



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Arnarland í Garðabæ

**Tillaga að deiliskipulagi og breyttu
aðalskipulagi**

Umsögn skipulagsdeildar

Inngangur
Ferill málsins
Skipulagsáætlanir í Kópavogi
Umsögn

Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08.2026

12. júlí 2024
ONE 2406781 og 2406782

1) Inngangur

Kópavogsbæ bærust tvær „umsagnarbeiðnir“ úr skipulagsgátt Skipulagsstofnunar dags. 7.6.2024. Um er að ræða tillögur á tveimur skipulagsáætlunum þ.e. tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 og tillögu að deiliskipulagi sama svæðis. Kynningartími er til 6. ágúst 2024.

Á 166. fundi skipulagsráðs þann 1. júlí var umsagnarbeiðnum Garðabæjar vísað til umsagnar skipulagsdeildar.

Svæðið sem tillögurnar ná til afmarkast af Hafnarfjarðarvegi, Arnarnesvegi, Fífuhvamsvegi og bæjarmörkum við Kópavog. Í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar kemur m.a. fram að í tillögum er gert ráð fyrir blandaðri byggð í landi Arnarlands. Einnig kemur fram að verkefnið (skipulagið) er unnið fyrir landeigendur í samstarfi við Garðabæ.

Haustið 2021 var undirritaður samstarfssamningur milli landeigenda og Garðabæjar og unnin voru drög að skipulagslýsingu. Í framhaldi var haft samráð við hlutaðeigandi aðila og m.a. haldin vinnustofa. Unnin var skipulagslýsing sem var auglýst í febrúar 2022 og fyrir liggur umsögn skipulagsdeildar, dags. 23. feb. 2022, um skipulagslýsingu.

Skipulagstillögur til forkynningar var auglýstar sumarið 2023. Garðabær hefur haldið opna kynningarfundum og samráðsfundum með umsagnar og hagsmunaaðilum m.a. Kópavogi, Vegagerðinni ofl. Við forkynningu hefur Kópavogsbær veitt umsögn við vinnslutillögur, sjá umsögn skipulagsdeildar dags. 14.09.2023.

Í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar er hægt að nálgast skipulagslýsingar og forkynningartillögur ásamt öðrum fylgigögnum og umsögnum.



Aðalskipulagsbreyting: <https://www.skipulagsgatt.is/issues/2023/557> og nýtt deiliskipulag <https://www.skipulagsgatt.is/issues/2023/556>.

2) Ferill máls

2.1 Lýsing skipulagsverkefnis (skipulagslýsing)– kynnt fyrri hluta árs 2022

Skipulagslýsing vegna tillagna að breytingu Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 og deiliskipulags Arnarlands (Arnarnesháls) var auglýst á vef Garðabæjar í júlí 2022 og kallað var eftir umsögn Kópavogsbæjar um lýsingar.

Kynningartími var frá 7.2.2022 til 8. mars 2022.

116. fundur skipulagsráðs, 14. mars 2022.

2201624 - Arnarland í Garðabæ.

Lagt fram á ný erindi Sólveigar Helgu Jóhannsdóttur skipulagsfræðings f.h. Garðabæjar dags. 8. febrúar 2022 þar sem óskað er eftir umsögn Kópavogsbæjar um skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar breytingar á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, við Arnarnesháls (Arnarland) og gerð deiliskipulagstillögu fyrir svæðið í samræmi við 30 gr. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundi skipulagsráðs 14. febrúar 2022 var erindinu vísað til umsagnar skipulagsdeildar. Á fundi skipulagsráðs 28. febrúar 2022 var lögð fram umsögn skipulagsdeildar dags. 23. febrúar, afgreiðslu frestað.

Lagt fram og kynnt.

Bókun skipulagsráðs:

"Skipulagsráð leggur áherslu á að megin aðkoma að svæðinu og umferð sé um og undir Arnarnesveg og hafi ekki í för með sér umferðaraukningu á Fífuhvamsvegi í Kópavogi. Skipulagsráð leggur jafnframt áherslu á að gerðar verði umferðargreiningar samhliða skipulagsvinnunni og áskilur sér rétt til athugasemda á seinni stigum. Þá leggur skipulagsráð til við bæjarráð að hafið verði samtal við bæjaryfirvöld í Garðabæ um legu sveitarfélagamarkanna á þessu svæði."

Fylgiskjöl:

[Ósk um umsögn vegna skipulagslýsingar.pdf](#)
[21094-Arnarland-skipulagslýsing.pdf](#)
[Arnarland skipulagslýsing umsögn.pdf](#)
[20220214 Kynning f skipulagsnefnd Kópavog.pdf](#)

2.2 Kynning í skipulagsráði Kópavogs 145. fundi, 3. júlí 2023 Kynning áður en forkynningartillögur voru auglýstar.

Kynning á mótun tillögu að breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi Arnarlands í Garðabæ sem unnið er á vegum landeigenda í samráði við Garðabæ.

- Jóhanna Helgadóttir, arkitekt og skipulagsfræðingur hjá Nordic gerði grein fyrir erindinu.

145. fundur skipulagsráðs, 3júlí 2023.

2201624 - Arnarland í Garðabæ.

Kynning á mótun tillöðu að breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi Arnarlands í Garðabæ sem unnið er á vegum landeigenda í samráði við Garðabæ.

Nýtt deiliskipulag í Arnarlandi gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, verslunar og þjónustu sem m.a. styður við forsendur Borgarlínu og markmið og leiðarljós svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Fjöldi íbúðareininga á svæðinu er áætlaður um 500 íbúðir í uppbottninni fjölbýlishúsabyggð sem felld er að landi. Á svæðinu er gert ráð fyrir um 38.000 m² undir verslun, skrifstofur og þjónustu með áherslu á heilsutengda starfsemi í heilsuklasa. Almenn er gert ráð fyrir að hæðir húsa verði á bilinu 3-6 hæðir og kennileitisbygging heilsuklasa næst Hafnarfjarðarvegi allt að 9 hæðir.

Áhersla er á byggð og umhverfi sem styður við virkan lífsstíl og fjölbreytt dvalar-, leik- og hreyfisvæði. Sérstök áhersla er á fjölbreytta samgöngumáta og góðar tengingar við nærliggjandi stígakerfi og opin svæði. Skipulagið gerir ráð fyrir að lega Borgarlínu geti orðið um miðju Arnarlands eða meðfram Hafnarfjarðarvegi en endanleg lega hennar ákvarðast við frekari hönnun Borgarlínu. Stefnt er að því að skipulagsáæltunin hljóti vistvottun Breeam vottunarkerfisins.

Samhliða deiliskipulagi er gerð breyting á aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, landnotkunarreit 3.37, þar sem sem landnotkun verður breytt úr verslun og þjónusta (Vp) í miðsvæði (M) til þess að rúma blandaða byggð íbúða, atvinnu, skrifstofa, verslunar og þjónustu. Þá verður ákvæðum um hámarkshæð bygginga breytt úr 8 hæðir í 3-6 hæðir en kennileitisbygging heilsuklasa allt að 9 hæðir.

Jóhanna Helgadóttir, arkitekt og skipulagsfræðingur hjá Nordic gerir grein fyrir erindinu.

Skipulagsráð vísar erindinu til bæjarráðs.

Mikilvægt er að svæðið allt verði heildstæð byggð og þjóni hagsmunum beggja sveitarfélaga. Áður en lengra er haldið þurfa að fara fram viðræður um sveitarfélagamörk milli Kópavogs og Garðabæjar.

Gestir

Þráinn Hauksson, landslagsarkitekt hjá Landslagi ehf - mæting: 15:35

Hrönn Hafliðadóttir, verkefnastjóri skipulagsmála hjá Garðabæ - mæting: 15:35

Jóhanna Helgadóttir, arkitekt og skipulagsfræðingur hjá Nordic - mæting: 15:35

Lilja G. Karlsdóttir, samgönguverkfræðingur hjá VSB verkfræðistofu - mæting: 15:35

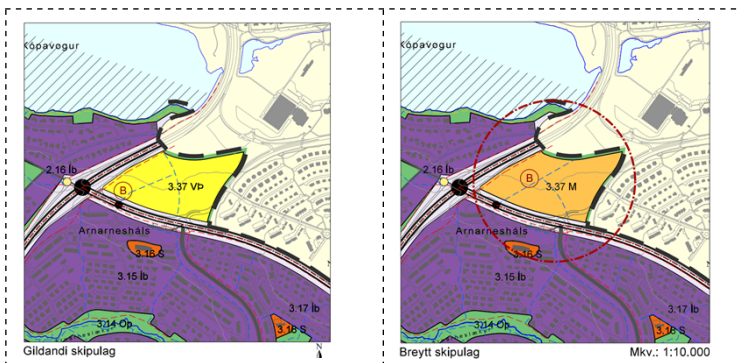
Afgreiðsla bæjarráðs 20. júlí:

Bæjarráð vísar málinu til bæjarstjóra til frekari vinnslu.

2.3 Forkynningartillaga - Aðalskipulagsbreyting, aðdragandi, forsendur o.fl. -

Haustið 2021 gerðu landeigendur, Arnarland 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 heima þar íbúðabyggð þarf að breyta aðalskipulagi.

Markmið breytingar er að verða við aukinni eftirspurn eftir íbúðum á höfuðborgarsvæðinu og styðja við áherslur um blandaða og þétta byggð með þjónustu í nærumhverfi sínu með góðu aðgengi að nærþjónustu, almenningssamgöngum, stígum og meginumferðaræðum.



Gert er ráð fyrir að reit fyrir verslun og þjónustu, 3.37 VP, í gildandi Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 verði breytt í miðsvæði (M). Lagt er til að á svæðinu verði nýr þjónustu- og íbúðakjarni með áherslu á heilsutengda starfsemi. Aðkoma að hverfinu verði um Fífuhvamsveg og undirgöng undir Arnarnesveg frá Akrabraut. Gert er ráð fyrir að Borgarlína sem fylgir Hafnarfjarðarvegi liggji um svæðið og uppbyggingu íbúðabyggðar m.a. í samræmi við markmið um uppbyggingu á samgöngu- og þróunarási.

Skipulagsákvæði. „Miðsvæði í tengslum við Borgarlínu. Þétt og blönduð byggð íbúða og verslunar og þjónustu með áherslu á heilsutengda starfsemi. Hámarkshæð almennt 3-6 hæðir, kennileitisbygging næst Hafnarfjarðarvegi allt að 9 hæðir. Aðkoma verði frá Fífuhvamsvegi.“

2.3 Forkynningartillaga að deiliskipulagi Arnarlands -

Í inngangi greinargerðar kemur m.a. fram:

Megintilgangur með deiliskipulagsvinnunni er að móta hverfi með vistvænum áherslum og styðja við uppbyggingu á samgöngu og þróunarás í samræmi við gildandi stefnur og áætlanir þar um.

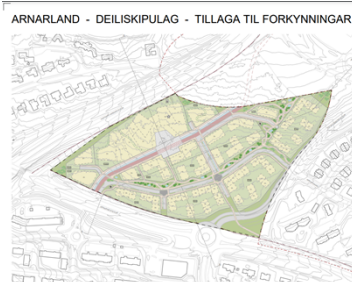
Á svæðinu er gert ráð fyrir u.þ.b. 40.000 m² af verslunar-, þjónustu- og skrifstofurýmum ásamt u.þ.b. 500 íbúðum í fjölbýlishúsum, einnig er gert ráð fyrir miðlægu torgi, grænum borða, útivistarstíg og dvalar- og hreyfisvæðum. Áhersla er lögð á að uppbygging á svæðinu styrki nærumhverfið og nýtist bæði nýjum íbúum og gestum sem og þeim sem búa í nálægð við svæðið.

Skipulaginu er ætlað að stuðla að sjálfbærri og umhverfisvænni byggð með góðu aðgengi að verslun og þjónustu, góðum vistvænum samgöngum, skilvirkum gatnatengingum og góðum tengingum við nærliggjandi stígakerfi og náttúru.

Stefnt er að því að skipulagsáætlunin hljóti vistvottun BREEAM Communities. Samhliða gerð deiliskipulagsins og breytingar á aðalskipulagi er lagt mat á umhverfisáhrif skipulagsáætlanna í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætla nr. 111-2021.



Skýringarmynd úr greinargerð



Skýringarmynd úr greinargerð



Skýringarmynd úr greinargerð

2.4 Umsögn Kópavogsbæjar við forkynningartillögur 149. fundi, 18. september 2023

Forkynningartillögur að breytingu á Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 og deiliskipulags Arnarlands (Arnarnesháls) var auglýst á vef Garðabæjar og í skiplagsgátt ágúst 2023 og kallað var eftir umsögn Kópavogsbæjar við þær. Kynningartími var frá 23.08.2023- 2.10. 2023.

Úr umsögn skipulagsdeildar dags. 14. september :

Gögn

Greinargerðin, dags. ágúst 2023, er ekki talin upp sem hluti gagna á breytingarupprættinum en hún er lögð fram í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar með tillögu að breytingu á aðalskipulagi til forkynningar. Bent er á að gott væri að hafa efnisyfirlit bæði í greinargerð og umhverfismatsskýrslu.

Í greinargerð er yfirlit yfir skýrslur og greiningar (ódagsett) sem unnar hafa verið. Óskað er eftir að vísað verði á hvar hægt er að nálgast umræddar skýrslur og greiningar.

Samráð

Í greinargerð, dags. ágúst 2023, kemur fram undir „Samráð“ að vinnustofa hafi verið haldinn snemma árs 2022 m.a. með Kópavogi. Kallað er eftir niðurstöðum/fundargerð þess samráðsfundar.

Hæð byggðar

Lágreist sérbýlishúsahverfi á Nónhæð í Kópavogi liggur að umræddu svæði að austan með útsýni yfir Kópavoginn. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Garðabæjar er/var miðað við hámarkshæð 8. hæðir. Í tillögu er miðað við að hámarkshæð verði almennt 3-6 hæðir, kennileitisbygging næst Hafnarfjarðarvegi allt að 9. hæðir.

Mikilvægt er að taka tillit til aðliggjandi byggðar á Nónhæð við mótun og hæðarsetningu bygginga á skipulagssvæðinu.

Aðkoma og tengingar

Borgarlína.

Bent er á að tillaga að legu Borgarlínu um mitt hverfið hefur bein áhrif á landnotkun í Kópavogi þ.e. verið er að ráðstafa landi á opnu svæði í Kópavogi. Bent er á að gert er ráð fyrir að önnur leið Borgarlínu fari frá Hamraborg um Hafnarfjarðarveg og Fífuhammsveg í Smára/Smáralind).

Skoða þarf nánar áform um legu Borgarlínu og bent á að miðað við núverandi áform um Borgarlínu ætti hún að liggja meðfram Hafnarfjarðarvegi (eins og fram kemur í umhverfisskýrslu um samanburð valkosta)

Sjá einnig fyrri bókanir skipulagsráðs 3. júlí 2023 (sjá lið 2.4 hér að framan) og 14. mars 2022 (sjá lið 2.5 hér að framan).

Umferð.

Kópavogsbær leggur áherslu á að fyrirhuguð uppbygging hafi ekki í för með sér neikvæð áhrif á umferð á Fífuhammsvegi og í Smárahverfi í Kópavogi.

Fram kemur í greinargerð tillagnanna (á bls um „Samráð“) að m.a. hefur verið gerð „Umferðargreining – með umferðalíkani höfðuborgarsvæðisins“

Kallað er eftir að gerð verði grein fyrir áhrifum fyrirhugaðra breytinga á umferð - og mögulegri aukningu umferðar m.a. með hliðsjón af breyttri landnotkun.

Kallað er eftir upplýsingum hljóðvist.

Tæknilegir Innviðir

Gera skal ráð fyrir að innviðir þar með talið veitur og lagnir verði alfarið staðsettir innan sveitarfélags Garðabæjar m.a. rafveita, hitaveita, vatnsveita, fráveita og ofanvatnslausnir. Kallað er eftir upplýsingum um þær lausnir.

Niðurstöður

Það er spennandi verkefni framundan að þróa byggð á umræddu svæði á mörkum Garðabæjar og Kópavogs og mikilvægt að samtal og samráð verði á milli sveitarfélaganna um áframhald skipulagsvinnunnar. (úr umsögn skipulagsdeildar dags 18.september 2023)

Á fundi skulagsráðs nr. 149. þann 18. september 2023 var umsögnin lögð fram:

Almenn erindi

8. 2309028 - Arnarland í Garðabæ. Tillaga að deiliskipulagi. Forkynning.

Lagt fram erindi Arinbjarnar Vilhjálmssonar, skipulagsstjóra Garðabæjar, dags. 31. ágúst 2023 þar sem óskað er eftir umsögn Kópavogsbæjar um tillögu á vinnslustigi að nýju deiliskipulagi í Arnarlandi í Garðabæ.

Tillagan er sett fram á uppdraetti í mkv. 1:10.000 dags. 17. júlí 2023 og greinargerð dags. í ágúst 2023 ásamt umhverfisskýrslu dags. 15. ágúst 2023. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsdeildar dags. 14. september 2023.

Lagt fram og kynnt. Skipulagsráð leggur áherslu á mikilvægi samstarfs Garðabæjar og Kópavogs um skipulagstillögur að sveitarfélagamörkum.

Vísað er til fyrri bókana 3. júlí 2023 og 14. mars 2022.

Mikilvægt er að svæðið allt verði heildstæð byggð og þjóni hagsmunum beggja sveitarfélaga. Áður en lengra er haldið þurfa að fara fram viðræður um sveitarfélagamörk milli Kópavogs og Garðabæjar.

Fylgiskjöl:

Umsagnarbeiðni um mál nr. 0556_2023 í skipulagsgáttinni dagsett 31.08.2023

Arnarland umhverfisskýrsla dagsett 15.08.2023

Arnarland deiliskipulag tillaga til forkynningar ódags uppdráttur

Arnarland deiliskipulag-greinargerð dagsett ágúst 2023

Arnarland GB Forkynning aðalskipulagsbreyting deiliskipulag Umsögn skipulagsdeildar 14.09.2023

3. Aðliggjandi skipulagsáætlanir í Kópavogi

Núverandi sveitarfélagsmörk Garðabæjar og Kópavogs eru nokkuð óhefðbundin og eru til komin vegna fyrirhugaðrar akstursbrúar.

3.1 Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Í Aðalskipulagi Kópavogs er hluti Arnarlands skilgreint sem opið svæði. Um landnotkunar reitin OP-3.02, Fífuhvammsvegur/Arnarnesvegur segir í ákvæðum:

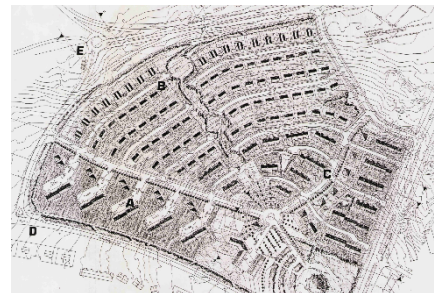
- Opið svæði við Fífuhvammsveg sem liggur frá vestur til austurs og svæði sem liggur til suðurs að Arnarnesvegi við bæjarmörk Garðabæjar. Stærð 9,64 ha.

Gert er ráð fyrir mislægri gatnatengingu frá Hafnarfjarðarvegi til suðurs og inn á Fífuhvammsveg. Innan reitsins er sýnd leiðbeinandi lega stíga og Borgarlínu.



3.2 Aðliggjandi deiliskipulagsáætlun -Deiliskipulag Nónhæðar

Deiliskipulag Nónhæðar var staðfest 13.11.1991. Þar er er lágreist sérbýlahúsabyggð í Bakkasmári, Bergsmári og Bollasmári og í Arnarsmári eru 3-4 hæða fjölbýlishús.



4 Helstu breytingar á tillögum eftir forkynningu

Hér að neðan er farið yfir helstu breytingar á skipulagstillögum Arnarlands sem gerðar voru frá forkynningu fram að auglýstum tillögum.

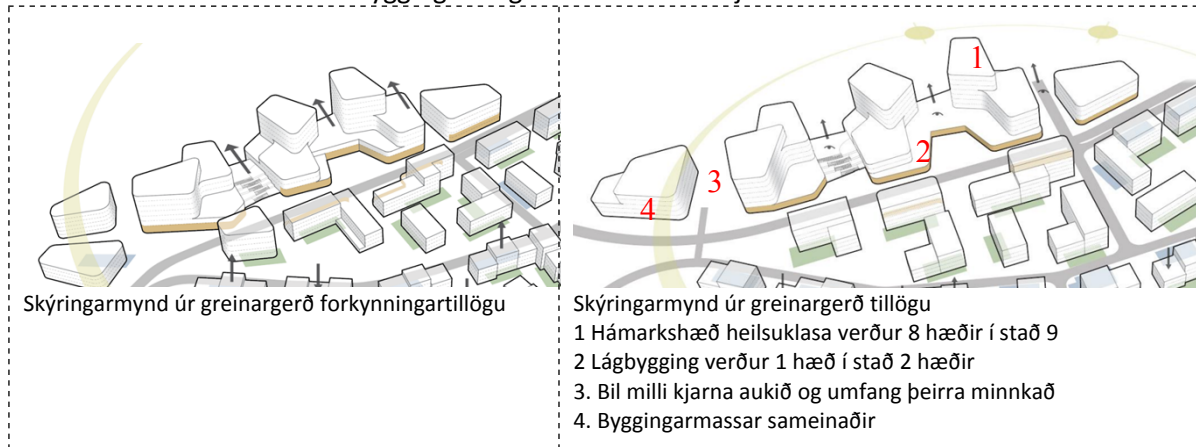
1. Í aðalskipulagstillögu er skerpt á skipulagsákvæðum og gert er ráð fyrir hámark 8 hæða byggingu næst Hafnarfjarðavegi. Einnig sé gert ráð fyrir að hlutfall atvinnubyggðar verði 40-50% af byggðinni.
2. Fallið frá hugmyndum um byggð fyrir 50+ í deiliskipulagsákvæðum
3. Möguleg lega Borgarlínu undir Arnarnesveg færð til vesturs að mislægum gatnamótum Arnarnesveg og Hafnarfjarðarvegur.



Í skipulagi Arnarlands er tekið frá pláss fyrir Borgarlínu á svæðinu en staðsetning og endanleg lega Borgarlínu eftir Hafnarfjarðarvegi verður tekin af skrifstofu Borgarlínu í samráði við Garðabæ og Kópavog. Fleiri sviðsmyndir fyrir mögulega legu Borgarlínu um/við Arnarland koma fram í greinargerð deiliskipulags Arnarlands.

4. Bætt við áfangaskiptingu uppbyggingar í deiliskipulagi.
5. Umferðargreiningar. Bætt við umferðatalningum á nærliggjandi götum, s.s. Akrabraut, Hofakri, Arnarsmára og Fífuhammsvegi. Sett af stað vinna hjá Vegagerðinni við heildstæða úttekt á Arnarnesvegi frá Hafnarfjarðarvegi að Breiðholtsbraut. Settar fram tillögur að úrbótum á hringtorgi við Arnarnesveg/Bæjarbraut/Fífuhammsveg. Gert er grein fyrir niðurstöðum umferðargreiningar og spám í greinargerð deiliskipulags.
6. Íbúðabyggð neðan við Bakkasmára aðlöguð að landi
7. Unnar greiningar á hljóðvist, náttúrufari og áhrifum uppbyggingar á vind, o.fl. Gert er grein fyrir niðurstöðum greininga í greinargerð deiliskipulags Arnarlands.

8. Umfang heilsuklasa næst Hafnarfjarðarvegi endurskoðað. Hámarkshæð heilsuklasa verður 8 hæðir í stað 9 hæða. Byggingarmagn heilsuklasa ofanjarðar minnkar úr 40.000m² í 32.000m².



Vísað er nánar í skipulagsgögn fyrir nánari útlistun á breytingum og þróun skipulagstillagna frá forkynningu.

4. Umsögn skipulagsdeildar um tillögu að deiliskipulag Arnarlands og breytingu á aðalskipulag Garðabæjar

Vísað er m.a. í umsögn skipulagsdeildar, dags. 23. febrúar 2022 (fylgiskjal 1) um skipulagslýsingu sem kynnt var í febrúar-mars 2022 svo og bókun skipulagsráðs 14. mars 2022, ásamt umsögn skipulagsdeildar um forkynningartillögu dags. 14. September 2023 (fylgiskjal 2), ásamt bókunum skipulagsráðs, dags. 3 júlí 2023 og 14. maí 2022.

Skipulagsráð vísar erindinu til bæjarráðs. Mikilvægt er að svæðið allt verði heildstæð byggð og þjóni hagsmunum beggja sveitarfélaga. Áður en lengra er haldið þurfa að fara fram viðræður um sveitarfélagamörk milli Kópavogs og Garðabæjar.
Bókun skipulagsráðs: "Skipulagsráð leggur áherslu á að megin aðkoma að svæðinu og umferð sé um og undir Arnarnesveg og hafi ekki í för með sér umferðaraukningu á Fífuhvamsvegi í Kópavogi. Skipulagsráð leggur jafnframt áherslu á að gerðar verði umferðargreiningar samhliða skipulagsvinnunni og áskilur sér rétt til athugasemda á seinni stigum. Þá leggur skipulagsráð til við bæjarráð að hafið verði samtal við bæjaryfirvöld í Garðabæ um legu sveitarfélagamarkanna á þessu svæði."

Gögn

Greiningar og skýrslur sem unnar hafa verið í skipulagsferlinu eru ekki aðgengilegar með gögnum deiliskipulagsins í skipulagsgátt og heimasíðu Garðabæjar. Þetta á við um umferðargreiningar, minnisblöð um samráð, hljóðvistarútreikningar, vindgreining osfrv. Kópavogsbær hefur fengið afhent þessi gögn en bent er á að gera ætti þau aðgengileg fyrir öðrum umsagnaraðilum og íbúum í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar.

Hæð byggðar

Lágreist íbúðahverfi á Nónhæð í Kópavogi liggur að umræddu svæði að austan með útsýni yfir Kópavoginn. Í fyrri umsögnum hefur Kópavogsbær bent á að mikilvægt er að taka tillit til aðliggjandi byggðar á Nónhæð við mótun og hæðarsetningu bygginga á skipulagssvæðinu.

Í greinargerð deiliskipulag kemur fram að íbúðabyggð hefur verið aðlöguðu að landi íbúðabyggð neðan við Bakkasmára og að hámarkshæð kennileitisbyggingar lækkuð úr 9 hæðum í 8 hæðir.

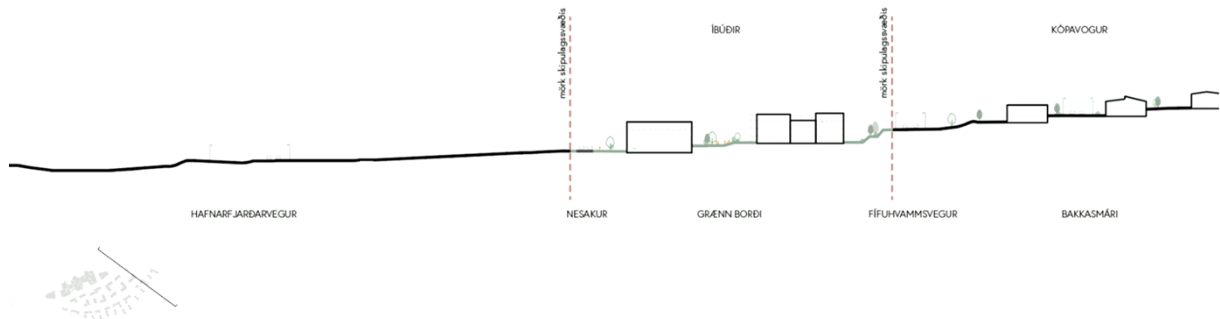
Íbúðabyggðin á Arnarneslandinu fyrir framan Bakkasmára og Arnarsmára í eru 3-6 hæðir og í hefur fjölbýlishúsin verið snúið við hæðarlega séð og færð/ lítillaga til frá forkynningartillögu.

Í umsögn skipulagsstjóra Kópavogs frá 2017 við nýju aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 var hæð byggðar á Arnarlandi harðlega mótmælt:

„Austan við svæðið, í landi Kópavogs er íbúðabyggð í Nónhæð með tveggja hæða sérbýlishúsum og þriggja hæða fjölbýlishúsum. Hverfið var reist á árunum 1991-5. Mikið og gott útsýni er frá byggðinni til vesturs yfir Kópavog m.a. í átt að Snæfellsjökli. Útsýnið er ómetanlegt og eitt af þeim miklu gæðum sem íbúar Nónhæðar búa við. Þétt byggð, allt að 8 hæðir á umræddu verslunar- og þjónustusvæði er því harðlega mótmælt enda mun þétt byggð allt að 8 hæðir rýra þessi gæði byggðarinnar í Nónhæð. Því er mikils um vert að fullt samráð verði milli sveitarfélaganna um nánari útfærslu skipulagshugmynda á svæðinu.“ Úr umsögn skipulagsstjóra dags. 14.07.2017 við aðalskipulagstillögu Garðabæjar sjá viðhengi 3.

Kópavogsbær bendir á að gera þurfi betur grein í skýringargögnum hvernig hæð bygginga á Arnarlandi hefur áhrif á íbúðabyggð í Kópavogi. Mikilvægt er að íbúar geti lesið úr gögnum hvernig hæð bygginga hefur áhrif á útsýni. Á sniðmyndum sem fylgja deiliskipulaginu er hægt sjá að ný íbúðabyggð á Nesakri mun að einhverju leyti skerða útsýni byggðar sem liggur í Bakkasmára í Kópavogi.

Sniðmynd



Skýringarmynd úr greinargerð deiliskipulags bls 52 tillögu sem sýnir þversnið horft til norðausturs.

Sniðmynd



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



Skýringarmynd úr greinargerð deiliskipulags bls 52, sniðmynd horft til norðurs, byggð stallast í átt að sjó í takt við legu lands.

Borgarlína.

Bent er á að tillaga að legu Borgarlínu um mitt hverfið hefur bein áhrif á landnotkun í Kópavogi þ.e. verið er að ráðstafa landi á opnu svæði í Kópavogi. Skoða þarf nánar áform um legu Borgarlínu á sameiginlegum vettvangi sveitarfélagana og Vegagerðarinnar. Miðað við núverandi áform um Borgarlínu ætti hún að liggja meðfram Hafnarfjarðarvegi.

Einnig er gert er ráð fyrir að önnur leið Borgarlínu fari frá Hamraborg um Hafnarfjarðarveg og Fífuhvammsveg í Smára/Smáralind og mun sú leið gegna mikilvægu þjónustuhlutverki fyrir íþróttasvæði í Kópavogi.

Aðkoma í gegnum Fífuhvammsveg

Takmörkuð aðkoma akandi er að svæðinu innan sveitafélagsmarka Garðabæjar en gert er ráð fyrir að megin aðkomu að hverfinu verði um Fífuhvammsveg, sem er innan Kópavogs.

Tillagan gerir einnig ráð fyrir tenginu um undirgöng undir Arnarnesveg frá Akrabraut/Hofakri. Kópavogsbær leggur áherslu á að fyrirhuguð uppbygging hafi ekki í för með sér neikvæð áhrif á umferð á Fífuhvammsvegi og í Smárahverfi í Kópavogi.

Ein samgöngutenging við Fífuhvammsveg gegnt Arnarsmára mun ekki geta sinnt þeirri umferð sem þarf að aka inn og út úr hverfinu eins og kemur fram í samgöngumati og er **tenging við Akrabraut um undirgöng undir Arnarnesveg skilyrði fyrir uppbyggingu Arnarlands og skal sú tenging vera komin þegar íbúar taka að flytjast í hverfið og atvinnuhúsnæði tekið í notkun.**

Bílastæðaviðmið

Aðgengi akandi vegfaranda er mjög gott að svæðinu þar sem það liggur við stofnbrautir. Það er því mikilvægt að hafa metnaðarfull bílastæðaviðmið til að ná markmiðum svæðisskipulagsins um að minnka hlutdeild akandi og auka hlutdeild þeirra sem nota almenningssamgöngur.

Bílastæði taka mikið pláss og það er mikill kostnaður fólgin í því að útbúa þau. Þau takmarka möguleikann á regnvatnssvæðum og grænum svæðum. Því ætti markmiðið að halda bílastæðaviðmiðum í lágmarki og koma meirihluta þeirra fyrir í fjölnotahúsinu sem hægt er að aðlagða með tímanum en staðsetja stök bílastæði inni á svæðinu til að auðvelda íbúum daglegt líf.

Ef vilji er fyrir því að hvetja fólk til þess að nota almenningssamgöngur þá þarf að vera meiri sveigjanleiki í því hvort það fylgi stæði með hverri íbúð eða ekki. Einnig væri hægt að gera ráð fyrir fleiri deilibleitastæðum innan svæðisins

Samfélagslegir innviðir – leikskólar og skólar

Eins og fram kemur í gögnum hefur verið fallið frá hugmyndum um byggð fyrir 50+ í skipulagsákvæðum. Ekki er gert ráð fyrir leikskóla innan svæðisins og ekki kemur fram í greinargerð deiliskipulags hvernig eigi leysa leikskóla og skóla fyrir framtíðaríbúa svæðisins. Mikilvægt er að huga að skólaleiðum barna og tryggja umferðaröryggi þeirra.

Tæknilegir Innviðir

Í umsögn skipulagsdeildar dags 14. September 2023 var bent á að innviðir þar með talið veitur og lagnir verði alfarið staðsettir innan sveitarfélags Garðabæjar m.a. rafveita, hitaveita, vatnsveita, fráveita og ofanvatnslausnir. Einnig var kallað eftir upplýsingum um tæknilega innviði og lausnir.

Vatnsveita.

Kópavogur sér Garðabæ fyrir neysluvatni í grundvelli samnings frá 2007 sem gilda átti til 40 ára. Í samningnum innifólst að hámarksrennsli til Garðabæjar væri upp á 100 l/s en það er túlkun Garðbæinga að um sé að ræða hámarks ársmeðalrennsli en ekki tímabundna álagstoppa líkt og miðað var við í hönnunarforsendum vatnsveitu Kópavogs. Árið 2019 voru álagstoppar á bilinu 90-110 l/s og má búast við þessir álagstoppar séu enn hærri í dag.

Til að tryggja neysluvatnsöryggi íbúa Kópavogs og Garðabæjar og fyrir áframhaldandi uppbyggingu Garðabæjar og Kópavogs þurfa sveitarfélögin í sameiningu að fara í uppbyggingu á vatnsveituinnviðum.

Fráveita.

Fráveita skiptist í tvö aðskilin kerfi, þ.e. skólperfi sem tengist fráveitukerfi húsa og flytur mengað fráveituvatn frá byggingum og regnvatnskerfi sem flytur yfirborðsvatn frá götum og húsþökum til viðtakanda sem oftast er sjór eða lækir.

Mengað fráveituvatn.

Svo virðist að Garðabær geri ráð fyrir að tengja mengaða fráveituvatnið við Skerjafjarðarveitu yst á Arnarnesi. Skerjafjarðarveita er sameiginlegt veitukerfi Garðabæjar, Kópavogs, Seltjarnarness og Veitna f.h. Reykjavíkurborgar og flytur mengað fráveituvatn frá sveitarfélögunum til dælu- og hreinsistöðvar í Ánanaustum. Greining á Skerjafjarðarveitu sem gerð var árið 2023 bendir til að veitukerfið er mun nær því að vera sprungið en gert var ráð fyrir í upphafi. Leysa þarf málefni Skerjafjarðarveitu áður hverfi með 500 íbúðir og 40.000 m² af atvinnuhúsnæði er tengt við kerfið.

Þar sem neðsti punktur á Arnarlandi er lægra en lega áframhaldandi lagnar að tengipunkti Skerjafjarðarveitu þarf að dæla vatni úr Arnarlandi til tengipunktar. Slík dælustöð þarf að hafa yfirfallsrennsli ef magn fráveituvatns er of mikið eða ef dælubúnaður bilar. Hvergi kemur fram hvernig eða hvert slíkt yfirfall mun tengjast. Ekki verður hægt að setja slíkt yfirfall í Kópavoginn sem er friðaður.

Ofanvatn

Ekki kemur fram í gögnunum hvað gert verður við ofanvatnið en samkvæmt kortavef Garðabæjar á map.is/gardabaer er eins og gert sé ráð fyrir ofanvatni sé leitt í brunn rétt austan við Súlunes 33 og væntanlega er þaðan gert ráð fyrir að vatnið renni í Kópavoginn sem er friðaður.

Arnarland í Garðabæ, skipulagslýsing.

Dags. 23. febrúar 2022

one:
2201624

Umsögn skipulagsdeildar

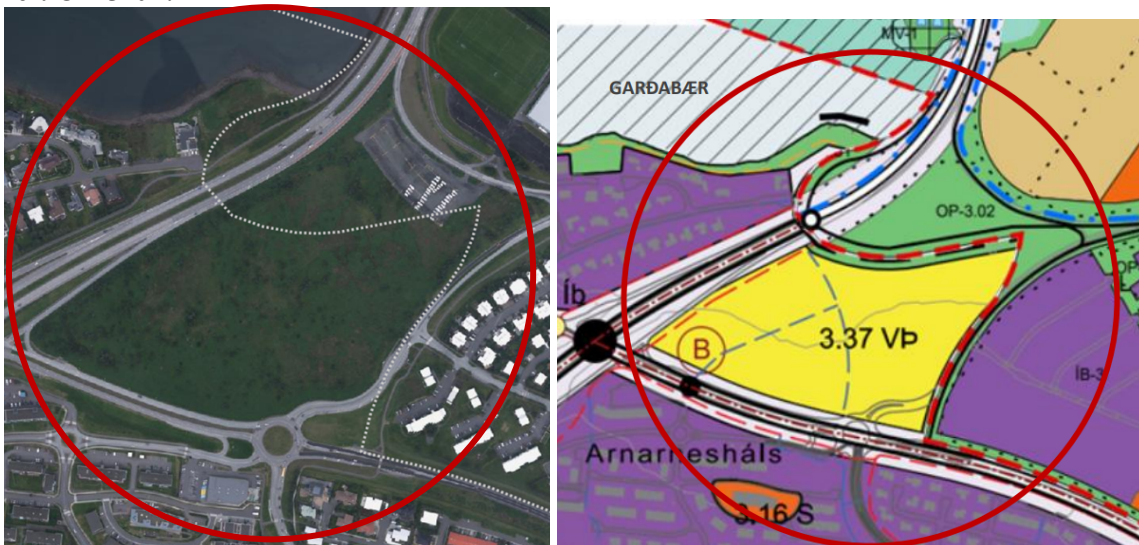
Á fundi skipulagsráðs 14. febrúar 2022 var lagt fram erindi Sólveigar Helgu Jóhannsdóttur skipulagsfræðings f.h. Garðabæjar dags. 8. febrúar 2022 þar sem óskað er eftir umsögn Kópavogsbæjar um skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar breytingar á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, við Arnarnesháls (Arnarland) og gerð deiliskipulagstillögu fyrir svæðið í samræmi við 30 gr. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagsráð frestaði afgreiðslu málsins og vísaði því til umsagnar skipulagsdeildar.

Tillagan gerir ráð fyrir því að reit fyrir verslun og þjónustu, 3.37 VP, í gildandi Aðalskipulagi Garðabæjar verði breytt í miðsvæði (M). Á svæðinu er gert ráð fyrir blandaðri byggð, með áherslu á heilsutengda starfsemi og uppbyggingu íbúðabyggðar.

Skipulagslýsingin gerir grein fyrir áherslum, viðfangsefni og fyrirhuguðu skipulagsferli á greinargóðan hátt. Það er jákvætt að fyrirhuguð deiliskipulag taki mið af hugmyndafræði um samgöngumiðað skipulag og er ætlað að stuðla að sjálfbærri og umhverfisvænni byggð í sátt við umhverfi og samfélag.

Sveitarfélagamörk

Skipulagssvæðið liggur að sveitarfélagamörkum Garðabæjar og Kópavogar eins og það er afmarkað í skipulagslýsingu. Sveitafélagsmörkin hafa verið dregin í boga eftir fyrirhuguðum mislægum gatnamótum á þessu svæði. Í aðalskipulagi Kópavogs er gert ráð fyrir opnu svæði á reit OP-3-02.



Hæð byggðar

Lágreist sérbýlahúsahverfi á Nónhæð í Kópavogi liggur að umræddu svæði að austan með útsýni yfir Kópavoginn. Í skipulagslýsingunni er ekki tekið fram hversu há byggðin mun vera á reitnum. Það er í núverandi aðalskipulagi Garðabæjar heimild fyrir allt að 8 hæða byggð. Mikilvægt er að taka tillit til aðliggjandi byggðar á Nónhæð við mótun og hæðarsetningu bygginga á skipulagssvæðinu svo ekki verði útsýnisskerðing umfram núgildandi áætlanir.

Aðkoma og tengingar

Fram kemur í skipulagslýsingunni að takmörkuð aðkoma sé að svæðinu innan sveitarfélagsmarka Garðabæjar. Í aðalskipulagi Garðabæjar er gert ráð fyrir mislægri stíga- og gatnatengingu að Arnarlandi frá hringtorgi á mótum Akrabrautar og Hofakurs undir Arnarnesveg, til þess að tengja svæðið við núverandi stíga- og gatnakerfi í Garðabæ.

Óljóst er hvernig umferðartengingum að umræddu svæði verði háttað m.a. hvort svæðið verði tengt á fleiri stöðum en undir Arnarnesveg og hvar lega Borgarlínu mun verða. Í deiliskipulagsvinnunni þarf að gera grein fyrir áhrifum umferðaraukningar á aðliggjandi gatnakerfi og hljóðvist í Kópavogi og Garðabæ og í kjölfarið leggja til aðgerðir sem bæta umferðaröryggi gangandi og hjólandi vegfarenda.

Það er mikilvægt að huga að staðsetningu Borgarlínustöðva og fjarlægðum milli stöðva á þessu svæði á heildrænan hátt. Tryggja þarf gott aðgengi að stærsta íþróttasvæði Kópavogs í Smáranum og gera ráð fyrir Borgarlínustöð sem hentar iðkendum og notendum á íþróttasvæðinu.

Kópavogsbær leggur áherslu á að fyrirhuguð uppbygging hafi ekki í för með sér neikvæð áhrif á umferð á Fífuhammsvegi og í Smárahverfi í Kópavogi.

Tæknilegir Innviðir

Gera skal ráð fyrir að innviðir þar með talið veitur og lagnir verði alfarið staðsettir innan sveitarfélags Garðabæjar.

Niðurstöður

Það er spennandi verkefni framundan að þróa byggð á umræddu svæði á mörkum Garðabæjar og Kópavogs og mikilvægt að samtal sé á milli sveitarfélaganna um áframhald skipulagsvinnunnar.

Arnarland í Garðabæ
Forkynning skipulagsáætlana
Breyting á aðalskipulagi, deiliskipulag

Umsögn skipulagsdeildar

Inngangur
Ferill máls og lýsing
Forsendur
Umsögn
Fylgiskjöl

14. september 2023

Málsnúmer: 2309029 og 2309028

1) Inngangur - Arnarland (Arnarnesháls) Forkynning – 23.8.2023 til 25.9.2023

Umsagnarbeiðni. Kópavogsbæ bárust tvær „umsagnarbeiðnir“ úr skipulagsgátt Skipulagsstofnunar dags. 31.8.2023. Fram kom að Garðabær hefur óskað eftir umsögnum um tillögu að breytingu á aðalskipulagi og tillögu að deiliskipulagi Arnarlands. Kynningartími er til 25. september 2023.

Forkynning. Um er að ræða forkynningu á tveimur skipulagsáætlunum þ.e. tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 og tillögu að deiliskipulagi sama svæðis.

Svæðið sem tillögurnar ná til afmarkast af Hafnarfjarðarvegi, Arnarnesvegi, Fífuhvamsvegi og bæjarmörkum við Kópavog.



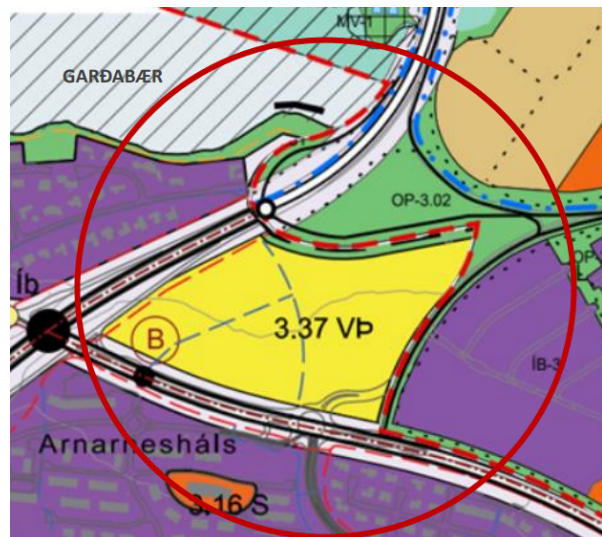
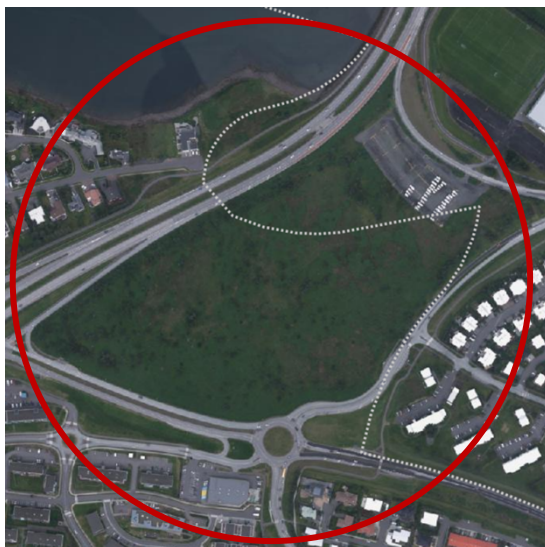
Arnarland, blönduð byggð. Í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar kemur m.a. fram að í tillögum er gert ráð fyrir blandaðri byggð í landi Arnarlands (svæðið hefur áður gengið undir nafninu Arnarnesland en í þessu verkefni fengið heitið Arnarland). Einnig kemur fram að verkefnið (skipulagið) er unnið fyrir landeigendur í samstarfi við Garðabæ.

Arnarland. Samstarfssamningur 2021, skipulagslýsing 2022. Haustið 2021 var undirritaður samstarfssamningur milli landeigenda og Garðabæjar, skipulagslýsing var auglýst í febrúar 2022 og í framhaldi var haft samráð við hlutaðeigandi aðila og m.a. haldin vinnustofa með völdum hagsmunaaðilum til þess að leggja grunn að áherslum skipulagsins.

Fyrir liggur umsögn skipulagsdeildard, dags. 23. feb. 2022, um skipulagslýsingu (sjá fylgiskjal 7e). Arnarland, skipulagslýsing kynnt, sjá One nr. 2201624

Sveitarfélagamörk

Skipulagssvæðið liggur að sveitarfélagamörkum Garðabæjar og Kópavogs eins og það er afmarkað í skipulagstillögum. Sveitarfélagsmörkin hafa verið dregin í boga eftir fyrirhuguðum mislægum gatnamótum á þessu svæði. Í aðalskipulagi Kópavogs er gert ráð fyrir opnu svæði á reit OP-3-02. Sjá skýringarmyndir hér fyrir neðan.



Efirfarandi er inngangur greinargerðar sem fylgir báðum tillögnum:

Greinargerð, dagsett ágúst 2023, lögð fram með báðum skipulagsáætlunum í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar.

„Í gildi er Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030 staðfest í apríl 2018. Samhliða vinnu við gerð deiliskipulags Arnarlands er gerð breyting á gildandi aðalskipulagi, þ.e. þeim hluta sem deiliskipulag þetta nær til. Það er gert til þess að auka fjölbreytni og blöndun uppbyggingar á samgöngu- og þróunarás miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu.

Í Aðalskipulagi Garðabæjar er gert ráð fyrir nýjum verslunar og þjónustu reit í Arnarlandi, en skipulagssvæðið hefur alla tíð verið óbyggt þrátt fyrir að lengi hafi verið gert ráð fyrir uppbyggingu á svæðinu í aðalskipulagi. Með breytingu á aðalskipulagi, þar sem landnotkun verður breytt í miðsvæði, er stefnt að því að uppbygging á svæðinu verði blönduð byggð verslunar og þjónustu ásamt íbúðabygging. Deiliskipulagið er unnið í samræmi við markmið og áherslur sem sett eru fram í Landsskipulagsstefnu, svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, og aðalskipulagi Garðabæjar 2016- 2030.

Haustið 2021 var undirritaður samstarfssamningur milli landeigenda og Garðabæjar, skipulagslýsing var auglýst í febrúar 2022 og í framhaldi var haft samráð við hlutaðeigandi aðila og m.a. haldin vinnustofa með völdum hagsmunaaðilum til þess að leggja grunn að áherslum skipulagsins. Megintilgangur með deiliskipulagsvinnunni er að móta hverfi með vistvænum áherslum og styðja við uppbyggingu á samgöngu- og þróunarás í samræmi við gildandi stefnur og áætlanir þar um. Á svæðinu er gert ráð fyrir u.þ.b. 40.000 m² af verslunar-, þjónustu- og skrifstofurýmum ásamt u.þ.b. 500 íbúðum í fjölbýlishúsum, einnig er gert ráð fyrir miðlægu torgi, grænum borða, útivistarstíg og dvalar- og hreyfisvæðum. Áhersla er lögð á að uppbygging á svæðinu styrki nærumhverfið og nýtist bæði nýjum íbúum og gestum sem og þeim sem búa í nálægð við svæðið. Skipulaginu er ætlað að stuðla að sjálfbærri og umhverfisvænni byggð með góðu aðgengi að verslun og þjónustu, góðum vistvænum samgöngum, skilvirkum gatnatengingum og góðum tengingum við nærliggjandi stígakerfi og náttúru.

Stefnt er að því að skipulagsáætlunin hljóti vistvottun BREEAM Communities. Samhliða gerð deiliskipulagsins og breytingar á aðalskipulagi er lagt mat á umhverfisáhrif skipulagsáætlanna í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111-2021.“

2) Ferill máls – lýsing verkefnis

2.1 Forkynning – kynningartími ágúst – september 2023 – Gögn skipulagsáætlanna

Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 í Arnarlandi til forkynningar.

- BREYTING 08 – TILLAGA, Arnarland, svæði 3.37 - uppdráttur dags. 17.7.2023, 29.8.2023. *Fskj. 2*
- Umhverfismatsskýrsla. Drög til forkynningar vegna breytingar á aðalskipulagi og gerð nýs deiliskipulags fyrir Arnarland í Garðabæ, dags. 15.08.2023. *Fskj. 3 (forsíða)*
- Greinargerð. Arnarland, Deiliskipulag íbúðabyggingar og breyting á aðalskipulagi tillaga til forkynningar, ágúst 2023. *Fskj.4 (forsíða)*

Tillaga að deiliskipulagi Arnarlands til forkynningar.

- ARNARLAND – DEILISKIPULAG – TILLAGA TIL FORKYNNINGAR, ódagsettur uppdráttur dags. 17.7.2023, 29.8.2023, til forkynningar. *Fskj. 5*
- Umhverfismatsskýrsla. Drög til forkynningar vegna breytingar á aðalskipulagi og gerð nýs deiliskipulags fyrir Arnarland í Garðabæ, dags. 15.08.2023. *Fskj. 3 (forsíða)*
- Greinargerð. Arnarland, Deiliskipulag íbúðabyggingar og breyting á aðalskipulagi tillaga til forkynningar, ágúst 2023. *Fskj.4 (forsíða)*

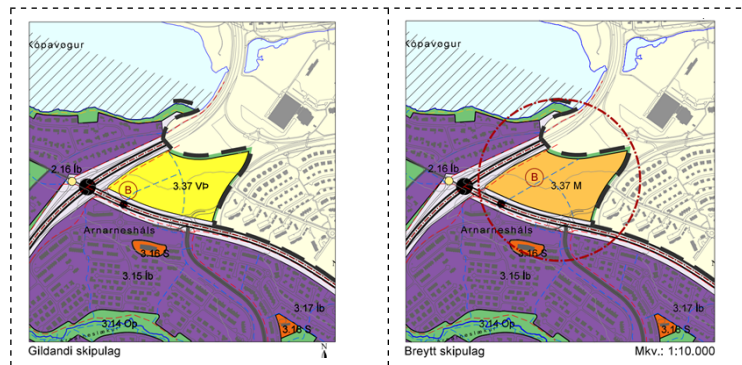
Forkynning. Bæjarstjórn Garðabæjar hefur samþykkt að vísa tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 og tillögu að deiliskipulagi til forkynningar í samræmi við 2. mgr. 30. gr. og 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Kynningartími er frá 23. ágúst til 25. september 2023. Sjá afrit af auglýsingu í fylgiskjali 1 (aftast).

2.2 Aðalskipulagsbreyting, aðdragandi, forsendur o.fl. - til forkynningar

Haustið 2021 gerðu landeigendur, Arnarland 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 heima þar íbúðabygging þarf að breyta aðalskipulagi.

Markmið breytingar er að verða við aukinni eftirspurn eftir íbúðum á höfuðborgarsvæðinu og styðja við áherslur um blandaða og þétta byggð með þjónustu í nærumhverfi sínu með góðu aðgengi að nærþjónustu, almenningssamgöngum, stígum og meginumferðaræðum.



Gert er ráð fyrir að reit fyrir verslun og þjónustu, 3.37 VP, í gildandi Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 verði breytt í miðsvæði (M). Lagt er til að á svæðinu verði nýr þjónustu- og íbúðakjarni með áherslu á heilsutengda starfsemi. Aðkoma að hverfinu verði um Fífuhammsveg og undirgöng undir Arnarnesveg frá Akrabraut. Gert er ráð fyrir að Borgarlína sem fylgir Hafnarfjarðarvegi liggja um svæðið og uppbyggingu íbúðabyggðar m.a. í samræmi við markmið um uppbyggingu á samgöngu- og þróunarási.

Skipulagsákvæði. „Miðsvæði í tengslum við Borgarlínu. Þétt og blönduð byggð íbúða og verslunar og þjónustu með áherslu á heilsutengda starfsemi. Hámarkshæð almennt 3-6 hæðir, kennileitisbygging næst Hafnarfjarðarvegi allt að 9 hæðir. Aðkoma verði frá Fífuhammsvegi.“

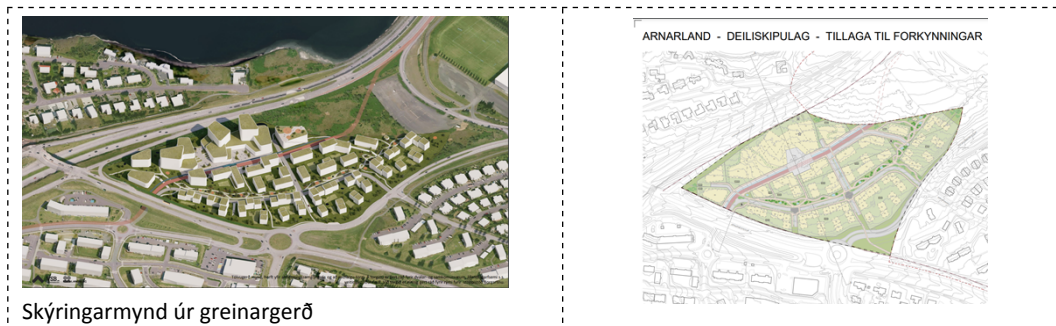
2.3 Tillaga að deiliskipulagi Arnarlands til forkynningar - Í inngangi greinargerðar kemur m.a. fram:

Megintilgangur með deiliskipulagsvinnunni er að móta hverfi með vistvænum áherslum og styðja við uppbyggingu á samgöngu- og þróunarási í samræmi við gildandi stefnur og áætlanir þar um.

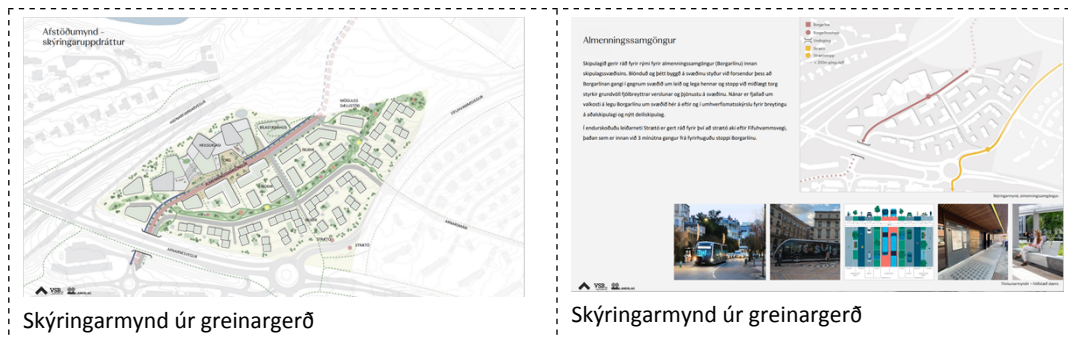
Á svæðinu er gert ráð fyrir u.þ.b. 40.000 m² af verslunar-, þjónustu- og skrifstofurýmum ásamt u.þ.b. 500 íbúðum í fjölbýlishúsum, einnig er gert ráð fyrir miðlægu torgi, grænum borða, útivistarstíg og dvalar- og hreyfisvæðum. Áhersla er lögð á að uppbygging á svæðinu styrki nærumhverfið og nýtist bæði nýjum íbúum og gestum sem og þeim sem búa í nálægð við svæðið.

Skipulaginu er ætlað að stuðla að sjálfbærri og umhverfisvænni byggð með góðu aðgengi að verslun og þjónustu, góðum vistvænum samgöngum, skilvirkum gatnatengingum og góðum tengingum við nærliggjandi stígakerfi og náttúru.

Stefnt er að því að skipulagsáætlunin hljóti vistvottun BREEAM Communities. Samhliða gerð deiliskipulagsins og breytingar á aðalskipulagi er lagt mat á umhverfisáhrif skipulagsáætlanna í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111-2021.



Skýringarmynd úr greinargerð



2.4 Kynning í skipulagsráði Kópavogs 145. fundi, 3. júlí 2023 (sjá fylgiskjal 6). Kynning áður en tillögur voru auglýstar.

Kynning á mótun tillögu að breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi Arnarlands í Garðabæ sem unnið er á vegum landeigenda í samráði við Garðabæ.

- Jóhanna Helgadóttir, arkitekt og skipulagsfræðingur hjá Nordic gerði grein fyrir erindinu.

145. fundur skipulagsráðs, 3júlí 2023.

2201624 - Arnarland í Garðabæ.

Kynning á mótun tillögu að breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi Arnarlands í Garðabæ sem unnið er á vegum landeigenda í samráði við Garðabæ.

Nýtt deiliskipulag í Arnarlandi gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, verslunar og þjónustu sem m.a. styður við forsendur Borgarlínu og markmið og leiðarljós svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Fjöldi íbúðareininga á svæðinu er dætlaður um 500 íbúðir í uppbotninni fjölbýlishúsabyggð sem felld er að landi. Á svæðinu er gert ráð fyrir um 38.000 m² undir verslun, skrifstofur og þjónustu með áherslu á heilsutengda starfsemi í heilsuklasa. Almenn er gert ráð fyrir að hæðir húsa verði á bilinu 3-6 hæðir og kennileitisbygging heilsuklasa næst Hafnarfjarðarvegi allt að 9 hæðir.

Áhersla er á byggð og umhverfi sem styður við virkan lífsstíl og fjölbreytt dvalar-, leik- og hreyfisvæði. Sérstök áhersla er á fjölbreytta samgöngumáta og góðar tengingar við nærliggjandi stígakerfi og opin svæði. Skipulagið gerir ráð fyrir að lega Borgarlínu geti orðið um miðju Arnarlands eða meðfram Hafnarfjarðarvegi en endanleg lega hennar ákvarðast við frekari hönnun Borgarlínu. Stefnt er að því að skipulagsáætlunin hljóti vistvottun Breeam vottunarkerfisins.

Samhliða deiliskipulagi er gerð breyting á aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, landnotkunarreit 3.37, þar sem sem landnotkun verður breytt úr verslun og þjónusta (Vp) í miðsvæði (M) til þess að rúma blandaða byggð íbúða, atvinnu, skrifstofa, verslunar og þjónustu. Þá verður ákvæðum um hámarkshæð bygginga breytt úr 8 hæðir í 3-6 hæðir en kennileitisbygging heilsuklasa allt að 9 hæðir.

Jóhanna Helgadóttir, arkitekt og skipulagsfræðingur hjá Nordic gerir grein fyrir erindinu.

Skipulagsráð vísar erindinu til bæjarráðs.

Mikilvægt er að svæðið allt verði heildstæð byggð og þjóni hagsmunum beggja sveitarfélaga. Áður en lengra er haldið þurfa að fara fram viðræður um sveitarfélagamörk milli Kópavogs og Garðabæjar.

Gestir

- Þráinn Hauksson, landslagsarkitekt hjá Landslagi ehf - mæting: 15:35
- Hrönn Hafliðadóttir, verkefnastjóri skipulagsmála hjá Garðabæ - mæting: 15:35
- Jóhanna Helgadóttir, arkitekt og skipulagsfræðingur hjá Nordic - mæting: 15:35
- Lilja G. Karlsdóttir, samgönguverkfræðingur hjá VSB verkfræðistofu - mæting: 15:35

Afgreiðsla bæjarráðs 20. júlí:

Bæjarráð vísar málinu til bæjarstjóra til frekari vinnslu.

2.5 Lýsing skipulagsverkefnis (skipulagslýsing)– kynnt fyrri hluta árs 2022

Skipulagslýsing vegna tillagna að breytingu Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 og deiliskipulags Arnarlands (Arnarnesháls) var auglýst á vef Garðabæjar og kallað var eftir umsögn Kópavogsbæjar um lýsingum. Sjá fylgiskjöl 7a, 7b, 7c, 7d, 7e (umsögn skipulagsdeildar 7e). Málsnúmer í one 2201624.

Kynningartími var frá 7.2.2022 til 8. mars 2022.

116. fundur skipulagsráðs, 14. mars 2022.

2201624 - Arnarland í Garðabæ.

Lagt fram á ný erindi Sólveigar Helgu Jóhannsdóttur skipulagsfræðings f.h. Garðabæjar dags. 8. febrúar 2022 þar sem óskað er eftir umsögn Kópavogsbæjar um skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar breytingar á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, við Arnarnesháls (Arnarland) og gerð deiliskipulagstillögu fyrir svæðið í samræmi við 30 gr. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Á fundi skipulagsráðs 14. febrúar 2022 var erindinu vísað til umsagnar skipulagsdeildar. Á fundi skipulagsráðs 28. febrúar 2022 var lögð fram umsögn skipulagsdeildar dags. 23. febrúar, afgreiðslu frestað.

Lagt fram og kynnt.

Bókun skipulagsráðs:

"Skipulagsráð leggur áherslu á að megin aðkoma að svæðinu og umferð sé um og undir Arnarnesveg og hafi ekki í för með sér umferðaraukningu á Fífuhvammssvegi í Kópavogi. Skipulagsráð leggur jafnframt áherslu á að gerðar verði umferðargreiningar samhliða skipulagsvinnunni og áskilur sér rétt til athugasemda á seinni stigum. Þá leggur skipulagsráð til við bæjarráð að hafið verði samtal við bæjaryfirvöld í Garðabæ um legu sveitarfélagamarkanna á þessu svæði."

Fylgiskjöl:

[Ósk um umsögn vegna skipulagslýsingar.pdf](#)
[21094-Arnarland-skipulagslýsing.pdf](#)
[Arnarland skipulagslýsing umsögn.pdf](#)
[20220214 Kynning f skipulagsnefnd Kópavog.pdf](#)

3) Forsendur og tengsl við aðrar áætlanir

Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030 – Forsendur

Í gildi er Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030 staðfest í apríl 2018.

Samhliða vinnu við gerð deiliskipulags Arnarlands er gerð breyting á gildandi aðalskipulagi, þ.e. þeim hluta sem deiliskipulag þetta nær til. Það er gert til þess að auka fjölbreytni og blöndun uppbyggingar á samgöngu- og þróunarás miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu.

Tillaga að breytingu aðalskipulags

Í gildandi aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem verslun og þjónusta, reitur 3.37 VP – stærð um 8,9. Lagt er til að svæðinu verði breytt í miðsvæði, reit 3.37 M.

Sjá um markmið skipulagsbreytingar framar í lið 2.2.

Aðkoma verði frá Fífuhvamsvegi og um göng undir Arnarnesveg frá Akrabraut. Gert er ráð fyrir því að Borgarlína sem fylgir Hafnarfjarðarvegi liggi um svæðið.

Tengsl við aðrar áætlanir

Gerð er grein fyrir tengslum við aðrar áætlanir í greinargerð (dags. ágúst 2023) – einnig er umfjöllun um tengsl við aðrar áætlanir í umhverfismatsskýrslu tillagnanna.

Umhverfismatsskýrsla tillagna dags. 15.08.2023 (fylgiskjal 3)

Þegar á heildina er litið þá er í umhverfisskýrslunni talið að tillaga að breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag fyrir Arnarland sé líkleg til að hafa eftirfarandi áhrif á umhverfið:

SAMANTEKT

Þegar á heildina er litið þá er tillaga að breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag fyrir Arnarland 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 lágu hraða, hraðalækkandi aðgerðum og almennings-samgöngum. 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 umferðar-öryggi lágmörkuð. Áhersla á vistvænar samgöngur, aðgengi að grænum svæðum og heilsutengd starfsemi innan svæðisins hafa jákvæð áhrif á lýðheilsu.	+
Landslag og ásynd	Neikvæð áhrif á landslag og ásynd þar sem grænu svæði er breytt í byggð. Sjónrænt gildi svæðisins er takmarkað í dag og sérstaða landslag þess litið.	-
Náttúrfar 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 snortid svæði innan höfuðborgarsvæðisins þar sem lúpína er að taka yfir.	0
Menningarminjar	Engin áhrif á menningarminjar, þar sem engar minjar fundust á svæðinu við minjaskráningu samhliða skipulagsvinnunni.	0
Loftslag	Jákvæð áhrif á loftslag, þar sem aðgerðir miða að því að lágmarka losun gróðurhúsalofttegunda á framkvæmda- og rekstrartíma. Innviðir eru hannaðir til að anna meiri úrkomuákefð, s.s. með blágrænum ofanvatns-launum	+



Jákvæð áhrif



Neikvæð áhrif



Óveruleg eða engin áhrif

Breyting á aðalskipulagi og deiliskipulag eru í samræmi við aðrar áætlanir, þar á meðal svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og markmið í aðalskipulagi Garðabæjar.

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

4) Umsögn

Vísað er m.a. í umsögn skipulagsdeildar, dags. 23. febrúar 2022 (fylgiskjal 7e) um skipulagslýsingu sem kynnt var í febrúar-mars 2022 svo og bókun skipulagsráðs 14. mars 2022 (sbr. lið 2.5 framar í umsögn þessari og 3. júlí 2023 sbr. fylgiskjal 7).

Gögn

Greinargerðin, dags. ágúst 2023, er ekki talin upp sem hluti gagna á breytingarupprættinum en hún er lögð fram í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar með tillögu að breytingu á aðalskipulagi til forkynningar. Bent er á að gott væri að hafa efnisyfirlit bæði í greinargerð og umhverfismatsskýrslu.

Í greinargerð er yfirlit yfir skýrslur og greiningar (ódagsett) sem unnar hafa verið. **Óskað er eftir að vísað verði á hvar hægt er að nálgast umræddar skýrslur og greiningar.**

Samráð

Í greinargerð, dags. ágúst 2023, kemur fram undir „Samráð“ að vinnustofa hafi verið haldinn snemma árs 2022 m.a. með Kópavogi. **Kallað er eftir niðurstöðum/fundargerð þess samráðsfundar.**

Hæð byggðar

Lágrest sérbylshúshverfi á Nónhæð í Kópavogi liggur að umræddu svæði að austan með útsýni yfir Kópavoginn. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Garðabæjar er/var miðað við hámarkshæð 8. hæðir. Í tillögu er miðað við að hámarkshæð verði almennt 3-6 hæðir, kennileitisbygging næst Hafnarfjarðarvegi allt að 9. hæðir.

Mikilvægt er að taka tillit til aðliggjandi byggðar á Nónhæð við mótun og hæðarsetningu bygginga á skipulagssvæðinu.

Aðkoma og tengingar

Borgarlína.

Bent er á að tillaga að legu Borgarlínu um mitt hverfið hefur bein áhrif á landnotkun í Kópavogi þ.e. verið er að ráðstafa landi á opnu svæði í Kópavogi. Bent er á að gert er ráð fyrir að önnur leið Borgarlínu fari frá Hamraborg um Hafnarfjarðarveg og Fífuhvamsveg í Smára/Smáralind).

Skoða þarf nánar áform um legu Borgarlínu og bent á að miðað við núverandi áform um Borgarlínu ætti hún að liggja meðfram Hafnarfjarðarvegi (eins og fram kemur í umhverfisskýrslu um samanburð valkosta)

Sjá einnig fyrri bókanir skipulagsráðs 3. júlí 2023 (sjá lið 2.4 hér að framan) og 14. mars 2022 (sjá lið 2.5 hér að framan).

Umferð.

Kópavogsbær leggur áherslu á að fyrirhuguð uppbygging hafi ekki í för með sér neikvæð áhrif á umferð á Fífuhvamsvegi og í Smárahverfi í Kópavogi.

Fram kemur í greinargerð tillagnanna (á bls um „Samráð“) að m.a. hefur verið gerð „Umferðargreining – með umferðalíkani höfðuborgarsvæðisins“

Kallað er eftir að gerð verði grein fyrir áhrifum fyrirhugaðra breytinga á umferð - og mögulegri aukningu umferðar m.a. með hliðsjón af breytttri landnotkun.

Kallað er eftir upplýsingum hljóðvist.

Tæknilegir Innviðir

Gera skal ráð fyrir að innviðir þar með talið veitur og lagnir verði alfarið staðsettir innan sveitarfélags Garðabæjar m.a. rafveita, hitaveita, vatnsveita, fráveita og ofanvatnslausnir. Kallað er eftir upplýsingum um þær lausnir.

Niðurstöður

Það er spennandi verkefni framundan að þróa byggð á umræddu svæði á mörkum Garðabæjar og Kópavogs og mikilvægt að samtal og samráð verði á milli sveitarfélaganna um áframhald skipulagsvinnunnar.

YFIRLIT FYLGISKJALA

Fylgiskjal 1.

Arnarland (Arnarnesháls) - Forkynning. Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 og tillaga að deiliskipulagi til forkynningar. Auglýsing á vefsíðu Garðabæjar.

Fylgiskjal 2:

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi. BREYTING 08 – TILLAGA, Arnarland, svæði 3.37 - uppdráttur dags. 17.7.2023, 29.8.2023.

Fylgiskjal 3:

Umhverfismatsskýrsla. Drög til forkynningar vegna breytingar á aðalskipulagi og gerð nýs deiliskipulags fyrir Arnarland í Garðabæ, dags. 15.08.2023. (forsíða og inngangur)

Fylgiskjal 4:

Greinargerð (forsíða). Arnarland, Deiliskipulag íbúðabyggðar og breyting á aðalskipulagi, tillaga til forkynningar, ágúst 2023

Fylgiskjal 5:

ARNARLAND – DEILISKIPULAG – TILLAGA TIL FORKYNNINGAR, ódagsettur uppdráttur

Fylgiskjal 6:

Júlí 2023. Kynning tillagna, í skipulagsráði Kópavogs, á forkynningarstigi. Bréf Kópavogs dags. 24.júlí 2023.

Fylgiskjal 7a og 7b: Skipulagslýsing (forsíða) og auglýsing (7.2.2022) skipulagslýsingar

Fylgiskjal 7c: Beiðni Garðabæjar um umsögn vegna skipulagslýsingar dags. 8. febrúar 2022

Fylgiskjal 7d: Svar Kópavogs, bókun skipulagsráðs Kópavogs 14. mars 2022.

Fylgiskjal 7e: Umsögn skipulagsdeildar, dags. 23. febrúar 2022, um skipulagslýsingu



Kópavogsbær

Fannborg 2
200 Kópavogur
Sími 570 1500
kopavogur.is

Arinbjörn Vilhjálmsson, skipulagsstjóri
Bæjarskrifstofur Garðabæjar
Garðatorgi 7
210 Garðabæ.

Kópavogi, 14. júní 2017
1501129/510.02 BÓK

Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030. Athugasemdir og ábendingar.

Í auglýsingu á heimasíðu Garðabæjar kemur fram að nýtt aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 ásamt umhverfisskýrslu sé til kynningar frá 8. maí til og með 19. júní 2017. Er tillaga auglýst í samræmi við 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fram kemur í auglýsingunni að kynnt gögn séu greinargerð, umhverfisskýrsla, yfirlit yfir lagfæringar í kjölfar ábendingar Skipulagsstofnunar og uppdráttur.

Undirritaður fh. Kópavogsbæjar gerir hér með eftirfarandi athugasemdir og ábendingar við kynnta tillögu:

1.

Í kafla 3.5 um *verslun og þjónustu (VP)* koma fram skipulagsákvæði fyrir svæði auðkennt 3.37 VP sem er svæði norðan Arnarnesvegur, austan Hafnarfjarðarvegur og liggur að bæjarmörkum Kópavogs og Garðabæjar í Kópavogsdal og Nónhæð. Í skipulagsákvæðunum kemur fram að á svæðinu sé gert ráð fyrir þéttri byggð með megináherslu á atvinnurekstur, verslun og þjónustu og hámarkshæð fyrirhugaðrar byggðar verði 8 hæðir.

Í gildandi aðalskipulagi bæjarins 2004-2016 er á umræddu svæði gert ráð fyrir að á svæðinu verði blönduð byggð íbúða og húsnæði fyrir verslun og þjónustu. Í kynntri tillögu er aftur á móti ráðgert að svæðið verði einvörðungu fyrir verslun og þjónustu eins og að ofan greinir.

Ekki er að finna í greinargerð tillögunnar fyrirhugaðar þéttleikatölur fyrir umrætt svæði s.s. áætlað byggingarmagn eða nýtingastuðul, aðeins tilgreint að á svæðinu verði þétt byggð. Í greinargerð tillögunar kafla 3.1.2. um *landnýtingu og þéttleika byggðar* kemur fram að hvorki nýting reita né byggðamynstur sé tilgreint í tillögunni og er þeim þætti skipulagsins vísað til gerðar ramma- eða deiliskipulags. Telja verður framangreinda framsetningu sem **galla** á tillögunni sérstaklega með tilliti til umferðarskópunar fyrirhugaðs verslunar- og þjónustuhúsnæðis á aðliggjandi umferðaræðar.



Ekki kemur fram hvernig umrætt verslunar- og þjónustusvæði verður tengt við aðliggjandi aðalgatnakefi. Líklega er því jafnframt vísað til gerðar ramma- eða deiliskipulags fyrir svæðið. Og mögulega verður það ekki gert án tenginga við Fífuhammsveg í Kópavogi. Skipulagsyfirvöld í Kópavogi fara því fram á að fullt samráð verði milli sveitarfélaganna um nánari útfærslu skipulagshugmynda á svæðinu. Með fullu samráði er átt við að *drög* að útfærslu hugmynda að skipulagi þessa svæðis verði kynnt og afgreidd af skipulagsyfirvöldum í Kópavogi.

Með tilvísan í skipulagsákvæði fyrir umrætt svæði kemur jafnframt fram að *hámarks hæð fyrirhugaðrar byggðar sé 8 hæðir*. Austan við svæðið, í landi Kópavogs er íbúðarbyggð í Nónhæð með tveggja hæða sérbýlishúsum og þriggja hæða fjölbýlishúsum. Hverfið var reist á árunum 1991-5. Mikið og gott útsýni er frá byggðinni til vesturs yfir Kópavog m.a. í átt að Snæfellsjökli. Útsýnið er ómetanlegt og eitt af þeim miklu gæðum sem íbúar Nónhæðar búa við. Þétt byggð, allt að 8 hæðir á umræddu verslunar- og þjónustusvæði er því harðlega mótmælt enda mun *þétt byggð allt að 8 hæðir rýra* þessi gæði byggðarinnar í Nónhæð. Því er mikils um vert að fullt samráð verði milli sveitarfélaganna um nánari útfærslu skipulagshugmynda á svæðinu.

2.

Í Hnoðraholti, á svæði auðkennt 4.04 á uppdrætti tillögunnar er fyrirhuguð íbúðarbyggð sem mun ná að mörkum Kópavogs í Lindum og Sölum. Svæðið er óbyggð en fram kemur að deiliskipulag svæðisins „þarfnist endurskoðunar“. Þar er gert ráð fyrir einu skólahverfi með um 700 íbúðum. Mikilvægt er að í þeirri endurskoðun verði hugað vel að aðlögun nýrrar byggðar að þeirri byggð sem þegar er risin í Kópavogi m.t.t. tegundar byggðar, hæða húsa (skuggavarp og útsýni) og hvernig göngu- og hjólaleiðum á mörkum sveitarfélaganna verði best fyrirkomid.

Óljóst er hvernig umferðartengingum að umræddu svæði verði háttað m.a. hvort svæðið verði tengt Arnarnesvegi á fleiri stöðum en á móts við Glaðheima í Kópavogi. Sýnd er tenging frá hringtogi á Arnarnesvegi sunnan Kópavogskirkjugarðs inn í Garðabæ. Óljóst er hvort þessi umrædda byggð í Hnoðraholti í Garðabæ muni tengjast á þessum stað til austurs. Ef svo er þarf að huga vel að útfærslu þeirrar tengingar m.a. með tilliti til hljóðvistar í húsum við Þorrasali í Kópavogi.

3.

Í gildandi aðalskipulagi Garðabæjar er fyrirhuguð stofnbraut frá Arnarnesvegi við Kópavogskirkjugarð til suðurs meðfram Vífilstaðavatni, Urriðaholti allt að Hafnarfirði. Er stofnbraut þessi nefnd Elliðavatnsvegur í gildandi aðalskipulagi Garðabæjar. Í aðalgatnakefi höfuðborgarsvæðisins hefur þessi „ofanbyggðavegur“ verið hugsaður sem ein af þremur stofnleiðum svæðisins, norður-suður. Er austurhluti Arnarnesvegur allt frá Breiðholtsbraut að hringtorgi við Kópavogskirkjugarð liður í þeirri hugsun. Í gildandi aðalskipulagi Kópavogs er gert ráð fyrir tengibraut frá Arnarnesvegi inn í land Garðabæjar til suðurs frá hringtorgi við Kópavogskirkjugarð.



Kópavogsbær

Fannborg 2
200 Kópavogur
Sími 570 1500
kopavogur.is

Í kynntri tillögu að nýju aðalskipulagi fyrir Garðabæ er **fallið frá** ofangreindri stofnvegatengingu en þess í stað sýndur vegur sem skilgreindur er sem „aðrir vegir til skýringar“ frá sveitarfélagamörkum Kópavogs og Garðabæjar meðfram golfvelli GKG (að hluta í gegnum völlinn) og að mislægum gatnamótum Vífilsstaðavegar og Reykjanesbrautar. Frá umræddum vegi er síðan sýnd tengin við Elliðavatnsveg við Vífilstaðavatn. En Elliðavatnsvegur liggur að Kjóavöllum í Kópavogi.

Með þessari tillögu að nýju aðalskipulagi Garðabæjar er því fallið frá þessari „þriðju“ tengingu stofnvega, norður-suður á höfuðborgarsvæðinu, - hugmynd sem hefur verið í skipulagi um áratuga skeið.

Mun þessi kynnta breyting hafa þau áhrif m.a. að auka umferð á vesturhluta Arnarnesvegar og á Reykjanesbrautar þar sem hún fer í gegnum Kópavog, Garðabæ og Hafnarfjörð og um leið aukið álag á byggðasvæðin umhverfis. Breytingin getur einnig haft áhrif á umferð á Fífuhammsvegi í Kópavogi og á Breiðholtsbraut í Reykjavík til hins verra.

Að ofansögðu er því lagt til að tillagan verði endurskoðuð hvað þessa þriðju tengingu varðar ekki aðeins með tilliti til umferðar á höfuðborgarsvæðinu heldur einnig sé horft til öryggissjónarmiða.

fh. Kópavogsbæjar

Birgir Hlynur Sigurðsson, skipulagsstjóri

Afrit:
Skipulagsstofnun
Vegagerðin

Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08.2026

