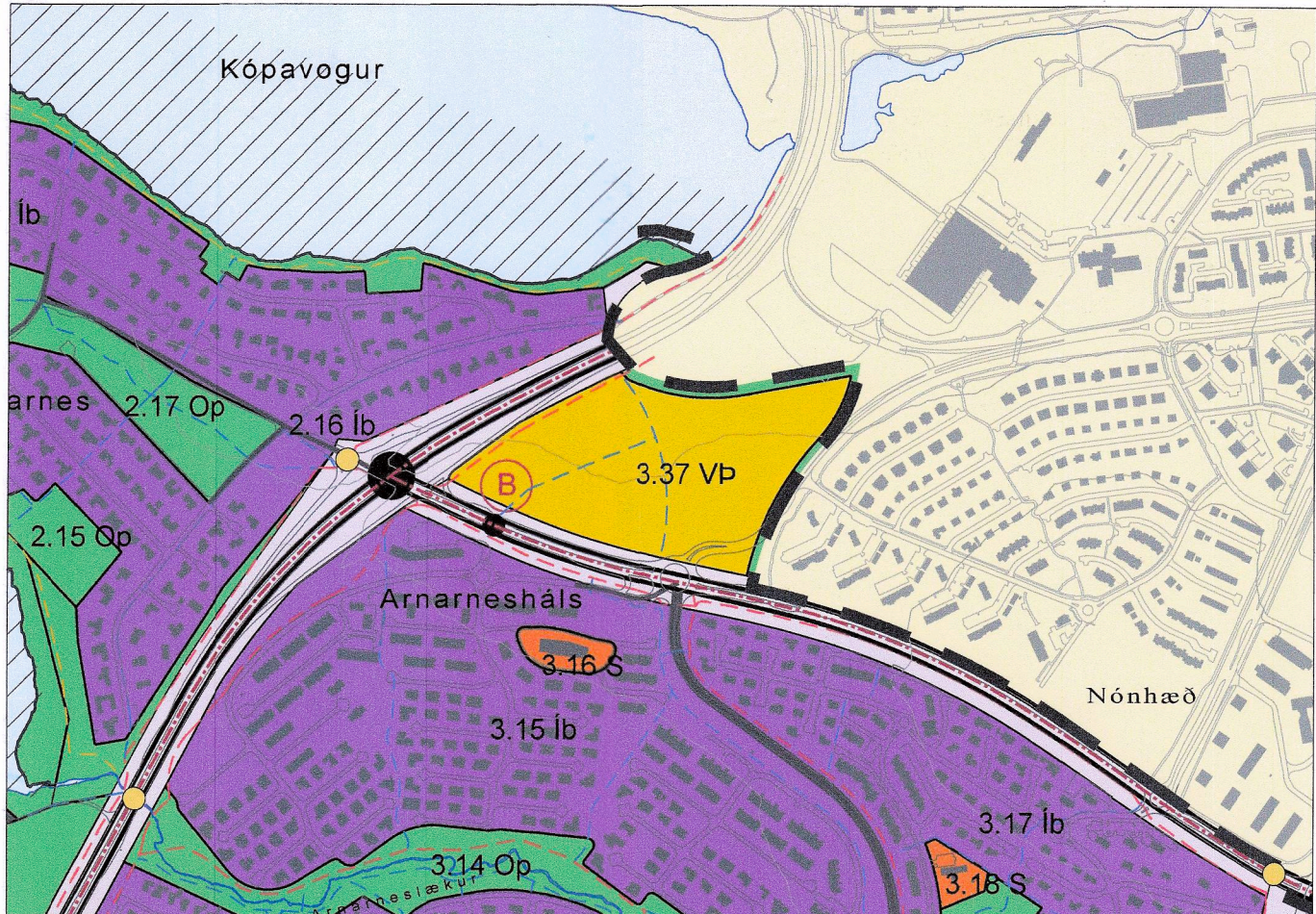
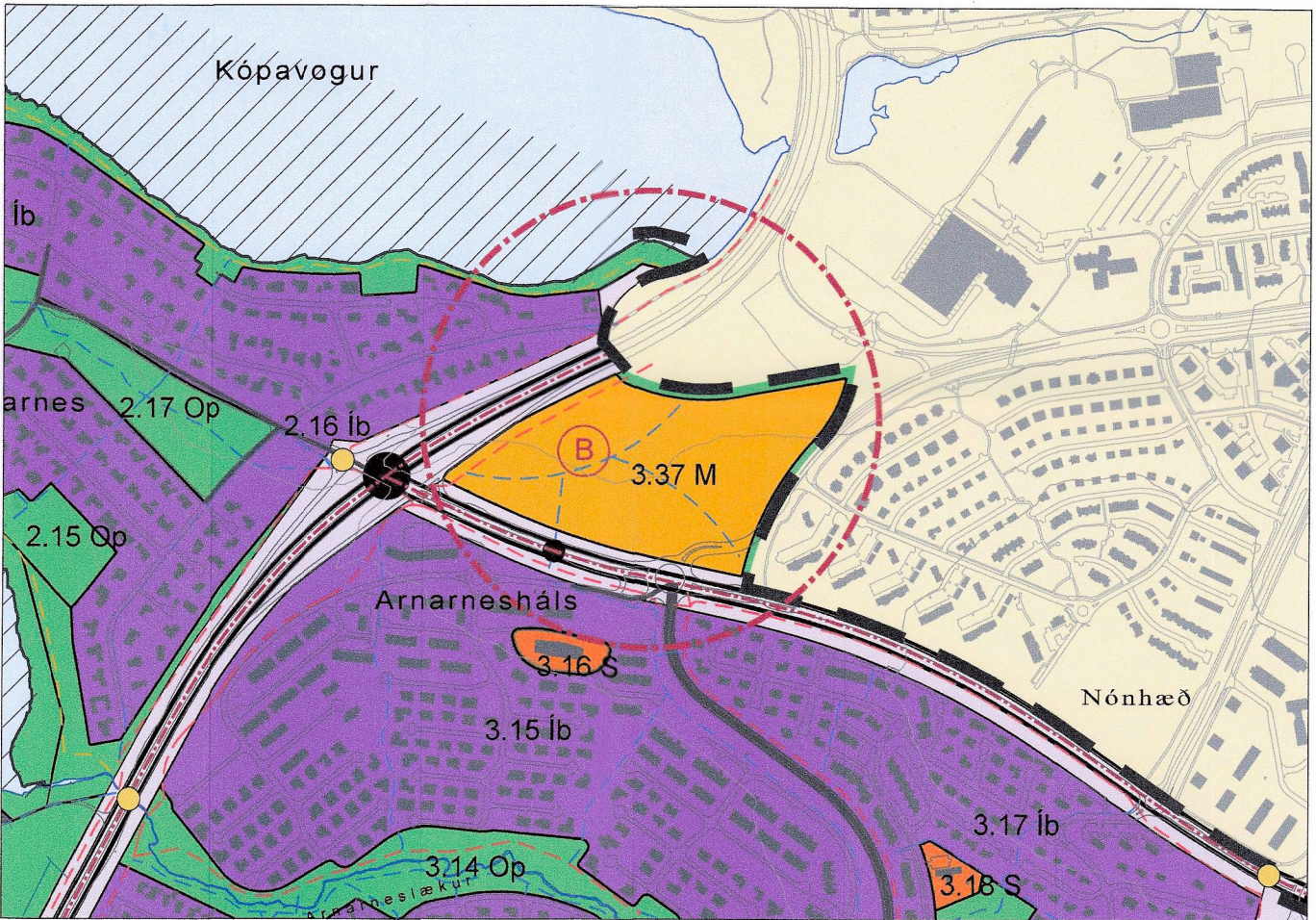




Gildandi skipulag



Breytt skipulag

Mkv.: 1:10.000

- SKÝRINGAR

ÞÉTTBÝLI

ÍBÚÐARBYGGÐ

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

MIÐSVÆÐI

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA

ATHAFNASVÆÐI

AFPREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI

ÍÐNADARSVÆÐI

ÍÐNARSVÆÐI

LANDBÚNADARSVÆÐI

ÍPRÓTTASVÆÐI

KIRKJUGARÐUR

OPIN SVÆÐI

ÓBYGGÐ SVÆÐI

AFMÖRKUN ÞRÓUNARSVÆÐA

ÁR OG VÖTN

STOFNBRAUTIR OG HELGUNARSVÆÐI

TENGIBRAUTIR

ÆÐRIR VEGIR TIL SKÝRINGAR

STOFNSTÍGAR

TENGISTÍGAR

ÚTIVISTARSTÍGAR

REIÐLEIÐIR

MISLÆG GATNAMÓT

UNDIRGÓNG - GANGANDI VEGFARENDUR

UNDIRGÓNG - GANGANDI VEGFARENDUR, ÓKUTÆKI

BIÐSTÖÐ BORGARLÍNU

BORGARLÍNA

FRÍÐLÝSTAR MINJAR ÁSAMT HELGUNARSVÆÐI

FRÍÐLÝST SVÆÐI (MEÐ MÖRKUM)

HVERFISVERND VEGNA NÁTTÚRUMINJA

MINJAVERNÐ

VATNSVERNDARSVÆÐI I, BRUNNSVÆÐI

VATNSVERNDARSVÆÐI II, GRANNSVÆÐI VATNSBÓLA

ÖRYGGISSVÆÐI VEGNA GRUNNVATNS

GRÆNI TREFFILLINN

HÁSPENNULÍNA MEÐ HELGUNARSVÆÐI

HÁSPENNUSTRENGUR MEÐ HELGUNARSVÆÐI

MÖRK ÞÉTTBÝLIS/VAXTARMÖRK

MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS (SVEITARFÉLAGSMÖRK)

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

### AÐDRAGANDI OG FORSENDUR

Amarland í Garðabæ er óbyggt 9 ha land sem afmarkast af sveitarfélagsmörkum Kópavogs til norðurs og austurs og götum innan Garðabæjar til annarra átta, þ.e. Hafnarfjarðarvegar til vesturs og Arnarneshálsveggar til suðurs. Í gildandi aðalskipulagi hefur lengi verið gert ráð fyrir að þar risi byggð undir verslun og þjónustu en ekki hefur enn orðið af þeirri uppbyggingu og ekki verið unnið deiliskipulag fyrir svæðið. Skipulagssvæðið heitir Arnarnesháls (L119730) í landeignaskrá og er í einkaeigu. Haustið 2021 gerðu landeigendur, Amarland ehf., og Garðabær með sér samstarfssamning um uppbyggingu heilsubyggðar á svæðinu. Í þeim fyrirætlunum er gert ráð fyrir blandaðri byggð atvinnuhúsnæðis og íbúða á svæðinu og til að heimila þar íbúðabyggð þarf að breyta aðalskipulagi.

Markmið aðalskipulagsbreytingarinnar er m.a. að bregðast við aukinni eftirspurn eftir íbúðum á höfuðborgar-svæðinu og í sveitarfélaginu í samræmi við húsnæðisáætlun sveitarfélagsins. Einnig er breytingunni ætlað að styðja við áherslur um blandaða og þetta byggð með þjónustu í nærumhverfi sínu með góðu aðgengi að nærbjónustu, almenningsamgöngum, stígum og megin umferðaræðum.

Tillagan gerir ráð fyrir að reit VP 3.37, sem nær til Amarlands, verði breytt úr því að vera fyrir verslun og þjónustu í að vera skilgreindur sem miðsvæði (M). Innan þess svæðis er gert ráð fyrir nýjum þjónustu- og íbúðakjarna með áherslu á heilsutengda starfsemi. Svæðið er miðsvæðið á höfuðborgarsvæðinu og í góðum tengslum við fjölbreyttar og vistvænar samgöngur. Aðkoma að hverfinu verður um Fífuhvamsveg, sem er innan Kópavogs og um undirgögn undir Arnarnesháls 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.

Breytingarnar eiga við skipulagsuppdrátt og greinargerð. Samhliða aðalskipulagsbreytingu er unnið að deiliskipulagi fyrir svæðið, sem er í samræmi við þau áform sem hér eru sett fram.

### BREYTINGAR Á GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGSINS

Ekki eru gerðar breytingar á almennum texta greinargerðar. Breytingar eru gerðar í skilmálatölflum í köflum 3.4 og 3.5.

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

Gildandi skipulag

| Nr.     | Stærð | Svæði         | Lýsing              | Skipulagsákvæði                                                                        |
|---------|-------|---------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.37 VP | 8,9   | Arnarnesháls. | Óbyggt, óskipulagt. | Þétt byggð með megináherslu á atvinnurekstur, verslun og þjónustu. Hámarkshæð 8 hæðir. |

Breytt skipulag

| Nr.    | Stærð | Svæði         | Lýsing              | Skipulagsákvæði                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------|-------|---------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.37 M | 8,9   | Arnarnesháls. | Óbyggt, óskipulagt. | Miðsvæði í tengslum við Borgarlínu með áherslu á uppbyggingu sem styður við forsendur og farþegagrunn hennar. Þétt og blönduð byggð íbúða, verslunar og þjónustu með áherslu á heilsutengda starfsemi. Heimilt er að vera með sjálfstætt starfandi leikskóla á svæðinu. Ekki er gert ráð fyrir landfrekri starfsemi með fáum störfum á flatareiningu. Hlutfall atvinnubyggðar skal vera 40-50% á móti 50-60% af íbúðabyggð með 400-500 íbúðum. Heildafatarmál íbúðarbygginga (ofan- og neðanjarðar) skal vera á bilinu 70.000 m <sup>2</sup> til 90.000 m <sup>2</sup> og atvinnuhúsnæðis (ofan- og neðanjarðar) á bilinu 50.000 m <sup>2</sup> til 90.000 m <sup>2</sup> . Tekið skal mið af staðhættum og og lögð áhersla á gæði hins byggða umhverfis sbr. almennar gæðakröfur aðalskipulagsins (kafla 3.2.1) til þess að tryggja mannlegt og vistlegt umhverfi. Byggingar verða tveggja til sex hæða, lægri byggingar nær Fífuhvamsvegi og hærri byggingar nær Hafnarfjarðarvegi, kennileitisbygging næst Hafnarfjarðarvegi allt að sjö hæðir. Húshlutar hærri en 3 hæðir mega ekki vera nær lóðamörkum meðfram Hafnarfjarðarvegi en 12 m. Nánari skilmálar verða í deiliskipulagi, m.a. um hámarksfjölda bíla-stæða og lágmarkskröfur um fjölda hjólastæða. Megin aðkoma akandi vegfarenda verður frá Fífuhvamsvegi. |

### BREYTING Á AÐALSKIPULAGSUPPDRAETTI

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

### UMHVERFISMATSSKÝRSLA

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

### Tengsl við aðrar áætlanir

Deiliskipulag og breyting á aðalskipulagi er í samræmi við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins með því að stuðla að betri nýtingu grunnkerfa samgangna, veitna og almannaþjónustu. Breytingin styður einnig við uppbyggingu samgöngu- og þróunaráss og byggir á góðri þjónustu almenningsamgangna með Borgarlínu.. Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við markmið sveitarfélagsins um að fjölga lóðum fyrir allar gerðir íbúða í sveitarfélaginu eins og fram kemur í húsnæðisáætlun Garðabæjar. Við skipulagsvinnuna er einnig litið til markmiða Garðabæjar á öðrum sviðum sem m.a. koma fram í umhverfisstefnu og stefnu um heilsuefandi samfélag, auk þess að heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna eru höfð til hlíðsjónar

### Samantekt

Þegar á heildina er litið þá er tillaga að breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi fyrir Amarland líkleg til að hafa eftirfarandi áhrif á umhverfið:

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Samfélag              | Jákvæð áhrif af uppbyggingu hverfis með íbúðum og tækifærum til uppbyggingar verslunar, þjónustu og atvinnu. Dregið er úr áhrifum vegna umferðar með lágum hraða, hraðalækkandi aðgerðum og almenningsamgöngum. Þjónusta innan svæðisins og í nærumhverfi mætir þeirri þörf fyrir grunnþjónustu sem fylgir uppbyggingu þess. 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 ásýnd     | Neikvæð áhrif á landslag og ásýnd þar sem grænu svæði er breytt í byggð. Sjónrænt gildi svæðisins er takmarkað í dag og sérstæða landslags þess litil.                                                                                                                                                                                                                         | - |
| Náttúrufar og dýralíf | Óveruleg áhrif á náttúrufar þar sem svæðið hefur litla sérstöðu m.t.t. gróður- og dýralífs. Sérstæða svæðisins felst helst í að vera grænt og litt snortið svæði innan höfuðborgarsvæðisins þar sem lúþina er að taka yfir.                                                                                                                                                    | 0 |
| Menningarminjar       | Engin áhrif á menningarminjar, þar sem engar minjar fundust á svæðinu við minjaskráningu samhliða skipulagsvinnunni.                                                                                                                                                                                                                                                           | 0 |
| Loftslag              | Jákvæð áhrif á loftslag, þar sem aðgerðir miða að því að lágmarka losun gróðurhúsalofttegunda á framkvæmda- og rekstrartíma. Innviðir eru hannaðir til að anna meiri úrkomuákefð, s.s. með blágrænum ofanvatnslausnum                                                                                                                                                          | + |

+ Jákvæð áhrif - Neikvæð áhrif 0 Óveruleg eða engin áhrif

Breytingar á aðalskipulagi og deiliskipulag eru í samræmi við aðrar áætlanir, þar á meðal svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og markmið í aðalskipulagi Garðabæjar. Breytingin hefur hvorki áhrif á friðlýst svæði né menningarminjar.

Við samanburð á valkostum um þróun byggðar innan hverfisins voru í öllum tilvikum teknar ákvarðanir sem höfðu jákvæð áhrif á umhverfið og samfélagsgæði.

### BREYTING EFTIR AUGLÝSINGU

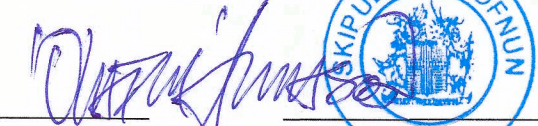
Bætt við ákvæði um hæð húsa gagnvart lóðamörkum meðfram Hafnarfjarðarvegi.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar þann 06.03.25

  
bæjarstjórnir Garðabæjar

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun í samræmi við 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

þann 16.05.2025

  
SKIPULAGSSTOFNUN

Gildistaka breytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórntíðinda

## AÐALSKIPULAG GARÐABÆJAR 2016-2030

  
TEIKNISTOFA ARKITEKTA  
KAUPANGI VMÝRARVEG SUBURLANDSBRAUT 20  
600 AKUREYRI 108 REYKJAVÍK  
SÍMI 451 5508 SÍMI 552 8740  
NETFANG: arni@teikna.is VEFFANG: www.teikna.is

  
EFLA

Tækni- og umhverfissvið

Verk: 22-678 Dags: 24.2.2025/9.5.2025 Mkv: 1:10.000 Blaðstærð: A2