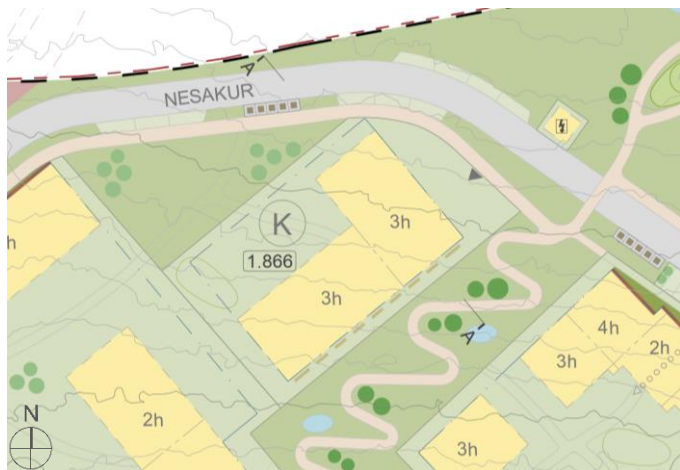
6.12 Lóð K – Nesakur

Notkun	Íbúðarhúsnæði
Heildarstærð lóðar	1.866 m ²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	2.379 m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	1.530 m ²
Hámarksfjöldi íbúða	24
Lágmarksstærð regngarðs	100 m ²
Að lágmarki skjal víkja frá bundinni byggingarlín um:	15-30%



6.12.1 Sértekir skilmálar

- Kvöð um sérnotareiti á jarðhæðum að inngarði og að grænum borða, sbr. dsk. uppdrátt
- Djúpgámar staðsettir á fylgilóð við safngötu (Nesakur)
- 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



Snið AA

SKÝRINGAR:

- Sveitafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Búastæði á yfirbordi - útfærsla leiðbeinandi
- Byggingareitur neðanjarðar
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Göngustigar - lega leiðbeinandi
- Hjólastigar - lega leiðbeinandi
- Ofanvatnslausnir - útfærsla leiðbeinandi
- Upphækkaðar göngubærar
- Stærð lóða í m²
- Heiti lóða
- Hæðir bygginga
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- Kennileitisbygging
- Dreifistöðvar rafmagns
- Kvöð um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samræði við Veitur
- Möguleg Borgarlínustöð - staðsetning leiðbeinandi

- Stoppistöð almenningssamgagna - staðsetning leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Búðin byggingarlína
- Kvöð um sénotareit
- Kvöð um forgarð
- Kvöð um almenna göngutengingu
- Kvöð um einhalla þak
- Kvöð um opna gönguleið í gengum byggingu að inngarði
- Kvöð um verslun og þjónustu á jarðhæðum
- Kvöð um lagnir
- Aðkoma að lóð - bindandi frá götuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Regngarður - leiðbeinandi
- Dvalar-, leik- og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
- Kvöð um gróður
- Gróður - til skýringar
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Skilti á efstu hæð bygginga
- Hjóðvarnir
- Veghelgunarsvæði

6.13 Lóð L – Nesakur

Notkun	Íbúðarhúsnæði
Heildarstærð lóðar	3.207 m ²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	3.276 m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	1.863 m ²
Hámarksfjöldi íbúða	27
Lágmarksstærð regngarðs	150 m ²
Bundin byggingarlína	70% af húshlið



6.13.1 Sértekir skilmálar

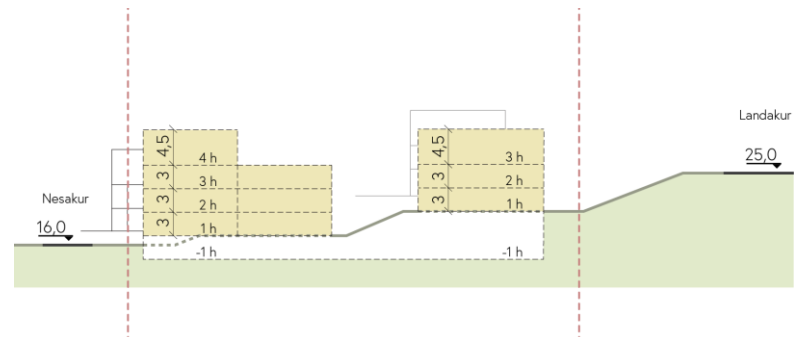
- Kvöð um forgarða að göturými
- Heimilt er að hafa salarhæð hæsta hluta byggingar allt að 4,5m og skal þá þakform vera einhallandi, stefna frjáls
- Kvöð um sérnotareiti á jarðhæð að inngarði og götu sbr. deiliskipulagsuppdrátt
- Djúpgámar staðsettir á fylgilóð við safngötu (Nesakur)
- Bílastæði á yfirborði á sameignarlóð með Lóð M
- Kvöð um opna gönguleið gegnum byggingu að inngarði, staðsetning leiðbeinandi á deiliskipulagsuppdraetti
- Heimilt er að miða við 2 bílastæði per íbúð stærri en 120 m²



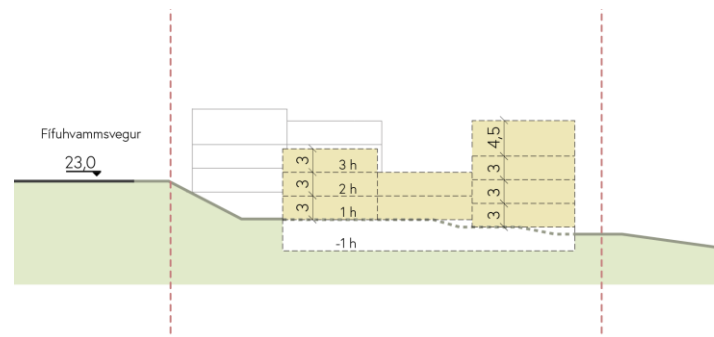
SKÝRINGAR:

- Sveltafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Bílastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- Byggingareitur neðanjarðar
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Göngustígur - lega leiðbeinandi
- Hjólastígur - lega leiðbeinandi
- Ofanvatnslausnir - útfærsla leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguveranir
- 0.000
- Heiti lóða
- 2h
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- ★ Kennileitisbygging
- ⚡ Dreifistöðvar rafmagns
- ⚡ Kvöð um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Vettur
- Möguleg Borgarlínustöð - staðsetning leiðbeinandi

- Stoppistöð almenningssamgangna - staðsetning leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Búndin byggingarlína
- Kvöð um sénotareit
- Kvöð um forgarð
- ● ● Kvöð um almenna göngutengingu
- Kvöð um einhalla þak
- Kvöð um opna gönguleið í gengum byggingu að innigarði
- Kvöð um verslun og þjónustu á jarðhæðum
- Kvöð um lagnir
- ▶ Aðkoma að lóð - bindandi frá götuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Regngarður - leiðbeinandi
- Dvalar-, leik-, og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
- ● ● Kvöð um gróður
- ● ● Gróður - til skýringar
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Skilti á efstu hæð bygginga
- Hljóðvarnir
- Veghelgunarsvæði



Snið AA



Snið BB

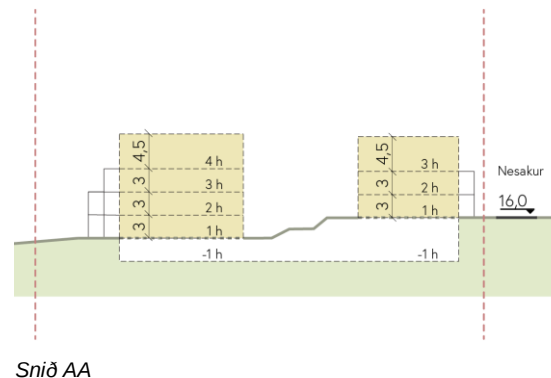
6.14 Lóð M – Nesakur

Notkun	Íbúðarhúsnæði
Heildarstærð lóðar	2.633 m ²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	2.184 m ²
Hámarks byggingarmagn neðanjarðar	1.242 m ²
Hámarksfjöldi íbúða	18
Lágmarksstærð regngarðs	150 m ²
Bundin byggingarlína	70% af húshlið



6.14.1 Sértekir skilmálar

- Kvöð um forgarða að göturými
- Kvöð um sérnotareiti á jarðhæð að inngarði og götu sbr. Deiliskipulagsuppdrátt
- Heimilt er að hafa salarhæð hæsta hluta byggingar allt að 4,5m og skal þá þakform vera einhallandi, stefna frjáls
- Djúpgámar staðsettir á fylgilóð við safngötu (Nesakur)
- Bílastæði á yfirborði á sameignarlóð með Lóð L
- Heimilt er að miða við 2 bílastæði per íbúð stærri en 120 m²
- Vegna hæðarlegu lóðar er kvöð um dælubrunn á lóð til þess að dæla skólpi inn á fráveitukerfi Garðabæjar



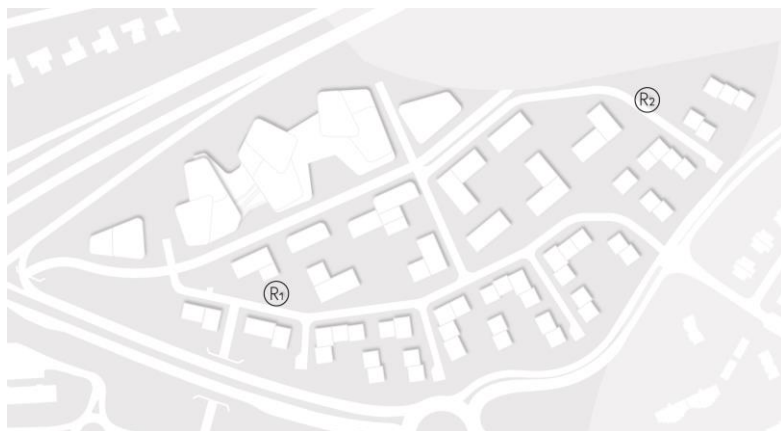
SKÝRINGAR:

- Svettafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Bilastæði á yfirborði - útfærsla leiðbeinandi
- Byggingareitur neðanjarðar
- Borgarlína - lega leiðbeinandi
- Góngustigar - lega leiðbeinandi
- Hjólastigar - lega leiðbeinandi
- Ofanvatnslausnir - útfærsla leiðbeinandi
- Upphækkaðar gönguveranir
- 0.000
- Heiti lóða
- 2h
- Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt
- ★ Kennileitisbygging
- ⚡ Dreifistöðvar rafmagns
- ⚡ Kvöð um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur
- Möguleg Borgarlínustöð - staðsetning leiðbeinandi

- Stoppistöð almenningssamgangna - staðsetning leiðbeinandi
- Djúpgámar
- Búndin byggingarlína
- Kvöð um sémotareit
- Kvöð um forgarð
- ● ● Kvöð um almenna göngutengingu
- ➔ Kvöð um einhalla þak
- ◁ ○ ○ ○ ▷ Kvöð um opna gönguleið í gengum byggingu að innigard
- Vþj. Kvöð um verslun og þjónustu á jarðhæðum
- Kvöð um lagnir
- ▶ Aðkoma að lóð - bindandi frá götuhið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Regngarður - leiðbeinandi
- D Dvalar-, leik-, og/eða hreyfisvæði - útfærsla leiðbeinandi
- ● ● Kvöð um gróður
- ● Gróður - til skýringar
- Hjólastæði - leiðbeinandi
- Skilti á efstu hæð bygginga
- Hjóðvarnir
- Veghelgunarsvæði

6.15 Lóðir R1 & R2 – dreifistöðvar rafmagns

Notkun	Dreifistöðvar rafmagns
Heildarstærð lóða, sjá nánar í skilmálatöflu	49 m ²
Hámarks byggingarmagn ofanjarðar A+B rými	17 m ²
Hámarkshæð bygginga	3,5 m



6.15.1.1 Sértekir skilmálar

Dreifistöðvar rafmagns eru þrjár á svæðinu. Útlit dreifistöðva skal taka tillit til bygginga í nærumhverfinu og skal fylgja almennum skilmálum s.s. varðandi byggingarefni, þakform og frágang lóða.



SKÝRINGAR:

— — — — —	Sveitafélagsmörk	Ⓢ	Stoppistöð almenningssamganga - staðsetning leiðbeinandi
■	Mörk deiliskipulagsreits	■ ■ ■	Djúpgámur
■	Lóðamörk	— — — — —	Bundin byggingarlína
■	Byggingareitur	— — — — —	Kvóð um sémotareit
■	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 gegnum byggingu að innigangi
■	Hjólástigar - lega leiðbeinandi	Vþj.	Kvóð um verslun og þjónustu á jarðhæðum
■	Ofanvatnslausnir - útfærsla leiðbeinandi	— — — — —	Kvóð um lagnir
■	Upphækkaðar gönguveranir	▶	Aðkoma að lóð - bindandi frá götuhlið, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
0.000	Stærð lóða í m ²	○	Regngarður - leiðbeinandi
Ⓐ	Heiti lóða	○	Dvalar-, leik- og/eða hreyfivæði - útfærsla leiðbeinandi
2h	Hæðir bygginga	● ● ●	Kvóð um gróður
— — — — —	Skipting hæða - leiðbeinandi um 1.5 m í hvora átt	● ● ●	Gróður - til skýringar
★	Kennileitisbygging	■	Hjólástæði - leiðbeinandi
⚡	Dreifistöðvar rafmagns	— — — — —	Skilti á efstu hæð bygginga
⚡	Kvóð um dreifistöð rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfærsla í samráði við Veitur	— — — — —	Hljóðvarnir
Ⓑ	Möguleg Borgarlínustöð - staðsetning leiðbeinandi	— — — — —	Veghelgunarsvæði

7 Skilmálatafla/notkun

Byggingarmagn A+B rýma ofanjarðar, fjöldi íbúða, hæðir bygginga, nýtingarhlutfall, fjöldi bíla- og hjólastæða eru meðal upplýsinga sem koma fram í skilmálatöflu. Í sérskilmálum fyrir hverja lóð eru leiðbeinandi útfærslur, skýringarmyndir og skilmálasnið.

Lóð	Stærð lóðar	Hæðir húsa	Íbúðir A+B rými m ² ofanjarðar	Starfsemi A+B rými m ² ofanjarðar	Nhl. ofanjarðar	Byggingarmagn m ² neðanjarðar	Fjöldi íbúða hámark
A1	1.226	3-4	1.456	-	1,19	828	12
A2	1.200	4-5	2.090	-	1,74	998	17
B	4.078	2-5	6.136	-	1,50	3.519	51
C	5.092	2-5	7.384	-	1,45	4.278	62
D	3.769	3-4	4.576	-	1,21	2.622	38
E	3.703	1-5	5.183	410	1,51	3.536	52
F	3.744	1-6	5.551	1.908	1,99	4.520	56
G	6.518	2-5	9.393	-	1,44	5.993	94
H	2.564	2-4	-	3.118	1,22	4.000	-
I	13.423	1-7	-	26.500	1,97	25.000	-
J	1.571	4	-	4.800	3,06	2.400	-
K	1.866	3	2.379	-	1,27	1.530	24
L	3.207	2-4	3.276	-	1,02	1.863	27
M	2.633	2-4	2.184	-	0,83	1.242	18
R1	49	1	-	17	0,35	0	0
R2	49	1	-	17	0,35	0	0
Samtals:			49.607	36.753		62.328	451

8 Samantekt umhverfisskýrslu

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 ásjúnd	Neikvæð áhrif á landslag og ásjúnd þar sem grænu svæði er breytt í byggð. Sjónrænt gildi svæðisins er takmarkað í dag og sérstaða landslags þess lítil.	
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 lúpína er að taka yfir.	
Menningarminjar	Engin áhrif á menningarminjar, þar sem engar minjar fundust á svæðinu við minjaskráningu samhliða skipulagsvinnunni.	
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	

ARNARLAND - DEILISKIPULAG - TILLAGA TIL AUGLÝSINGAR



SKÝRINGARUPPDRATTUR - MKV 1:1500



SKÝRINGARMYND, HORFT YFIR GRÆNAN BORDA



SKÝRINGARMYND, HORFT Í ÁTT AD KENNILEITISBYGGINGU



SKÝRINGARMYND, ÚTSÝNI TIL NORÐURS

