



04. Desember 2024

# Arnarland

Deiliskipulag íbúðabyggðar og breyting á aðalskipulagi  
tillaga til auglýsingar



Nordic  
Office of  
Architecture

VSB\_  
VERKFRÆÐISTOFA



LANDSLAG



GARÐABÆR

# Í salnum eru

## Garðabær



Björg Fenger  
formaður skipulagsnefndar



Almar Guðmundsson  
bæjarstjóri



Guðbjörg Brá Gísladóttir  
sviðsstjóri



Arinbjörn Vilhjálmsson  
skipulagsstjóri

## Ráðgjafar



Jóhanna Helgadóttir – arkitekt og skipulagsfræðingur  
Nordic Office of Architecture



Lilja G. Karlsdóttir – samgöngusérfræðingur  
VSB



Práinn Hauksson – landslagsarkitekt  
Landslag

# Efni til yfirferðar

- Inngangur
- Helstu breytingar í skipulagsferli
- Forsendur
- Breyting á aðalskipulagi
- Tillaga að deiliskipulagi
- Spurningar og umræður

Inngangur



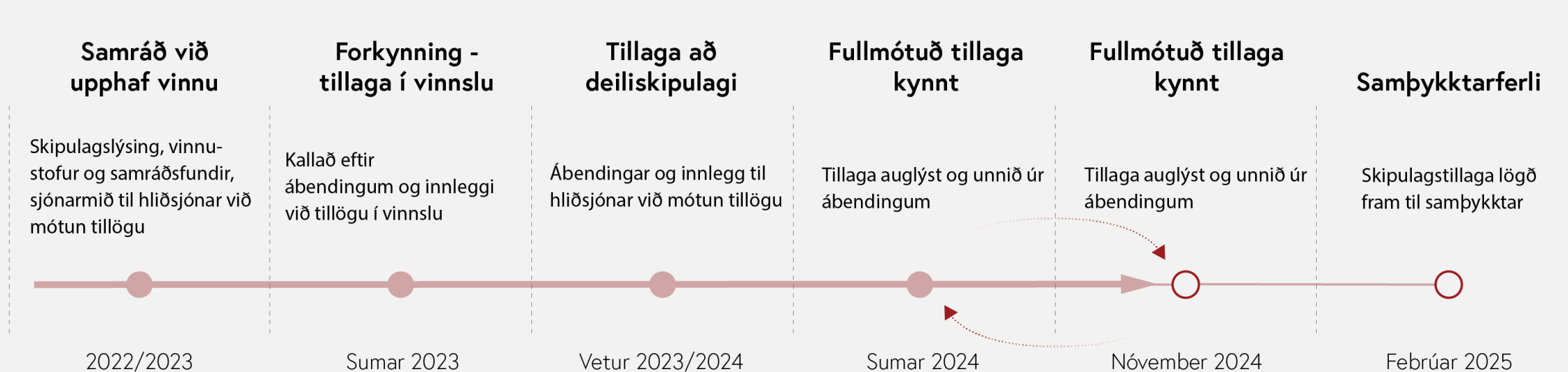




# Forsaga

- Í gildi er Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030, þar er svæðið skilgreint sem verslunar og þjónustureitur og gert ráð fyrir þéttri 8 hæða byggð.
- Ýmsar tillögur hafa verið unnar fyrir reitinn sem ekki hefur orðið úr.
- Haustið 2021 var undirritaður samstarfssamningur milli landeiganda og Garðabæjar um uppbyggingu á svæðinu, þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð, með áherslu á heilsutengda starfsemi.
- Unnið að mótun tillögu og samráðs frá byrjun árs 2022.
- Samhliða skipulagvinnu er að unnið að vistvottun deiliskipulags samkvæmt alþjóðlega BREEAM vistvottunarkerfinu.

## Tímalína



Fjöldi samráðsfunda í gegum allt ferlið t.d. með fulltrúum Borgarlínu, Strætó, Vegagerðarinnar og Kópavogsbæ.

Minni samráðfundir með íbúum í nærumhverfinu.

Fjöldi skýrsla og greininga s.s. áhrif á umferð, hljóðvist, vind, náttúru- og gróðurfar o.fl.

## Markmið skipulagsgerðar

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

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

Helstu breytingar í skipulagsferli



# Helstu ábendingar í skipulagsferli

Fjöldi ábendinga og umsagna bárust 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. Helstu ábendingar frá íbúum snéru að:

- Umfangi bygginga, sér í lagi heilsuklasa
- Mögulegri legu Borgarlínu um Arnarland og eftir hluta Akrabrautar í Akrahverfi
- Gatnatengingum, undirgöng undir Arnarnesveg og áhrif uppbyggingar á núverandi gatnakerfi, sér í lagi aukna umferð á Akrabraut
- Hljóðvist
- Áhrifum uppbyggingar á vind
- Landnotkun, þéttleika og hæðum bygginga



Tillaga til forkynningar - skýringaruppdráttur.

# Þróun tillögu í skipulagsferli

Forkynning 2023



Tillaga - sumarið 2024



Ný tillaga – nóvember 2024.



- Möguleg lega Borgarlínu undir Arnarnesveg færð til vesturs að mislægum gatnamótum Arnarnesveg og Hafnarfjarðarveg
- Umfang heilsuklasa næst Hafnarfjarðarvegi endurskoðað, m.a. m.t.t. ásýndar, skuggavarps og áhrifa vinds
- Atvinnubygging næst Arnarnesvegi lækkuð
- Bætt við áfangaskiptingu uppbyggingar
- Auk þess voru unnar greiningar á hljóðvist, umferð og áhrifum uppbyggingar á vind o.fl. sem höfðu mótandi áhrif á tillögun

- Undirgöng færð austar
- Byggingarmagn minnkað enn frekar, um 14-15%
- Íbúðum fækkað úr 529 í 451 (-78 íbúðir)
- Bætt við leikskóla á miðsvæði, lóð F
- Ásýndarmyndir unnar
- Svæðisnýting ofanjarðar verður 0,95 í stað 1,11
- Tillaga auglýst aftur

# Heilsuklasi

## Forkynning:

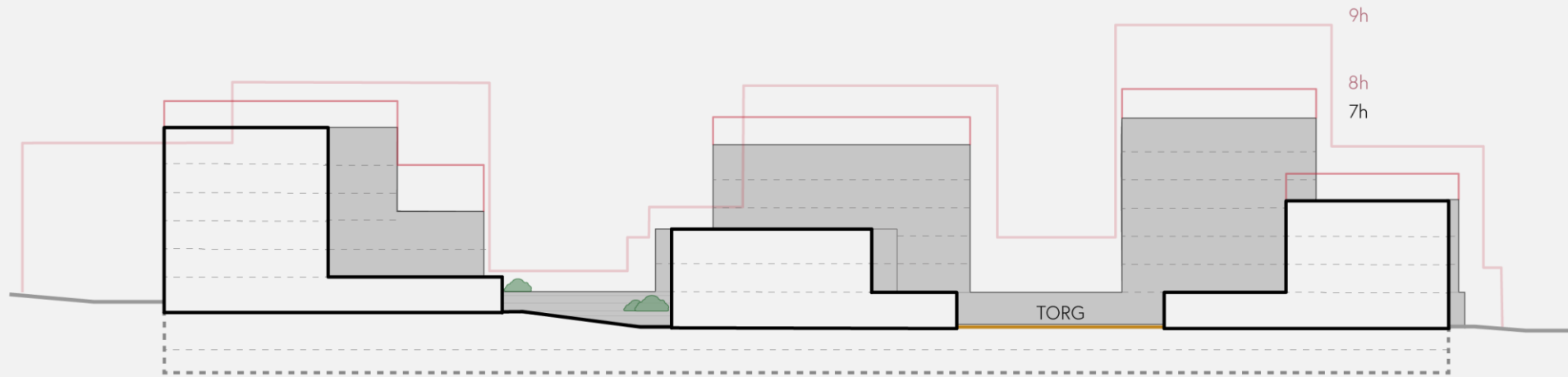
- 40.000 m<sup>2</sup> ofanjarðar
- Hámarkshæð 9 hæðir
- Lágbygging 2 hæðir

## Auglýsing sumar 2024:

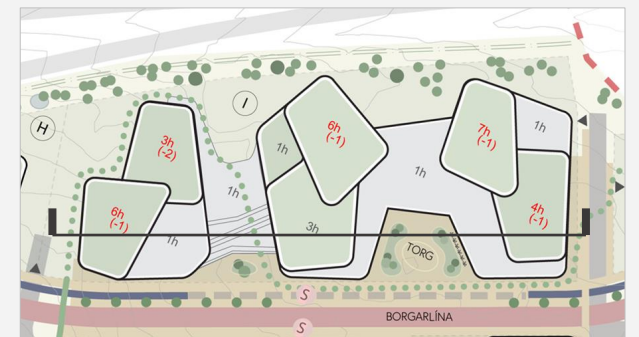
- 32.000 m<sup>2</sup> ofanjarðar
- Hámarkshæð 8 hæðir
- Lágbygging 1 hæð
- Salarhæð endurskoðuð
- Viðmiðunar kóti fyrir torg og aðkomuhæð lækkar um 2m

## Auglýsing nóvember 2024:

- 26.500 m<sup>2</sup> ofanjarðar
- Hámarkshæð 7 hæðir



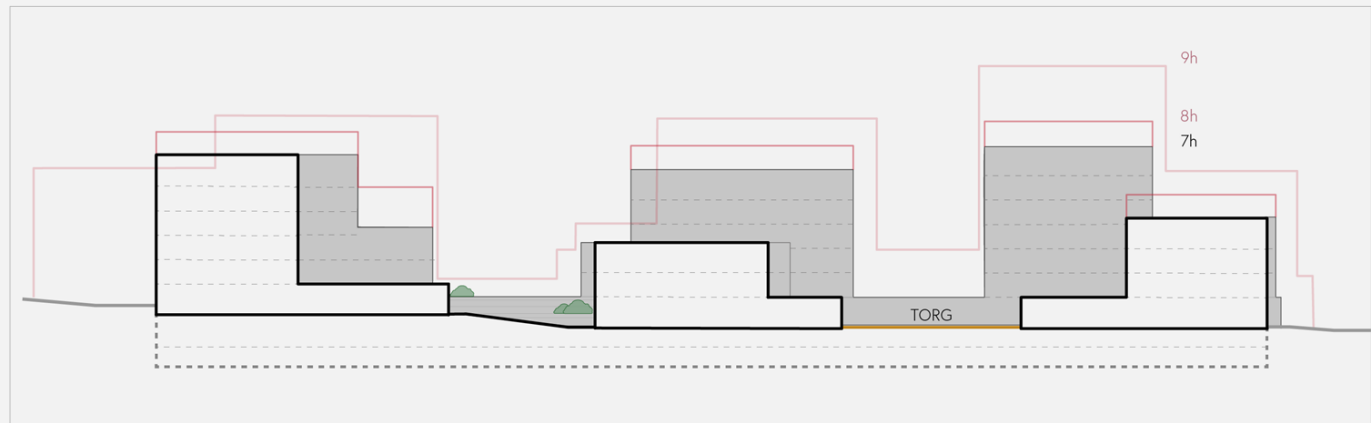
Skýringamynd sýnir hvernig umfang heilsuklása hefur tekið breytingum.



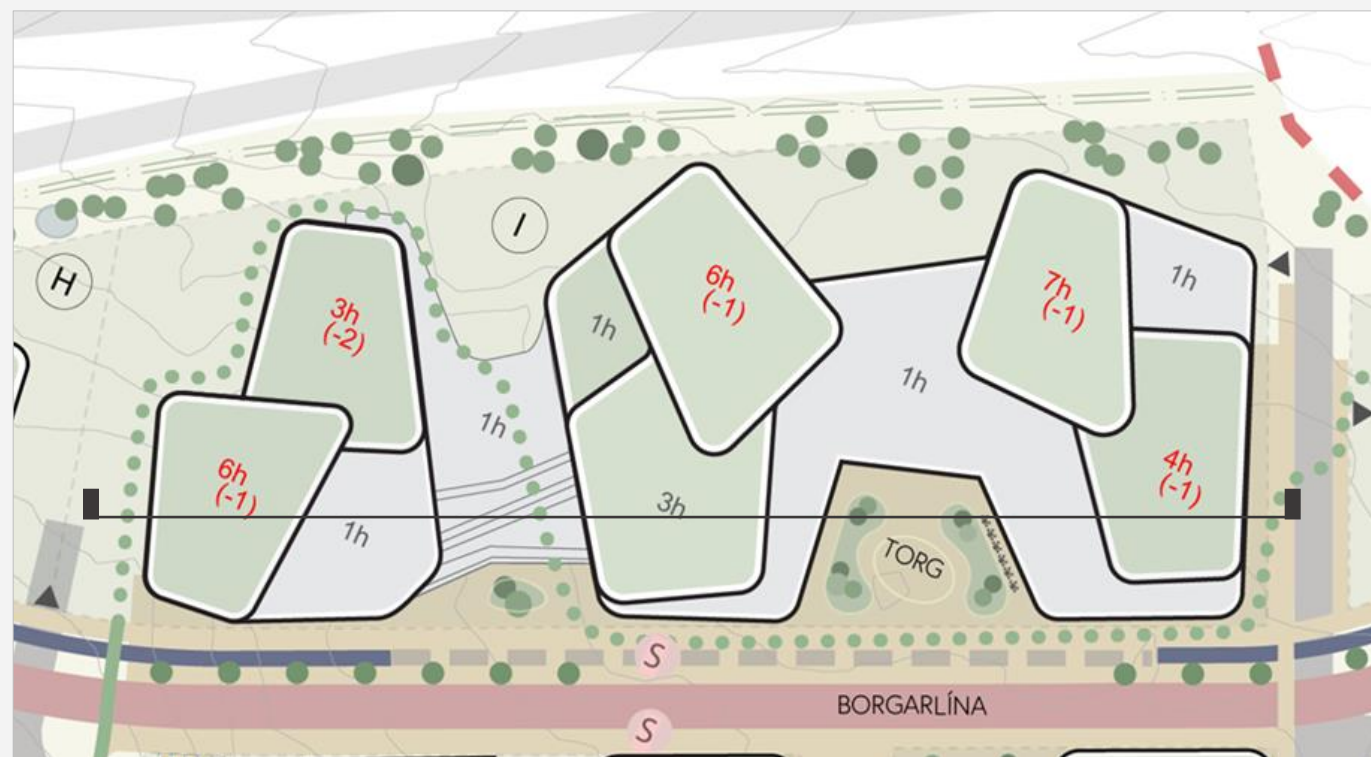


# Heilsuklassi umfang

- Hámarkshæð heilsuklasa verður **7 hæðir** í stað **9 hæða**
- Byggingarmagn heilsuklasa ofanjarðar minnkar um 34% eða úr **40.000m<sup>2</sup>** -> 32.000m<sup>2</sup> -> **26.500m<sup>2</sup>**
- Lágbygging verður **1 hæð** í stað **2 hæðir**
- Salarhæð skrifstofuhæða verða **3,7m** í stað **4m**
- Salarhæð jarðhæðar verður **4,7m** í stað **6m**
- Hámarkshæð kennileitisbyggingar lækkar því um **~13m**
- Kjörnum er snúið, bil milli þeirra aukið og umfang þeirra minnkað
- Viðmiðunar kóti fyrir torg og aðkomuhæð lækkar um **2m** en nákvæm hæðarsetning ræðst m.a. af hönnun Borgarlínugötu og mun koma fram á mæli/hæðarblöðum
- Bætt við kvöð um gróður meðfram Hafnarfjarðarvegi
- Bætt við ákvæðum um sértæka vindgreiningu við hönnun byggingar



Skýringamynd sýnir hvernig umfang heilsuklasa hefur tekið breytingum.

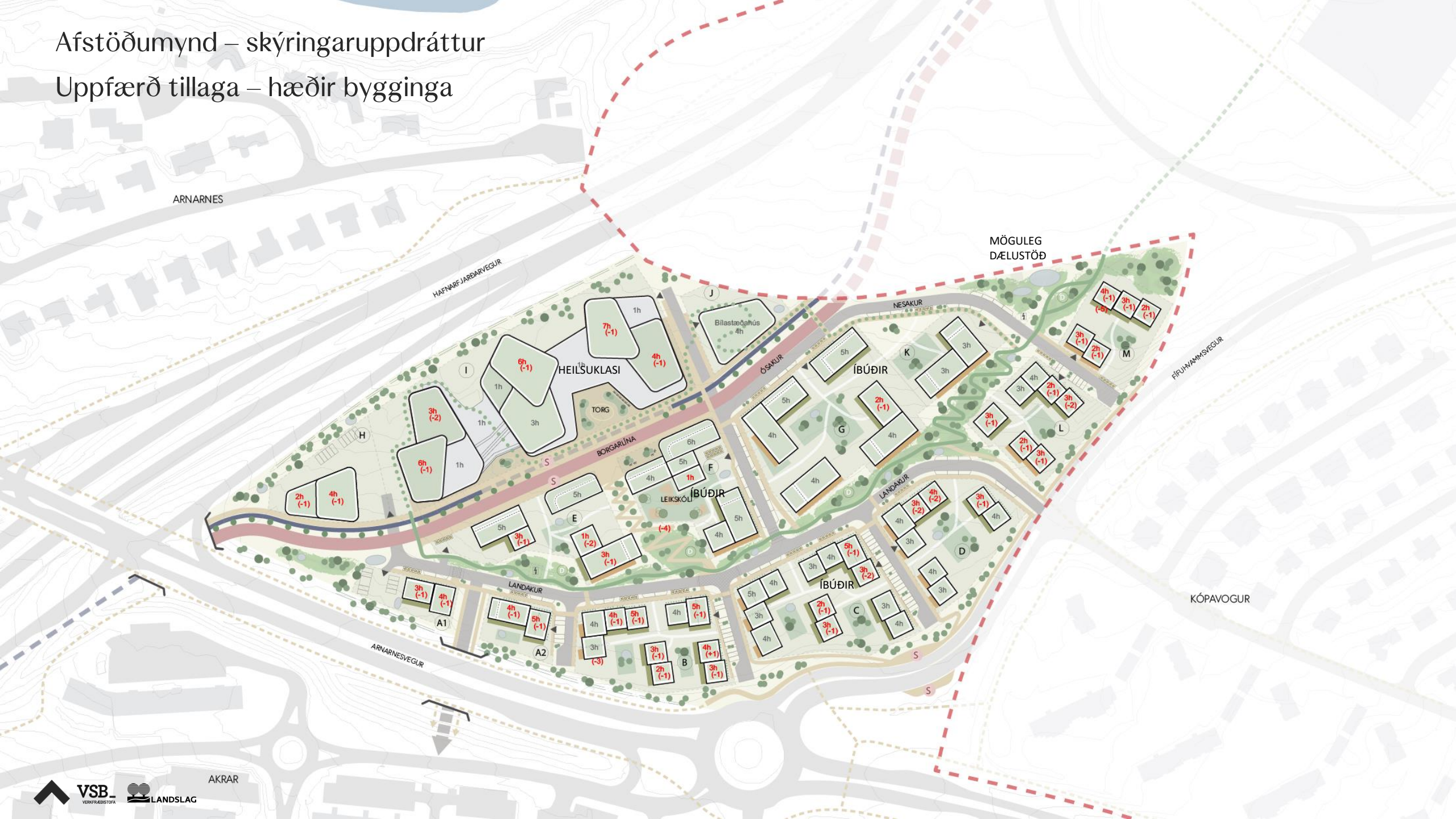


Skýringamynd sýnir hvernig umfang heilsuklasa hefur tekið breytingum.



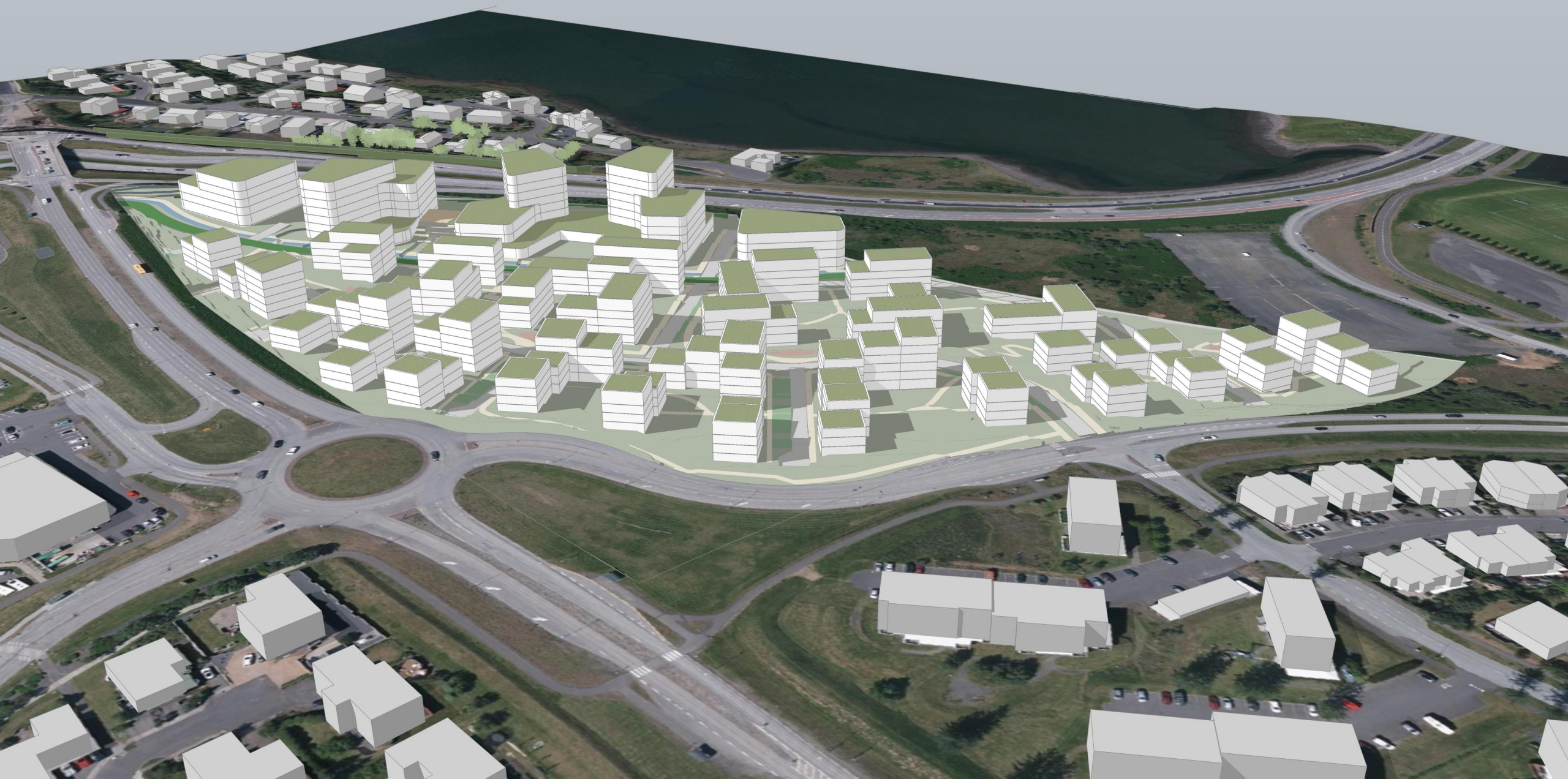
# Afstöðumynd – skýringaruppdráttur

## Uppfærð tillaga – hæðir bygginga



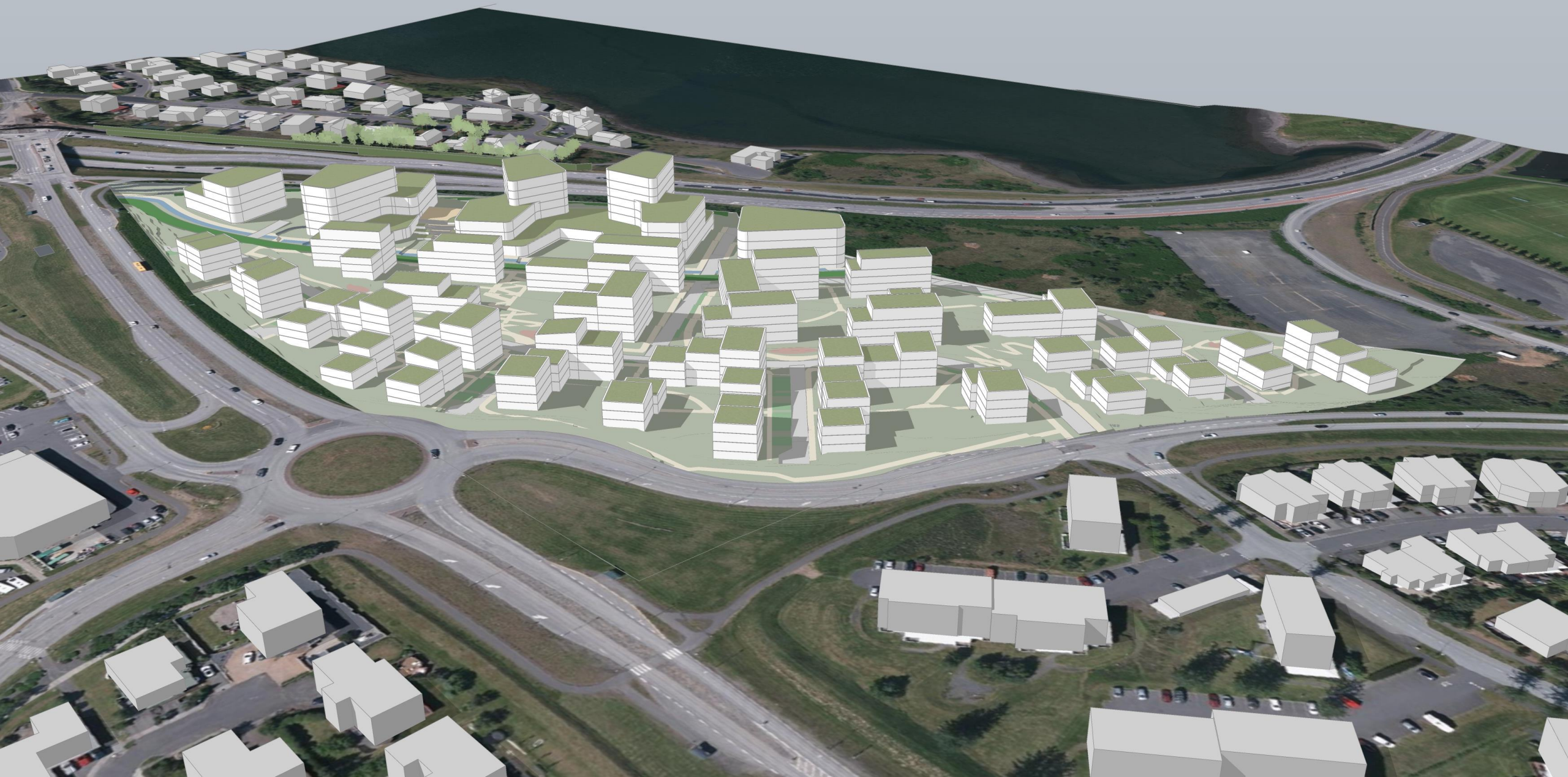


Auglýst tillaga sumar 2024



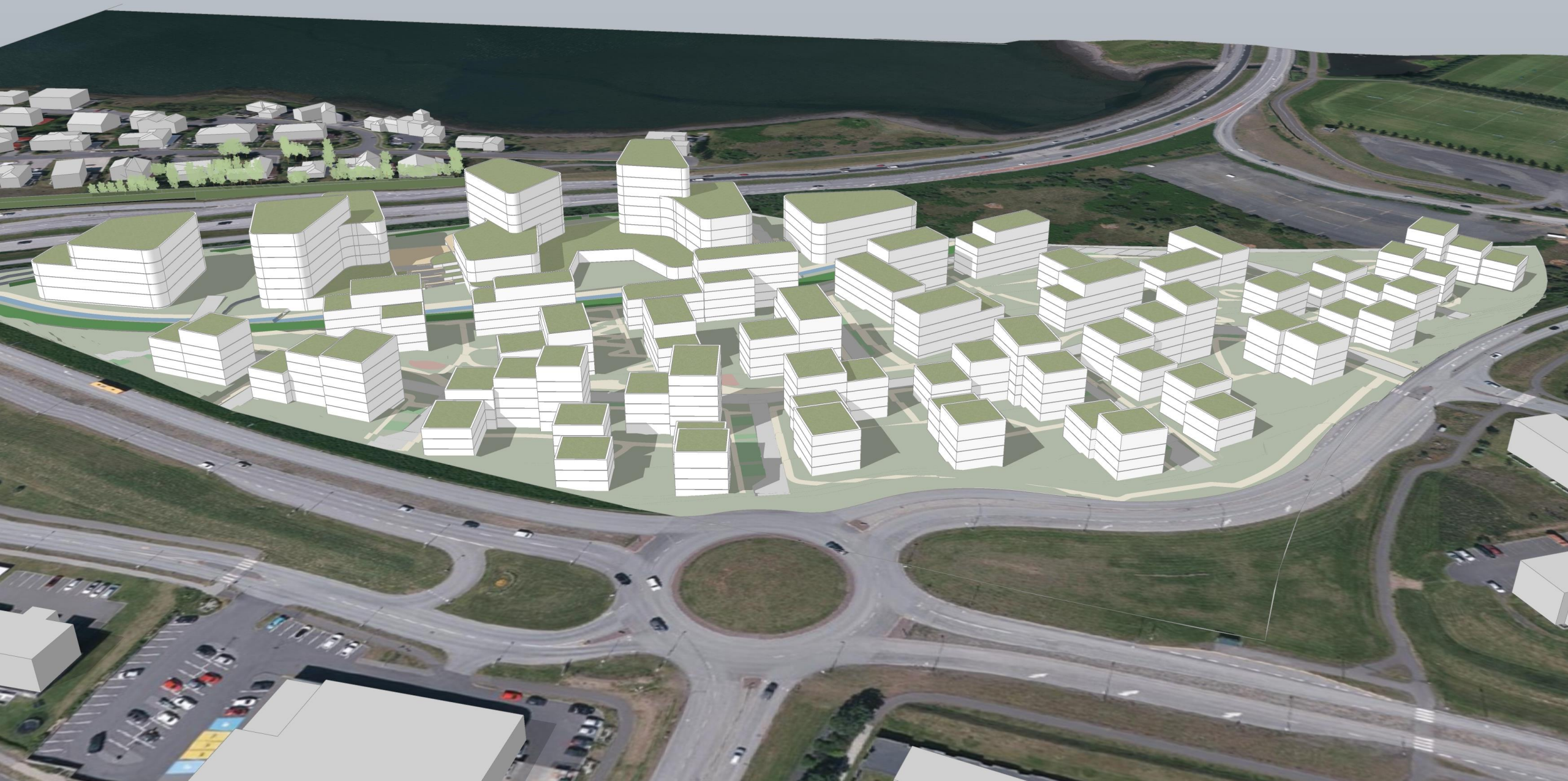


Uppfærð tillaga





Auglýst tillaga sumar 2024





Uppfærð tillaga





Auglýst tillaga sumar 2024





Uppfærð tillaga





## Möguleg lega Borgarlínu í/við Arnarlandi

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



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

# Afstöðumynd – skýringaruppdráttur

ARNARNES





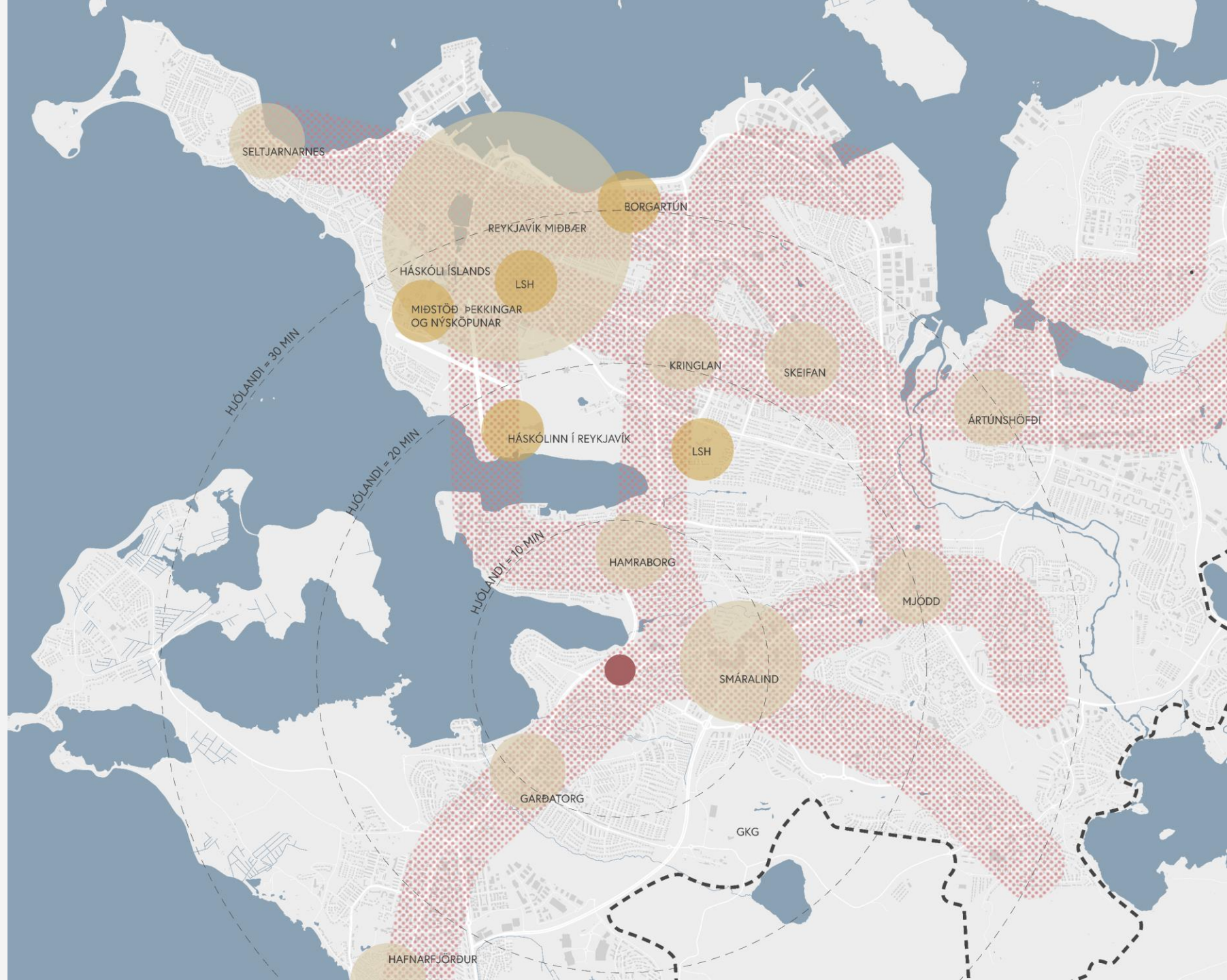
Forsendur

Staðhættir



# Staðhættir

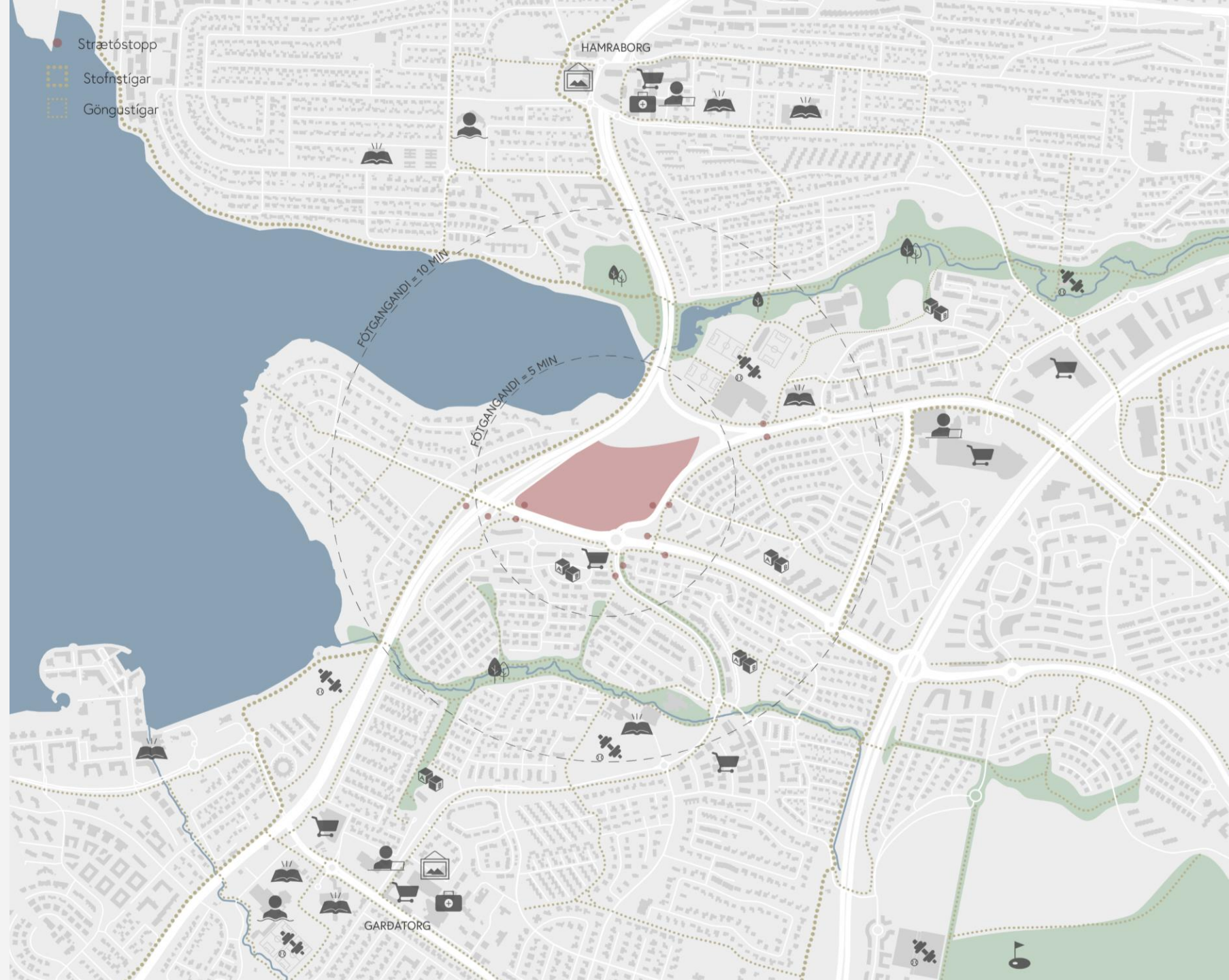
- Miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu.
- Innan vaxtamarka höfuðborgarsvæðisins og á skilgreindum samgöngu- og þróunarás.
- Greiðar samgönguleiðir eru að atvinnukjörnum og þekkingar og nýsköpunarsvæðum á höfuðborgarsvæðinu.
- Með uppbyggingu Borgarlínu og nýrri Fossvogsbrú mun ferðatími milli miðborgarinnar,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





# Staðhættir

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





Tengsl við aðrar áætlanir

# Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðið 2040

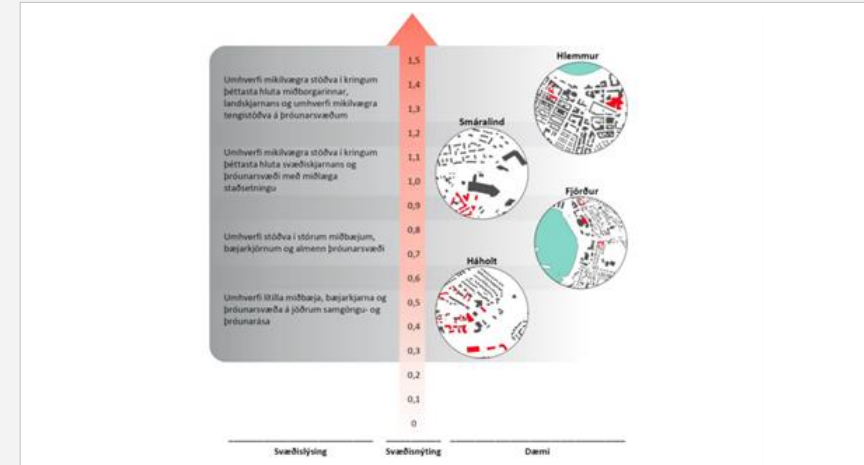
Hryggjarstykki svæðisskipulagsins er nýtt almenningssamgöngukerfi, Borgarlínan, sem tengir saman sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu.

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

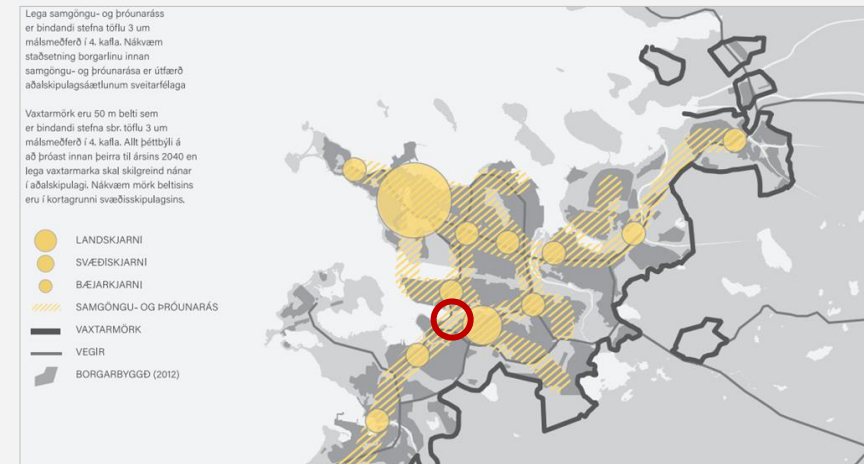
Stefna svæðisskipulagsins er sett fram í fimm leiðarljósum og tekur skipulagið mið af þeim öllum.

Leiðarljósín eru:

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



Skýringarmynd úr svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, markmið um þéttleika.



Skýringarmynd úr svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, kjarnar og samgönguásar.



# Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030

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

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

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

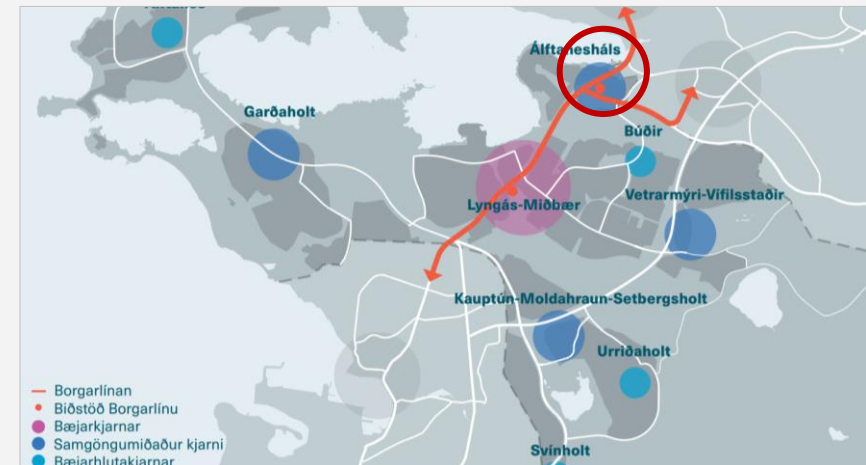
Í aðalskipulaginu er við Arnarnesháls skilgreindur samgöngumiðaður kjarni í tengslum við Borgarlínu.

Um samgöngumiðaðan kjarna við Arnarnesháls segir í aðalskipulagi:

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



Landnotkun skv. aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030.



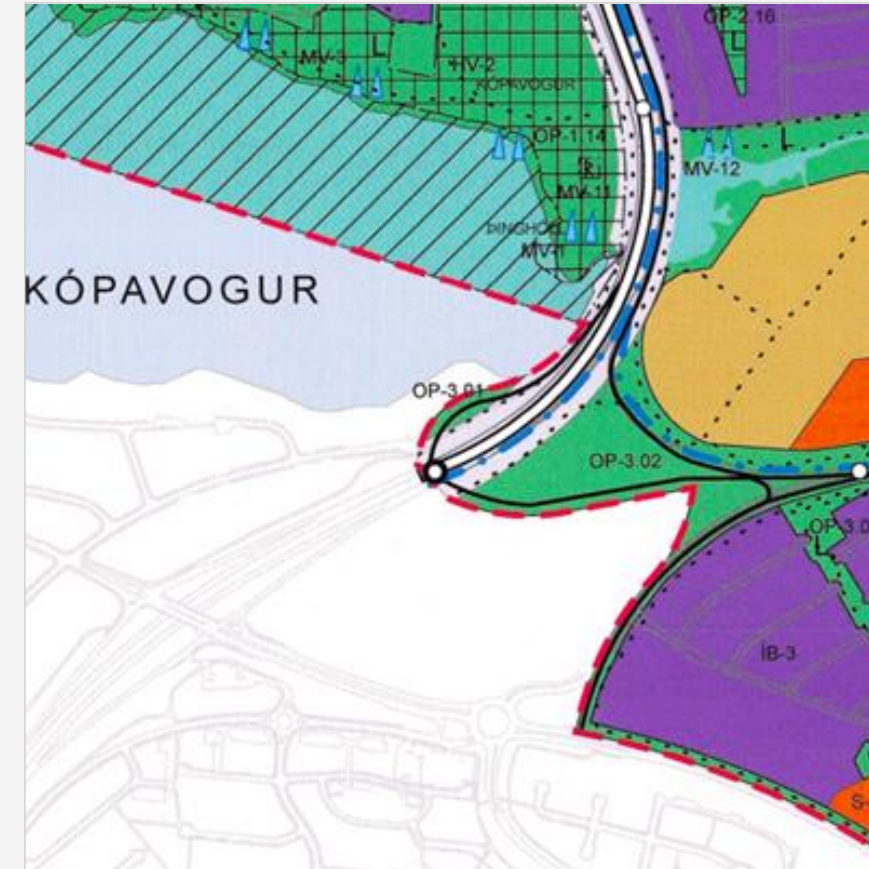
Þemamynd úr aðalskipulagi Garðabæjar, sýnir kjarna og samgönguás.

# Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

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

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

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



Landnotkun skv. aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.



# Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir

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

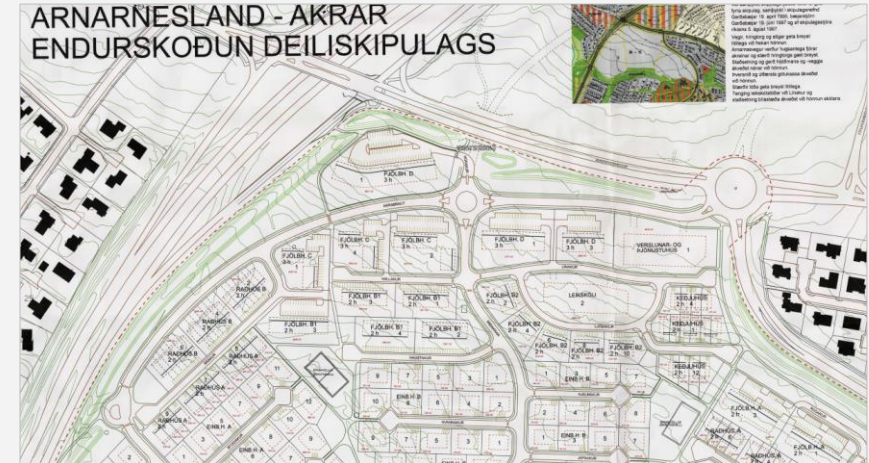
Við gerð deiliskipulagsins er tekið tillit til nærliggjandi deiliskipulagsáætlana, þær eru:

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

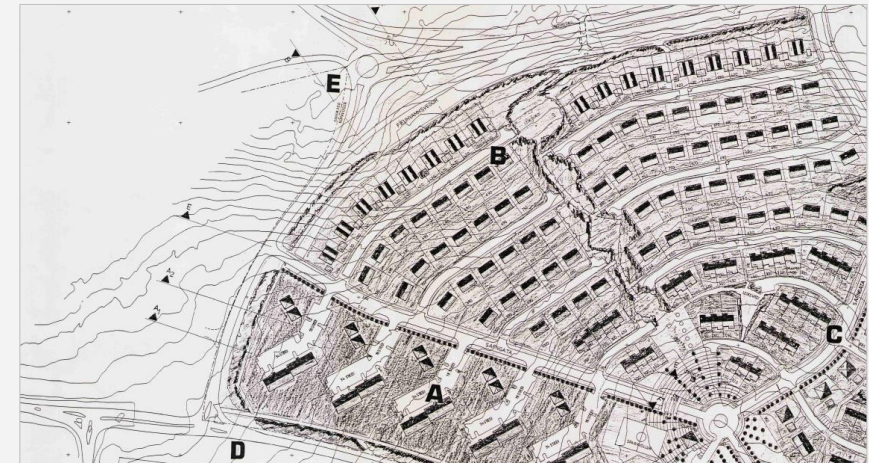
Í deiliskipulagi fyrir Akrahverfið er gert ráð fyrir undirgöngum undir Arnarnesveg, frá hringtorgi á Akrabraut við Hofakur.

Gerð er breyting á deiliskipulagi, undirgöng færð austar.

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



Hluti af deiliskipulagsuppdrátti fyrir Akrahverfið.



Hluti af deiliskipulagsuppdrátti fyrir Nónhæð.

Breyting á aðalskipulagi



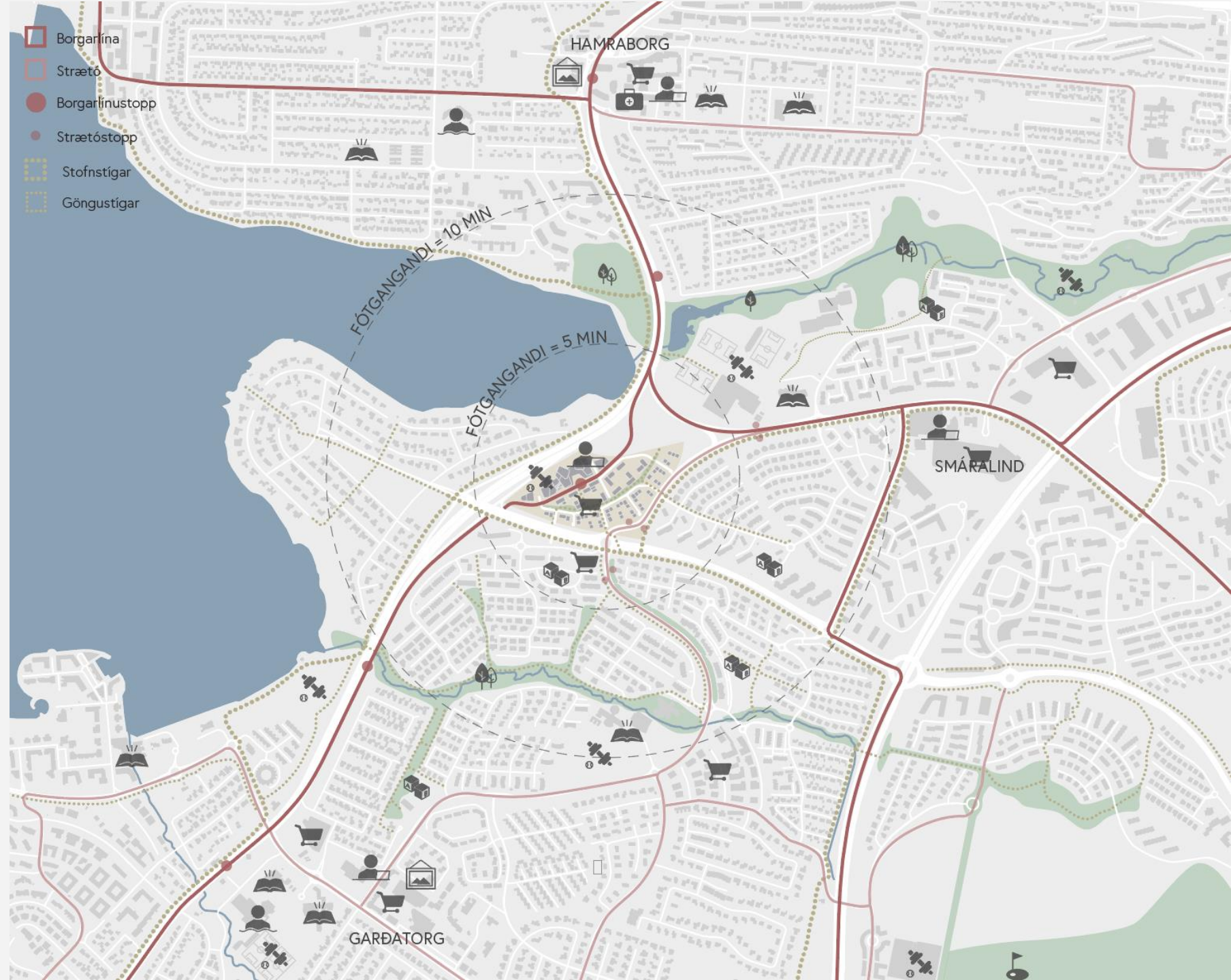


Deiliskipulagstillaga



# Arnarland

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









# Áfangaskipting

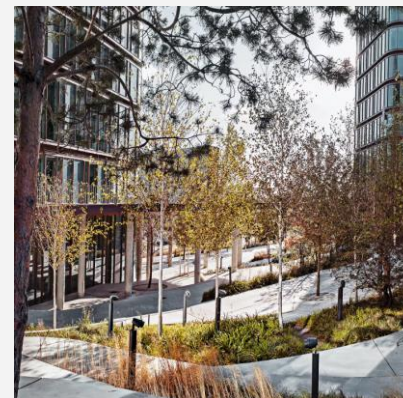
- Gert er ráð fyrir að svæðið geti byggst upp í áföngum.
- Leiðbeinandi áfangaskipting sett fram í deiliskipulagi.
- Uppbygging skal vera í samráði við sveitarfélagið m.a. m.t.t. innviða.
- Leiðbeinandi áfangaskiptin heilsuklasa er sett fram í deiliskipulagi.
- Fyrsti áfangi við miðlægt torg.



Skýringarmynd, leiðbeinandi uppbygging heilsuklasa.



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



Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

Byggðarmynstur



# Byggðarmynstur

Markmið:

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



# Íbúðabyggð

- Íbúðabyggð aðlagar sig að hæð, landhalla og byggðarmynstri nærliggjandi fjölbýlishúsabyggðar í Garðabæ og Kópavogi.
- Hæðir íbúðabyggðar eru 2-5 hæðir en ein bygging nær 6 hæðum til móts við heilsuklasa.
- Mismunandi hæðir eru nýttar til þess að opna á sólarljós í inngörðum og íbúðum og opna á sjónáða milli bygginga.
- Uppbrot bygginga býður upp á tækifæri fyrir þakgarða og þaksvafrir.
- 451 íbúð.



Skýringarmynd, íbúðabyggð.



Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

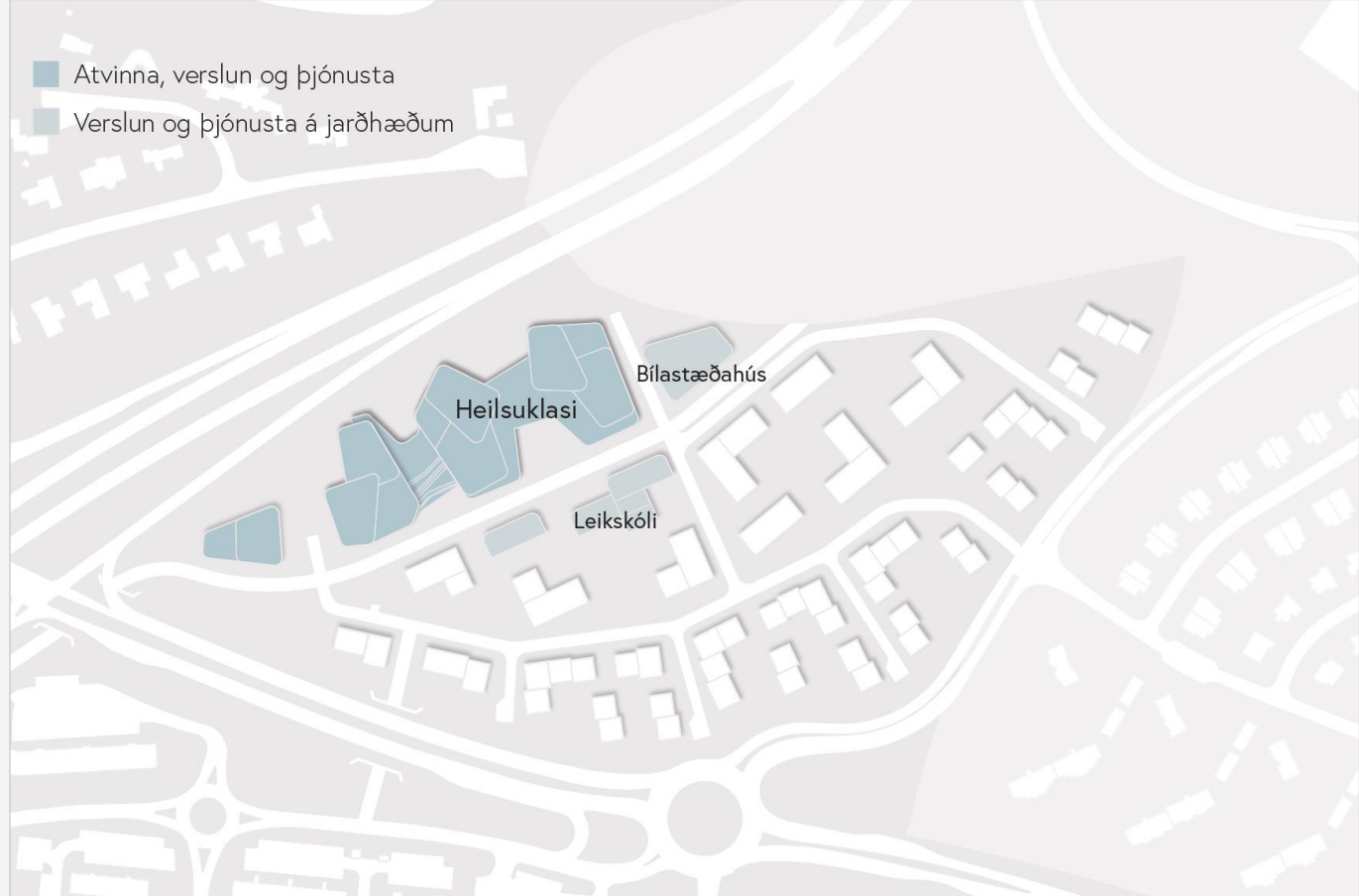




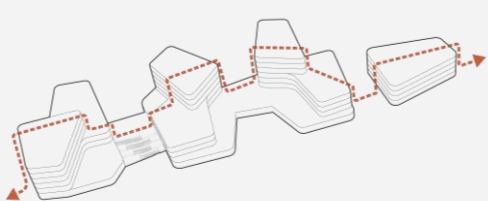


# Blönduð starfsemi

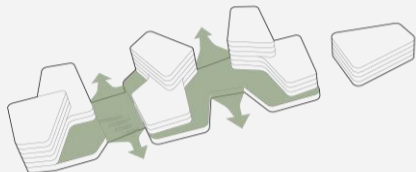
- Blönduð starfsemi s.s. skrifstofur, þjónusta og verslun, nýttist nærumhverfinu.
- Heilsuklasi, u.þ.b. 26.500 m<sup>2</sup> ofanjarðar. Áhersla á fyrirtæki í heilsugeira og/eða með heilsutengda þjónustu.
  - 3 misháir kjarnar (3-7 hæðir), tengdir saman með einnar hæða lágbyggingu. Brjóta upp byggingarmassann og opna á sjónása.
- Stakstæð atvinnubygging 2-4 hæðir
- Austan við samgönguásinn er gert ráð fyrir verslun og/eða þjónustu á jarðhæðum en íbúðum á efri hæðum.



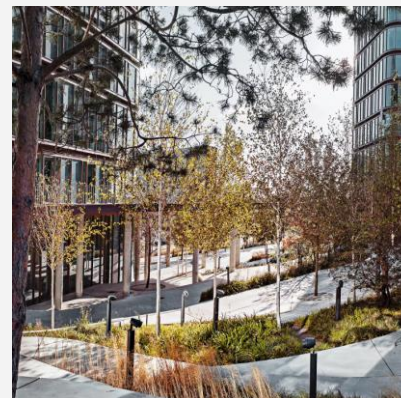
Skýringarmynd, blönduð starfsemi næst Hafnarfjarðarvegi og á jarðhæðum umhverfis miðlægt torg.



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



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



Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.



# Sniðmynd



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



# Mótun byggðar

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

Myndirnar sýna meðalaðstæður yfir árið út frá ríkjandi vindáttum.

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

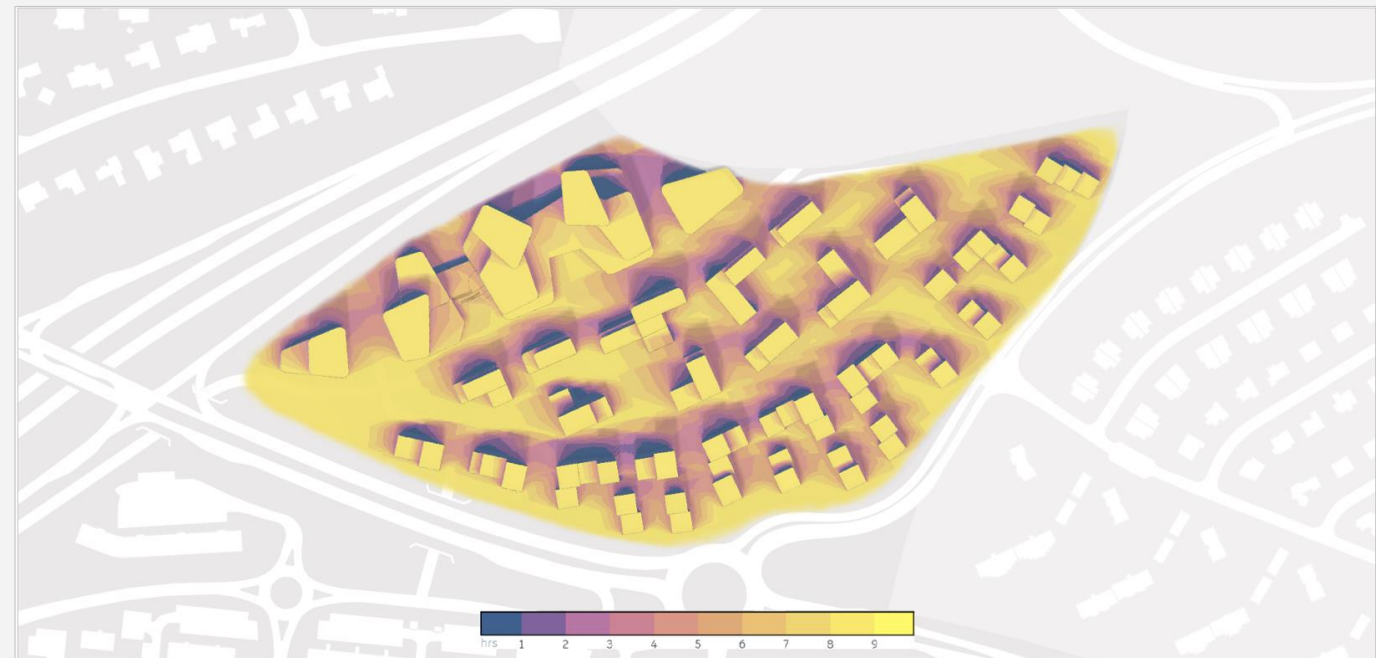
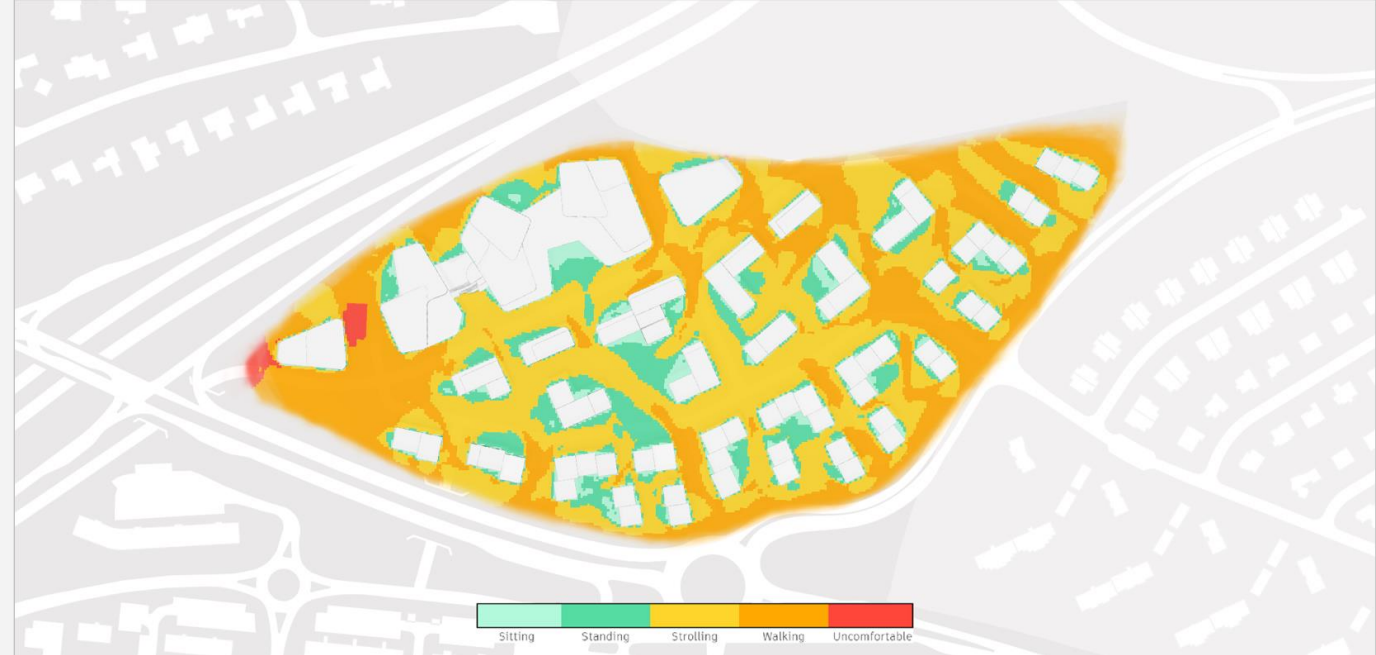
- Yfir 55% af útisvæði hefur sól í yfir 5 klst á því tímabili. (án þaksvala)
- Yfir 70% af „græna borðanum“ hefur sól í yfir 5 klst á því tímabili.

Sitjandi: 2,5 m/s

Standandi: 4,0 m/s

Röltandi: 6,0 m/s

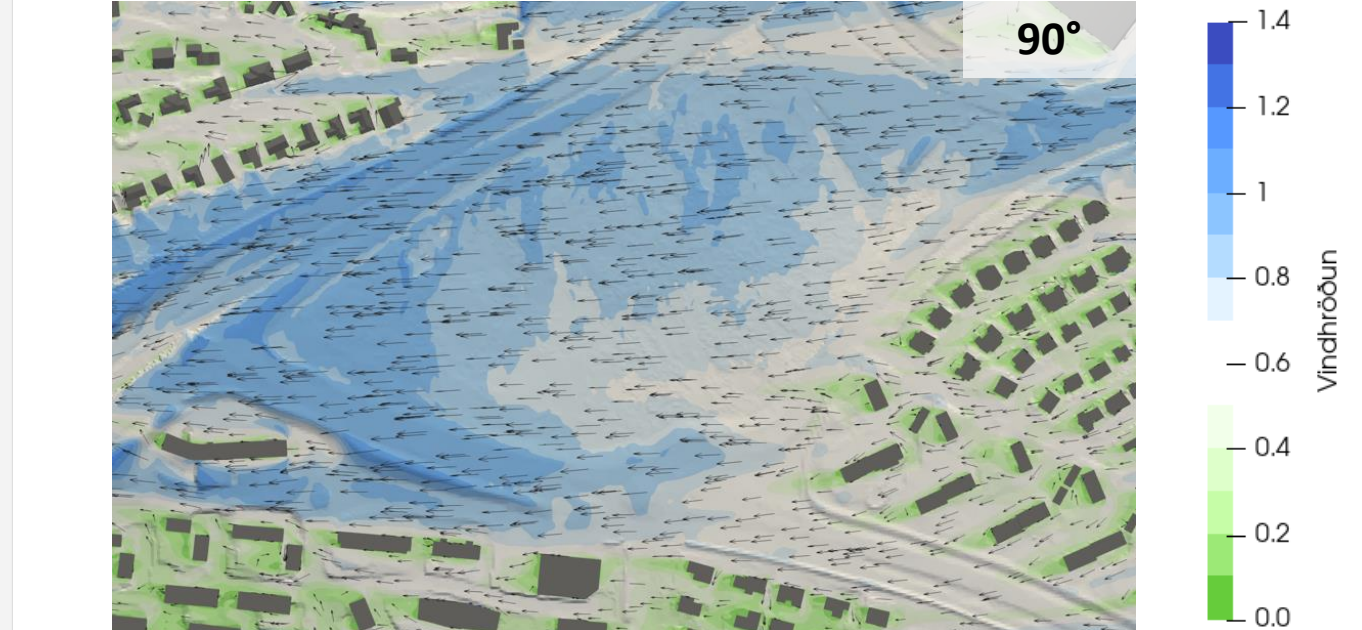
Gangandi: 8,0 m/s



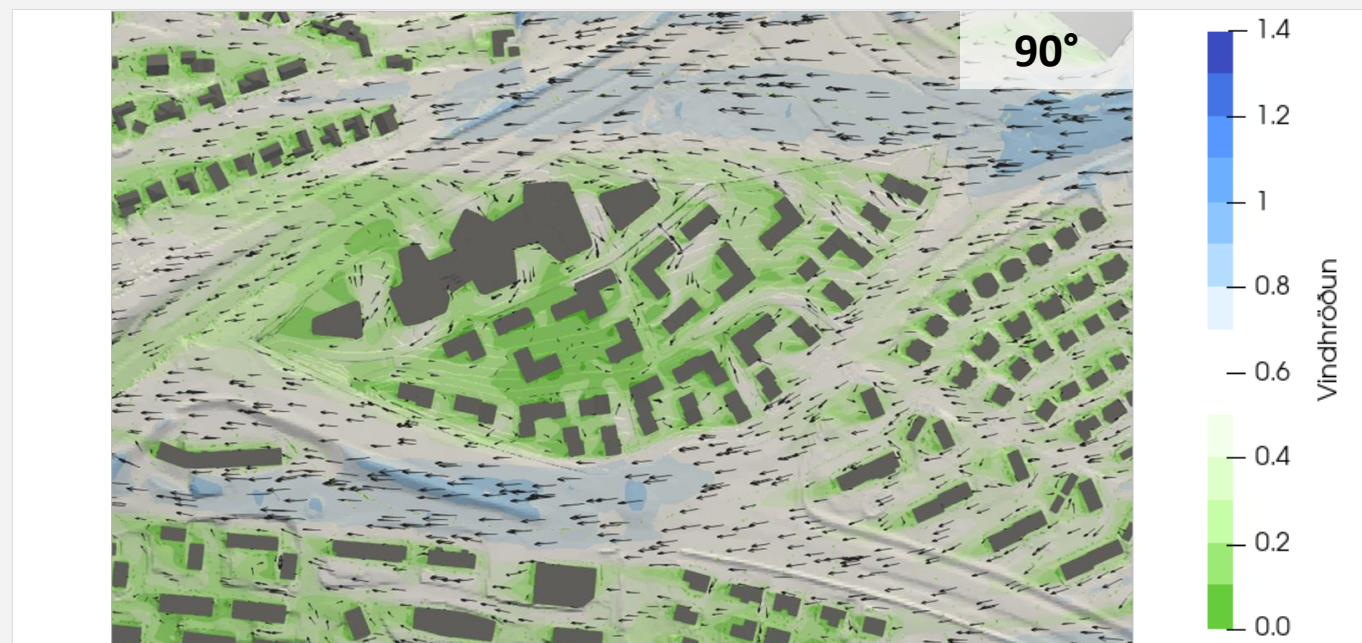


## Ríkjandi vindátt – aust- og suðaustan áttir

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



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



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







# Jafndægur – 21. mars/21. september



KI:08



KI:09



KI:10



KI:11



KI:12



KI:13



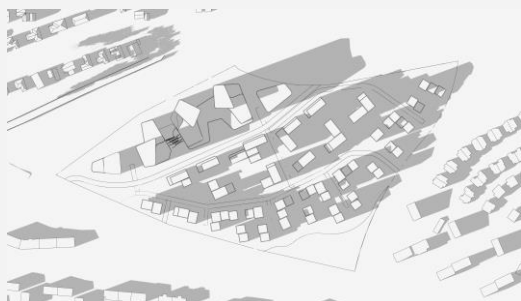
KI:14



KI:15



KI:16



KI:17



KI:18

## Sumarsólstöður – 21. júní



KI:08



KI:09



KI:10



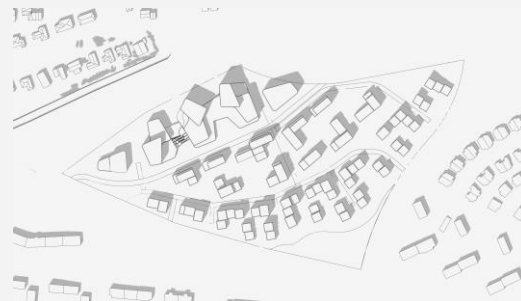
KI:11



KI:12



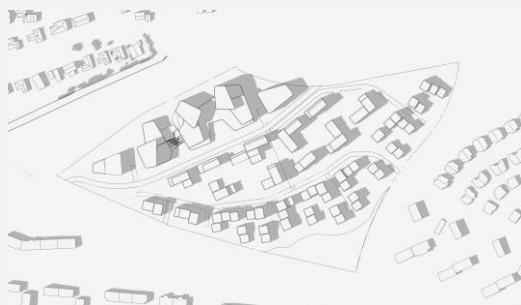
KI:13



KI:14



KI:15



KI:16



KI:17



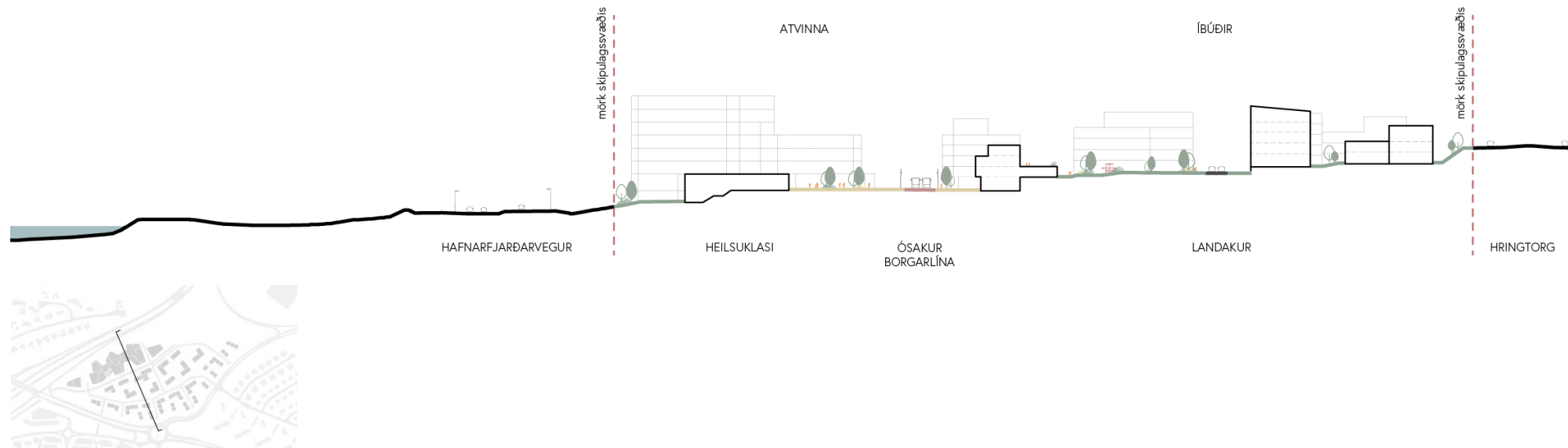
KI:18



KI:19



# Sniðmynd



# Byggingar

- Byggingarefni

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

- Orkunotkun

- Krafa um loftræsikerfi í byggingum

- Úrgangstjórnnunarstefna sett fyrir Arnarland

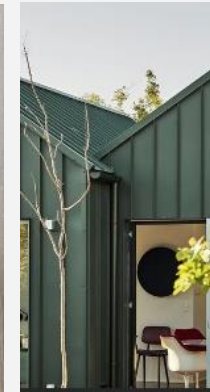
- Uppbyggingaraðili skal leggja áherslu á að draga úr myndun byggingarúrgangs og flokka hann með þeim hætti að a.m.k. 80% byggingarúrgangs (m.v. þyngd) sé hæfur til endurnýtingar áður en honum er skilað á viðurkennda móttökustöð.



Dæmi um hlýlegt litarval



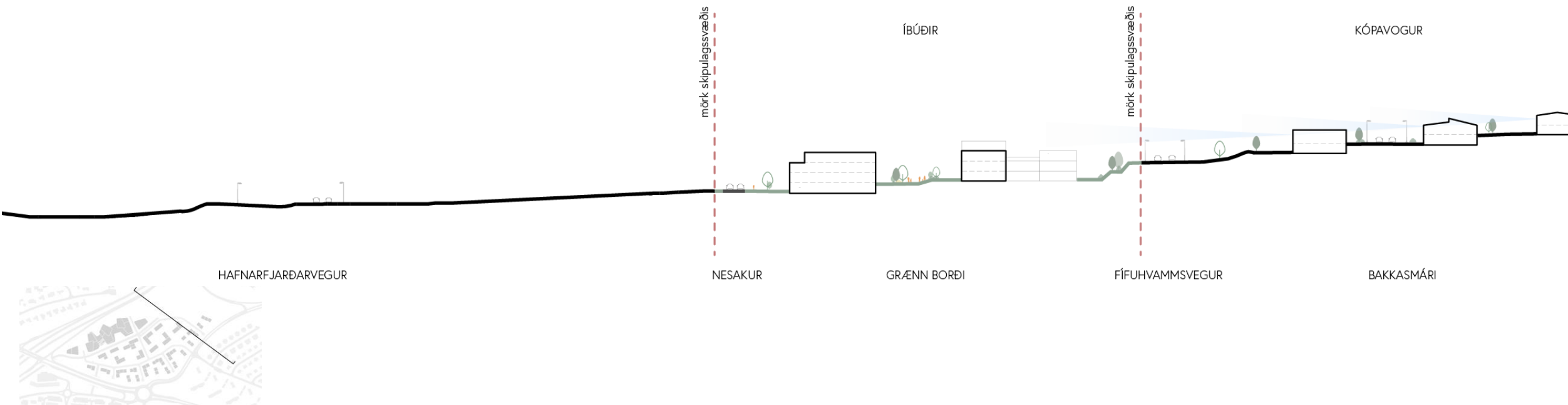
Dæmi um yfirbragð bygginga og almenningsrýma.



Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.



# Sniðmynd



# Almennings rými

Mögulegt umhverfi að  
vetrarlagi.

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



VSB\_

VERNFRÆÐISTOFN



LANDSLAG

Mögulegt umhverfi að vetrarlagi.







Vistvænar samgöngur



# Vistvænar samgöngur

## Markmið:

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

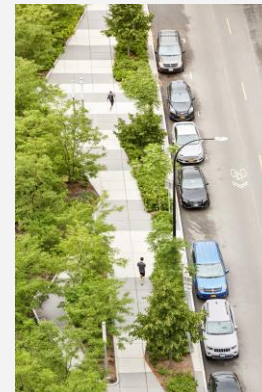


# Gatnanet

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



Skýringarmynd, megingötur.

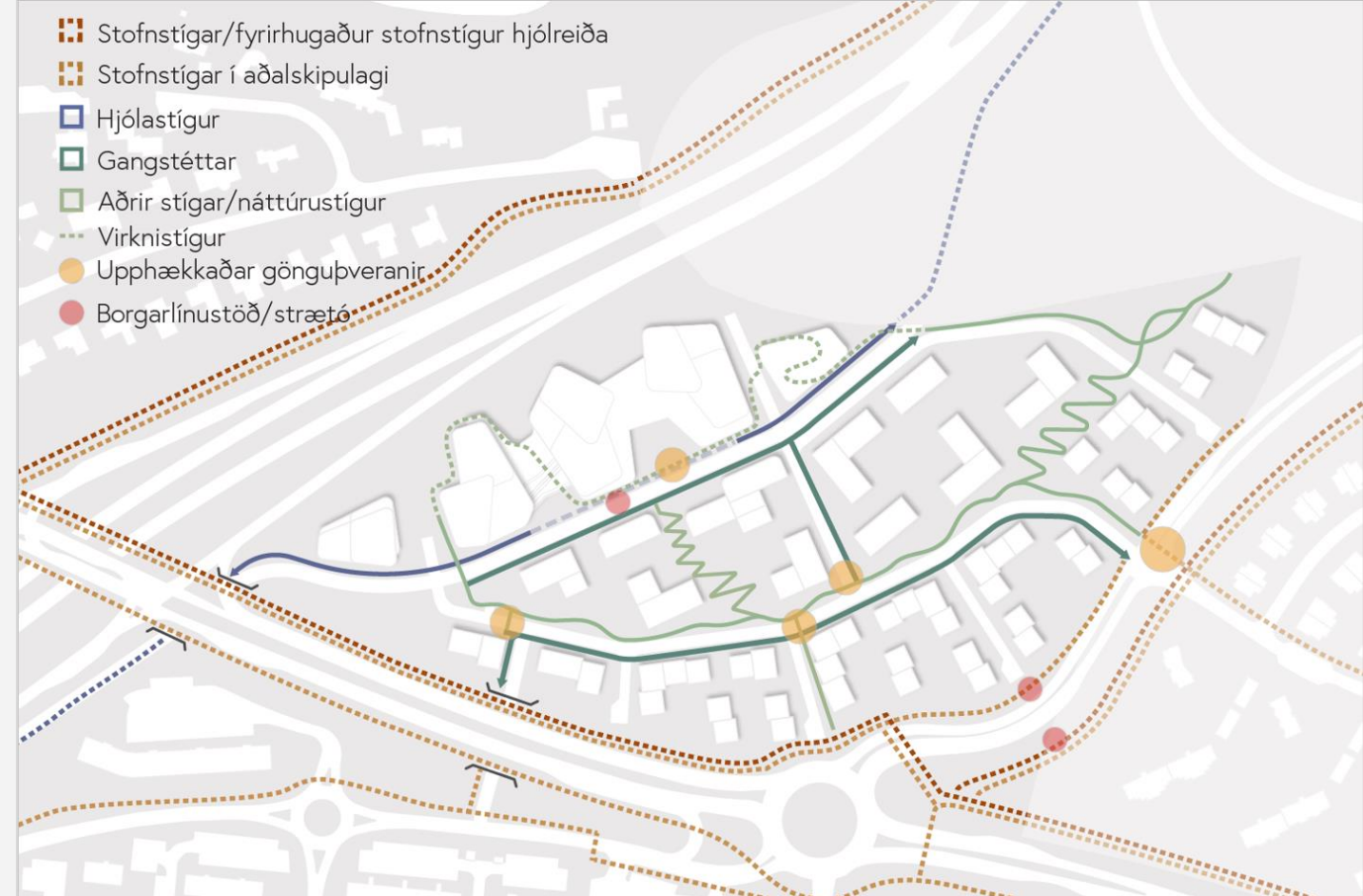


Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.



# Stígakerfi

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



Skýringarmynd, stígar.



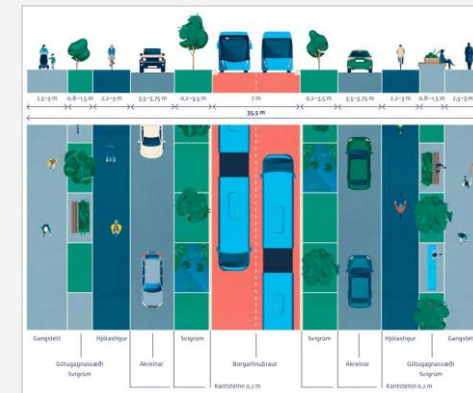
Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

# Almenningssamgöngur

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



Skýringarmynd, almenningssamgöngur.



Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.





## Umferðargreiningar

- Við útreikninga á ætlaðri umferðarsköpun samhliða uppbyggingu í Arnarlandi er stuðst við samgöngulíkan höfuðborgarsvæðisins.
- Vegagerðin og Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu létu vinna nýtt samgöngulíkan fyrir höfuðborgarsvæðið árið 2020, líkanið er í opinberri eigu og aðgengilegt til afnotkunar fyrir alla.
- Líkanið er notað til að spá fyrir um þróun samgangna á höfuðborgarsvæðinu fyrir framtíðarárin 2024, 2029 og 2034. Það reiknar út farþegafjölda í almenningssamgöngum, bílferðir og ferðir hjólandi. Þá reiknar líkanið hvernig ferðaþörf, ferðamáti og ferðaflæði breytast eftir mismunandi landnotkun.
- Líkanið er gott verkfæri til þess að bera saman mismunandi framkvæmdir með tilliti til umferðar og umhverfisáhrifa.
- Umferðarútreikningar fyrir Arnarland voru framkvæmdir af verkfræðistofunni Mannvit.
- Þriðji aðili yfirfór umferðagreiningar fyrir Arnarland.
- Uppfærð tillaga gerir ráð fyrir að byggingarmagn minnki um 14-15%.
- Umferðagreiningar eru ekki uppfærðar en miðað við minnkað byggingarmagn má gera ráð fyrir að áætlað umferðamagn geti minnkað um allt að 14% frá fyrri tillögu.



# Ferðamyndun

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

## Áætluð umferðasköpun miðað við auglýsta tillögu sumarið 2024

| Notkun                                      | Uppbygging í Arnarlandi (m²) | Arnarland 2029 - umferðaspá |
|---------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Íbúðir                                      | ~58.000 (~500 íbúðir)        |                             |
| Heilsugæsla/ sjúkrabjálfun, lækna 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 í sumarið 2024).

## Áætluð umferðasköpun miðað við uppfærða tillögu nóvember 2024

| Notkun                                      | Uppbygging í Arnarlandi (m²) | Arnarland 2029 - umferðaspá |
|---------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Íbúðir                                      | ~50.000 (~450 íbúðir)        |                             |
| Heilsugæsla/ sjúkrabjálfun, lækna o.s.frv.  | 5.500                        |                             |
| Skrifstofur                                 | 19.500                       |                             |
| Stór fundaherbergi, ráðstefnusalir, 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 sumarið 2024).

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

# Umferðaspár

## Grunnár

Samkvæmt umferðatalningum árið 2019. Töluverð umferð á stofnbrautum.

## 0-kostur 2029

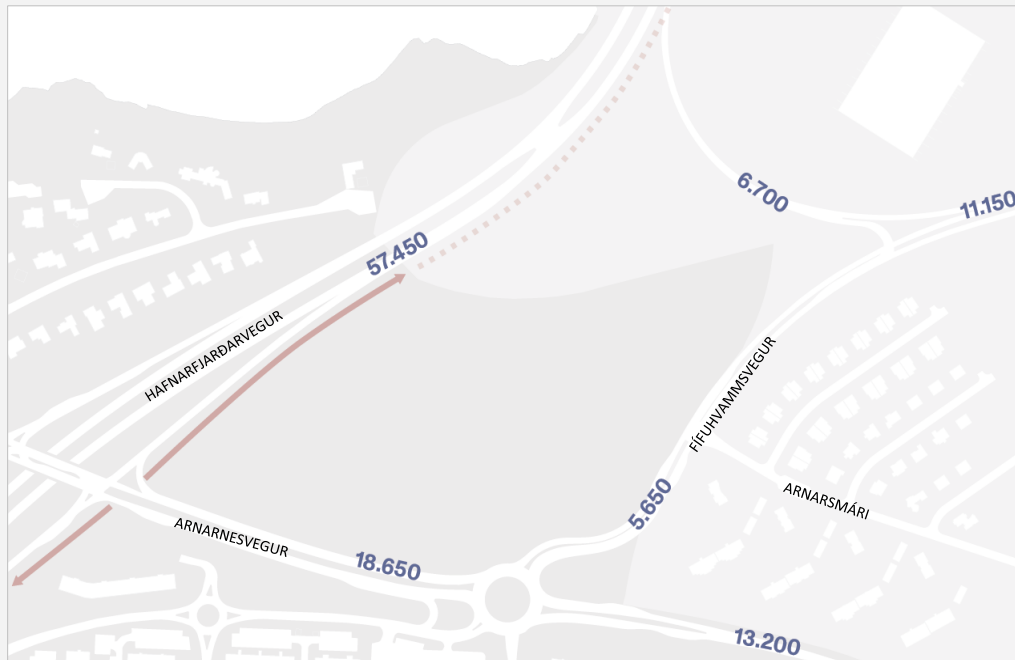
Umferðalíkanið tekur tillit til fjölda þátta, s.s. breyttra ferðavenja, tilkomu Borgarlínu og ýmissa framkvæmda s.s. lokaáfanga Arnarnesvegur. Öll þessi atriði hafa áhrif á niðurstöður umferðagreiningar.

## Arnarland 2029

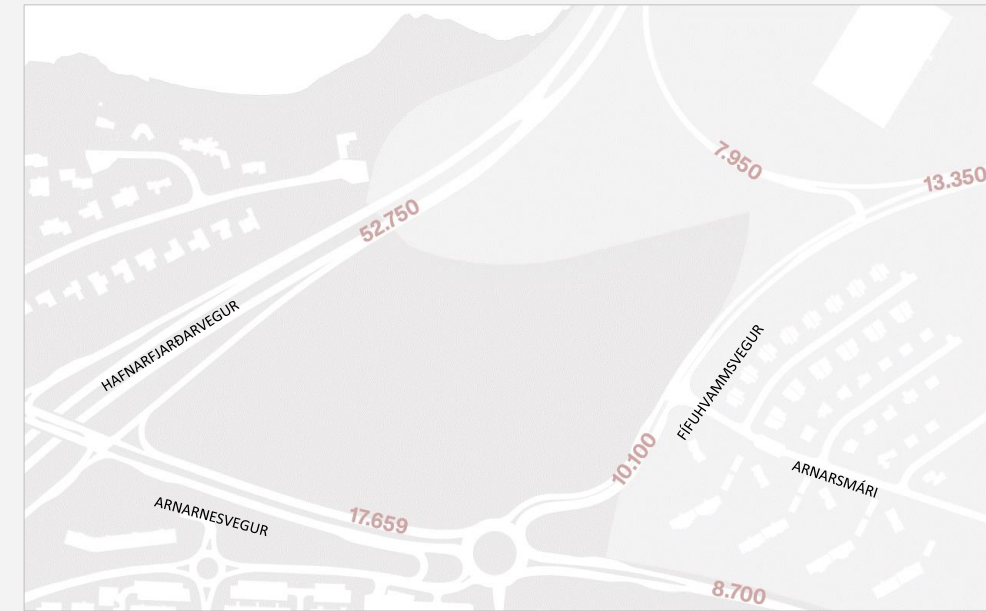
Blöndun byggðar og aukið framboð skrifstofu, verslunar og þjónusturýmis leiðir til breyttrar ferðahegðunar á svæðinu. Umferð eykst lítillega miðað við 0-kost 2029.

## Uppfærð tillaga

Gera má ráð fyrir allt að 14% minni umferð miðað við minnkað byggingarmagn í Arnarlandi.



0-kostur 2029, ekki byggt í Arnarlandi.



Grunnár, umferðartalningar frá árinu 2019.

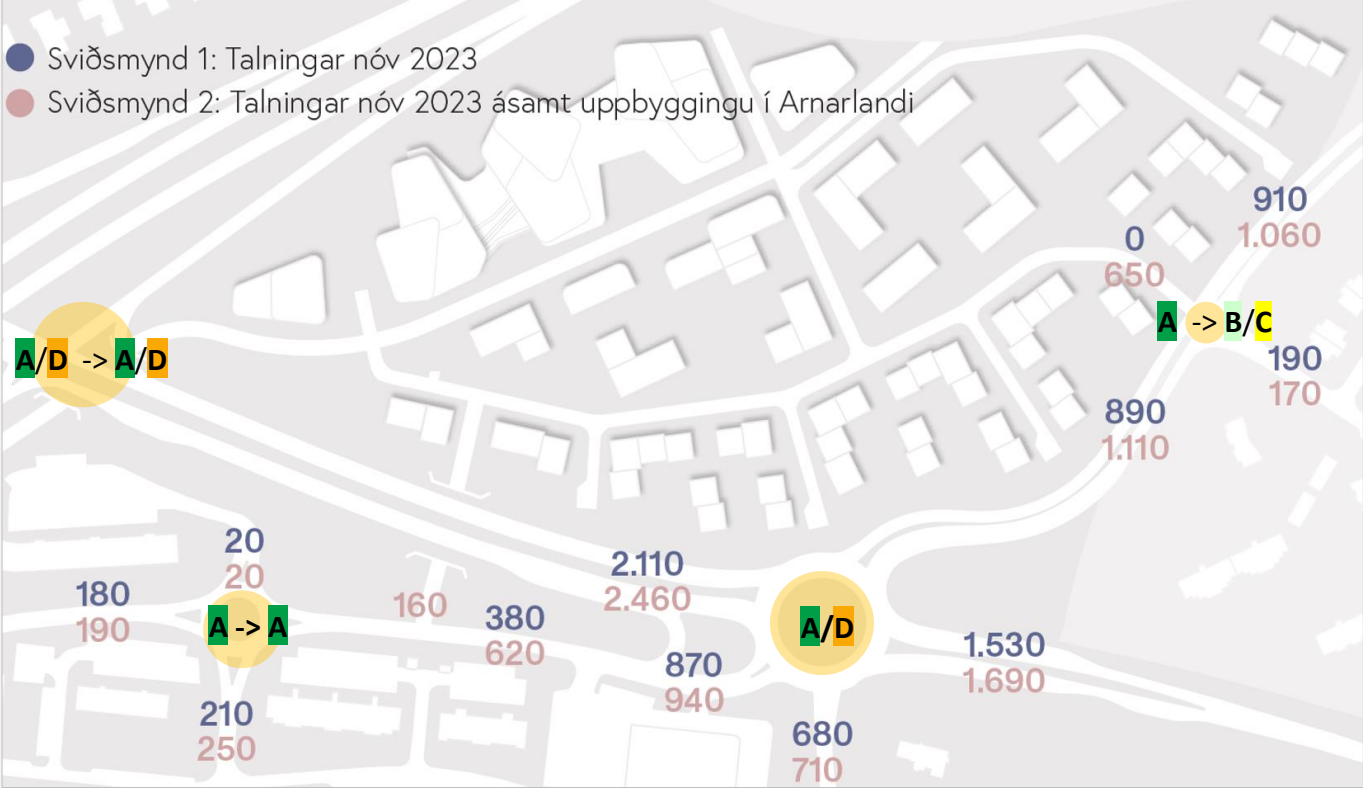


Arnarland 2029, miðað við uppbyggingu skv. deiliskipulagstillögu. Gera má ráð fyrir að umferð verði allt að 14% minni en hér segir vegna minnkunar á byggingarmagni.



# Talningar og umferðahermun – annatíma síðdegis

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

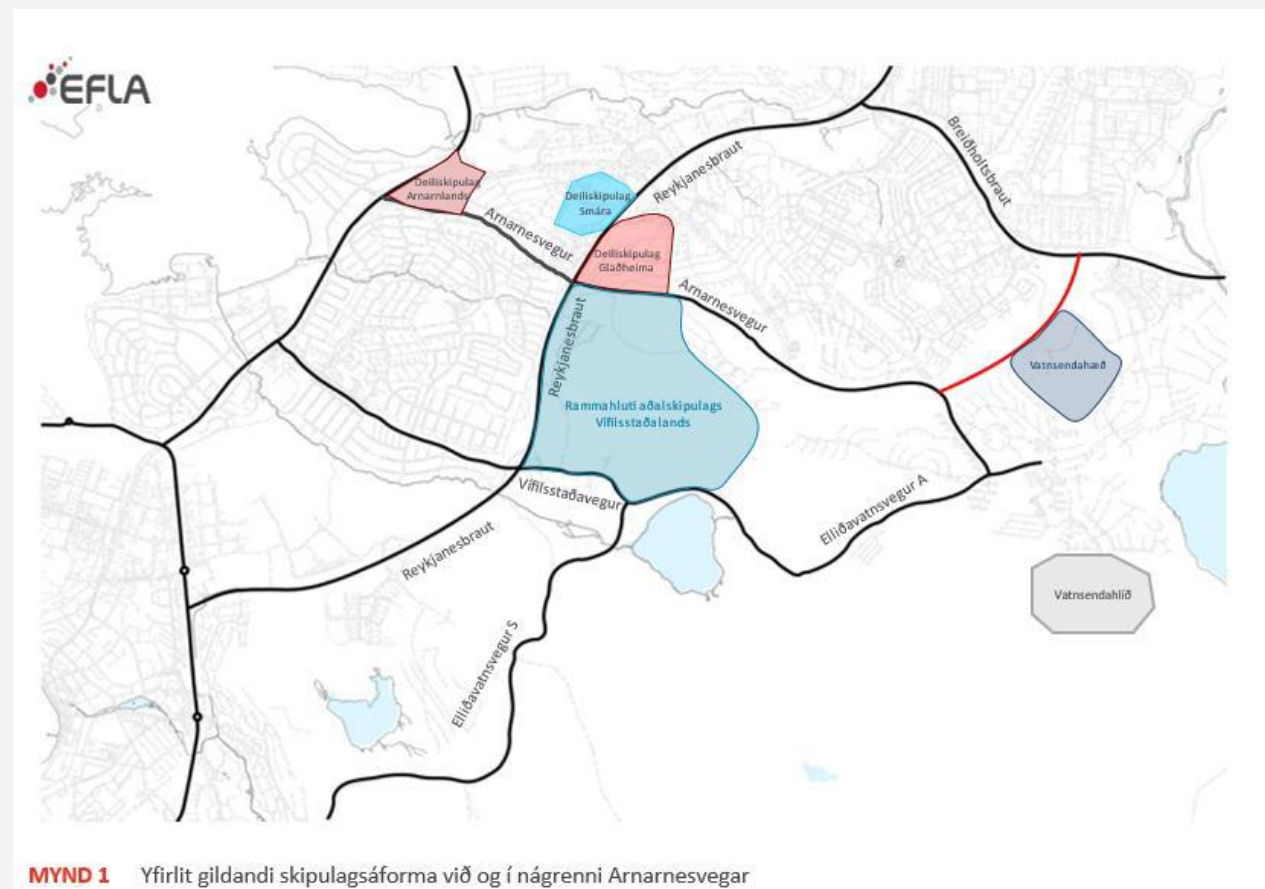


Talningar og hermun fyrir annatíma síðdegis (16:15-17:15)

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

# Arnarnesvegur

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





Náttúran í borgarumhverfinu

# Náttúran í borgarumhverfinu

## Markmið:

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







Samfélag og lýðheilsa



# Samfélag og lýðheilsa

## Markmið:

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









# Arnarland tillaga til auglýsingar

- Blönduð byggð
- Um 450 íbúðir
- Um 37.000 m<sup>2</sup> atvinnustarfsemi
- Heimild fyrir leikskóla
- Megin aðkoma akandi frá Fífuhammsveg
- Innanbæjar tenging undir Arnarnesveg
- Möguleg Borgarlína



Skyringarmynd.



Aðlaðandi dvalar og almenningsrými.

Frekari upplýsingar og athugasemdir



## Athugasemdir

Tillögurnar eru þær aðgengilegar á vef Garðabæjar og í skipulagsgátt.

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

**Frestur til að skila inn athugasemdum rennur út fimmtudaginn 9. janúar 2025.**

Skila skal athugasemdum rafrænt í gegnum vef skipulagsgáttar, [www.skipulagsgatt.is](http://www.skipulagsgatt.is) (mál: 1410/2024) eða á netfangið [skipulag@gardabaer.is](mailto:skipulag@gardabaer.is).

Arnarland.is

## Arnarland









Nordic  
Office of  
Architecture

**VSB\_**  
VERKFRÆDISTOFA

