



UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Drög til forkynningar vegna breytingar á aðalskipulagi og gerð nýs deiliskipulags fyrir Arnarland í Garðabæ

15.08.2023



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

2497-001-SKY-001-V01

HÖFUNDUR

Andri Rafn Yeoman

RÝNT

Hrafnhildur Brynjólfsdóttir

SAMÞYKKT

Unnið fyrir Arnarland

Andri Rafn Yeoman

INNGANGUR

Umhverfismatsskýrsla þessi fylgir tillögu að breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar til forkynningar vegna uppbyggingar Arnarlands og tillögu að deiliskipulagi Arnarlands. Umfjöllun í umhverfismatsskýrslu á við báðar tillögurnar. Samantekt umhverfismatsskýrslu er birt í aðalskipulags- og deiliskipulagstillögunum.

Hér er lagt mat á umhverfisáhrif tillagnanna í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

SKIPULAGSTILLÖGUR

Í drögum að tillögu að **deiliskipulagi** Arnarlands er sett stefna um blandaða byggð. Á svæðinu er áhersla á uppbyggingu íbúðahverfis, heilsutengdrar starfsemi þekkingarfyrirtækja og annarrar heilsutengdrar þjónustu, verslunar og almennrar þjónustu s.s. kaffihúsa og veitingastaða fyrir íbúa og gesti. Horft er til hagkvæmrar nýtingar lands, sem styður við uppbyggingu Borgarlínu sem er áformað er að fari í gegnum hverfið. Með deiliskipulaginu er unnið samkvæmt markmiðum og áherslum í aðalskipulagi og fellur uppbyggingin að markmiðum um fjölbreytt framboð íbúðagerða og búsetukosta. Áherslur á vistvænar lausnir og vistvæna byggð styðja við hagkvæma uppbyggingu á svæðinu og er sú áhersla undirstrikuð með BREEAM vottun skipulagsins.

Gert er ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, verslunar og þjónustu. Fjöldi íbúðareininga geti orðið allt að 500 í fjölbýli, um 9.000 m² ætlaðir heilbrigðistengdri þjónustu, um 20.000 m² ætlaðir undir skrifstofur, um 3.500 m² fyrir verslanir o.s.frv. Hæðir húsa verði 3-6 og kennileitisbygging heilsuklasa geti orðið allt að 9 hæðir.

Gert er ráð fyrir að lega Borgarlínu geti orðið um miðju Arnarlands eða á jaðri þess meðfram Hafnarfjarðarvegi en endanleg lega hennar getur ekki ákvarðast fyrr en að hönnun hennar liggur fyrir í áætlunum. Drögin gera ráð fyrir að umferðartengingar verði frá Fífuhammsvegi og í undirgöngum undir Arnarnesveg frá hringtorgi á mótum Akrabrautar og Miðakra.

Samhliða nýju deiliskipulagi fyrir byggð á svæðinu þarf að breyta aðalskipulagi sveitarfélagsins. Í dag er reiturinn skilgreindur fyrir verslun og þjónustu en tillagan gerir ráð fyrir að hann verði skilgreindur sem miðsvæði til þessa að rúma blandaða byggð atvinnu, skrifstofa og íbúða.

Skipulagslýsing fyrir skipulagstillögunar var kynnt í febrúar 2022 en sumarið 2023 eru tillögunar forkynntar í drögum.

TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins – Höfuðborgarsvæðið 2040

Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins Höfuðborgarsvæðið 2040 eru sett fram leiðarljós ásamt markmiðum fyrir stefnu þess. Við skipulagsvinnuna verður tekið mið af þeim leiðarljósum og markmiðum eftir því sem við á. Leiðarljósín eru:

- Leiðarljós 1: Hagkvæmur vöxtur höfuðborgarsvæðisins
- Leiðarljós 2: Skilvirkar samgöngur og nútímalegt samgöngukerfi
- Leiðarljós 3: Aukin alþjóðleg samkeppnishæfni
- Leiðarljós 4: Heilnæmt umhverfi
- Leiðarljós 5: Gott nærumhverfi

Í svæðisskipulagi eru m.a. dregin vaxtarmörk byggðar á skipulagstímabilinu. Skipulagstillögurnar eru í samræmi við markmið 1.1 um að þéttbýli þróist innan vaxtarmarka og að nýrri íbúðarbyggð skuli almennt komið fyrir í þéttnu og samfelldu framhaldi af byggð sem fyrir er. Með því móti er stuðlað að betri nýtingu grunnkerfa samgangna, veitna og almannaþjónustu. Áformuð uppbygging er einnig í samræmi við þá stefnu að byggð skuli að jafnaði vera undir 100 m hæð yfir sjávarmáli þar sem úrkoma og lágt hitastig að vetri hafi takmarkandi áhrif á umferð um svæðið.

Svæðið er á skilgreindum samgöngu- og þróunarás samkvæmt samþykktum breytingum á korti 2 í Höfuðborgarsvæðið 2040 og tekur uppbyggingin mið af því.

Aðalskipulag Garðabæjar 2016 - 2030

Breyting á aðalskipulagi nær yfir landnotkunarreit 3.37 verslun og þjónustu (Vþ) sem breytt verður í miðsvæði (M). Breytingin eru í samræmi við útfærslu deiliskipulags sem unnið er að og í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins.

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér breytta landnotkun svæðisins þar sem áhersla er á blandaða byggð í stað að nýta svæðið eingöngu undir verslun og þjónustu. Með breytingunni er verið unnið að aukinni fjölbreytni í búsetukostum í sveitarfélaginu, með auknu framboði af íbúðum í fjölbýli og stuðla að auknu framboði íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu. Breytt áform svæðisins draga úr heimildum fyrir húsnæði og landrými undir verslun og þjónustu en breytingin er í samræmi við núverandi og framtíðar þarfir sveitarfélagsins og höfuðborgarsvæðisins fyrir blandaða byggð..

Breytingin er í samræmi við aðalskipulag Garðabæjar þar sem eitt af meginmarkmiðum þess er að þétta byggð á miðlægum svæðum, s.s. við leið Borgarlínu, stuðla að góðri landnýtingu með blandaðri hæfilega þéttri byggð í hóflegri hæð og að þéttleiki byggðar taki mið af aðstæðum og þörfum á hverjum stað. Breytingin er einnig í samræmi við stefnu aðalskipulagsins um að byggð og umhverfi stuðli að sjálfbærri þróun samfélagsins og skapi skilyrði fyrir sambýli íbúa og náttúru í góðri sátt hvort við annað.

Í gildandi aðalskipulagi Garðabæjar er skilgreind landnotkun svæðisins verslun og þjónusta (Vþ), þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum. Eftirfarandi stefna er sett fram í aðalskipulagi um landnotkun og nýtingu svæðisins:

- Arnarnesháls
 - 3.37 Vþ (verslun og þjónusta) – 8,9 ha. Óbyggt, óskipulagt. Þétt byggð með megináherslu á atvinnurekstur, verslun og þjónustu. Hámarkshæð 8 hæðir.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi í miðsvæði gerir áfram ráð fyrir þéttri byggð með áherslu á atvinnurekstur, verslun og þjónustu í bland við íbúðabyggð. Auk þess að hæð kennileitisbygging heilsuklasa verði allt að 9 hæðir.

Í samræmi við aðalskipulag Garðabæjar gerir aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagið ráð fyrir þjónustukjarna við Arnarnesháls sem er einnig skilgreindur samgöngumiðaður kjarni í svæðisskipulagi 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.“

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir mislægri stíga- og gatnatenginu að Arnarlandi frá hringtorgi á mótum Akrabrautar og Hofakurs undir Arnarnesveg, til þess að tengja svæðið við núverandi stíga- og gatnakerfi í Garðabæ. Áfram er gert ráð fyrir þessari tengingu og er hún útfærð í deiliskipulagi.

Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið en tekið er tillit til nærliggjandi skipulagsáætlana. Þær skipulagsáætlanir sem eru gildi nærri skipulagssvæðinu eru:

- Deiliskipulag Arnarnesland
- Akrrar, endurskoðun, samþykkt 02.10.2003
- Deiliskipulag Bæjargils 2. áfangi, samþykkt 20.12.1989
- Deiliskipulag Arnarness, samþykkt 15.11.2018
- Nónhæð, heildarskipulag, samþykkt 05.11.1991
- Kópavogsdalur – útvistarsvæði, samþykkt 22.05.1990

Unnið er að breytingu á deiliskipulagi Arnarness þar sem gert er ráð fyrir samgöngustíg, þ.e. aðskildum hjóla- og göngustíg yfir Arnarneshæð, milli Hafnarfjarðarvegar og lóða við Hegranes og Súlunes á Arnarnesi. Stofnstígurinn mun liggja meðfram Hafnarfjarðarvegi og fara í undirgöngum undir Arnarneshæðina. Tekið er tillit til þessarar breytingar við útfærslu stígatenginga á deiliskipulagssvæði Arnarlands.

VALKOSTIR

Í skipulagsvinnunni fór fram samanburður valkosta fyrir stefnu um byggð og byggðamynstur, opin svæði, íþróttasvæði, samgöngur og veitur. Valkostir voru skoðaðir jafnóðum og skipulagsvinnunni vatt fram og ákvarðanir teknar út frá þeim umhverfisáhrifum sem kostirnir voru líklegir til að hafa.

Valkostir og samanburður þeirra er undirstaða umhverfismats áætlana. Umfjöllun um valkosti nýtist til að rökstyðja ákvarðanir á gagnsæjan og upplýstan hátt. Auk þess er með mati á valkostum gengið úr skugga um að tekið sé tekið tillit til umhverfisáhrifa við ákvarðanir um útfærslu skipulagsins.

Við útfærslu deiliskipulagsins var lega Borgarlínu til skoðunar og voru ýmsir kostir skoðaðir. Í meginatriðum snerust þeir um hvort Borgarlínan myndi liggja í gegnum hverfið eða hvort hún myndir fara eftir Hafnarfjarðarvegi í útjaðri hverfisins. Þessir tveir meginkostir eru bornir saman í meðfylgjandi töflu og er umfjölluninni beint að þeim þáttum sem greina valkostina að.

TAFLA 1 Samanburður valkosta um legu Borgarlínu.

SAMANBURÐUR VALKOSTA	BORGARLÍNA VIÐ HAFNARFJARÐARVEG	BORGARLÍNA Í GEGNUM ARNARLAND
Yfirlitsmynd		
Lýsing	Borgarlína fer eftir vesturjaðri svæðisins við Hafnarfjarðarveg.	Borgarlína fer um Arnarland undir Arnarnesveg að Akrahverfi, og þaðan áfram að Hafnarfjarðarvegi.
Mat á áhrifum	- Leið Borgarlínu fer með Hafnarfjarðarvegi sem er umferðarmikil stofnbraut. - Borgarlína er í sérþými. - Til að koma Borgarlínunni fyrir þarf að breikka veghelgunarsvæði Hafnarfjarðarvegur og þar með verður svæði sem eingöngu er notað fyrir samgöngumannvirki stærra. - Leið Borgarlínu er í útjaðri Arnarlands og leið notenda svæðisins að Borgarlínustöð, sem þar starfa og búa, verður lengri. - Betra aðgengi að Borgarlínu frá núverandi byggð á Arnarnesi en þar er að finna sérþýlis byggð með lítinn farþegagrunn.	- Leið Borgarlínu liggur um þetta byggð með blöndu íbúða- og atvinnusvæða. - Borgarlína er í sérþými. - Leið Borgarlínu skapar meginás, t.d. með torgi í gegnum skipulagssvæðið og getur þannig stuðlað að því að skapa aðlaðandi göturými innan svæðisins þar sem hugað er að öryggi allra vegfarenda. - Leið Borgarlínu tryggir gott aðgengi frá Arnarlandi að almenningssamgöngum sem eykur líkur á því að fleiri nýti hana. - Betra aðgengi að Borgarlínu frá núverandi hverfi í Akralandi og Smárahverfi í Kópavogi.

Munurinn á valkostunum liggur einna helst í því hversu vel Borgarlína mun þjónusta svæðið og hvernig lega hennar hefur áhrif á göturými og samgönguskipulag svæðisins. Valkostur með Borgarlínu í gegnum Arnarland er betur í samræmi við stefnu svæðisskipulagsins og aðalskipulags Garðabæjar um samgöngu og þróunarás sem styður við að íbúar geti gengið að hágæða almenningssamgöngukerfi. Farþegagrunnur Borgarlínu yrði sterkari og styttra fyrir fleiri að nálægri Borgarlínustöð.

Við gerð deiliskipulagsins hafa einnig verið skoðaðir valkostir um staðsetningu og umfang atvinnusvæða og íbúða, umferðartengingar við svæðið. Meginstefið við útfærslu svæðisins hefur verið að byggja upp hverfi með fjölbreyttri þjónustu tengdri heilsu sem nyti góðs af því að vera staðsett í íbúðahverfi með blandaðri þjónustu. Hverfið sé með góðar umferðartengingar og styðji við markmið um aukna hlutdeild almenningssamgangna.

Drög að deiliskipulagstillögu er byggð á samanburði valkosta í skipulagsferlinu.

UMHVERFISÁHRIF

Þeir umhverfispættir sem einkum eru taldir geta orðið fyrir áhrifum á breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi fyrir Arnarland eru:

- **Samfélag** vegna áhrifa uppbyggingarinnar á fyrirkomulag samgangna, aðgengi að grænum svæðum, þjónustu o.s.frv.
- **Heilsa og öryggi** vegna áhrifa á lýðheilsu, s.s. vegna áhrifa á hljóðvist og loftgæði.
- **Landslag og ásýnd** vegna sjónræna áhrifa af byggð og breytts landslags.
- **Náttúrufar og dýralíf** vegna rasks og truflunar, s.s. á gróðurfar, dýralíf.
- **Loftslag** vegna áhrifa af völdum útblásturs og áhrifa vegna loftlagsbreytinga.
- **Menningarminjar** með hliðsjón af minjaskráningu.

Við val á umhverfispáttum var m.a. litið til umfjöllunar í umhverfisskýrslu Aðalskipulags Garðabæjar sem og nýlegum skipulagsverkefnum sem hafa verið unnin innan sveitarfélagsins. Viðmið eru einkum sótt í stefnu stjórnvalda í viðkomandi málaflokkum og skipulagsáætlunum, Landsskipulagsstefnu, svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og aðalskipulagi Garðabæjar, auk viðmiða í Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna, lögum og reglugerðum, sem og umsögnum í skipulagsferlinu.

Til að meta hugsanleg umhverfisáhrif svæðisskipulagsins er notast við þá aðferðafræði að horfa til þess hver séu áætluð áhrif af framfylgd stefnu skipulagsáætlanna í samanburði við núll kost, sem er óbreytt ástand. Stuðst er við eftirfarandi einkunnagjöf:



Jákvæð áhrif á umhverfispátt.



Óveruleg áhrif á umhverfispátt.



Neikvæð áhrif á umhverfispátt.



Óviss áhrif ef áhrif á umhverfispátt eru háð útfærslu.

Samfélag

Á svæðinu verður blönduð byggð með íbúðum og heilsutengdri þjónustu og atvinnuhúsnæði. Uppbyggingu verslunar og þjónustu skapar störf og atvinnutækifæri á svæðinu. Uppbyggingin styrkir svæðið sem og nærliggjandi svæði þar sem íbúar og gestir munu geta sótt fjölbreytta þjónustu innan þess og styrkt aðra þjónustu í nærumhverfi þess sem nýir notendur geta nýtt sér. Uppbyggingin mun leiða til aukins framboðs íbúðarhúsnæðis miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu með fjölbreyttu framboði íbúðargerða. Áhrif uppbyggingar hverfisins á **samfélag** eru talin **jákvæð** m.t.t. aukin framboðs fjölbreytt húsnæðis, fjölgunar atvinnutækifæra og uppbyggingu blandaðrar byggðar sem m.a. styður við blómlegt mannlíf.

Með breytingu frá náttúrulegu umhverfi yfir í manngert umhverfi geta myndast aðstæður sem magna upp áhrif ofsavæðurs og vindstrengi sem þeim fylgja. Unnið er markvisst með skjólmyndun í deiliskipulaginu til að draga úr þessum áhrifum og mynda skjólrík svæði.

Óhjákvæmilega mun umferð fylgja uppbyggingu svæðisins sem mun hafa áhrif á nærliggjandi gatnakerfi. Sú umferð mun fara um tvær tengingar við nærliggjandi tengibrautir og þaðan tengjast inn á stofnbrautakerfi höfuðborgarinnar, s.s. Hafnarfjarðarveg. Áhrif uppbyggingarinnar á umferð á nálægum götum hefur verið til skoðunar í deiliskipulagsferlinu. Til að bregðast við aukinni umferð þarf að skoða afköst og þjónustustig nærliggjandi gatnamóta til að tryggja gott umferðarflæði. Umferð frá hverfinu mun leiða til aukningar á umferð á nærliggjandi stofnbrautum auk þess hún getur sett álag á ákveðin gatnamót og vegkafla.

Í skipulaginu er unnið að því að minnka áhrif aukinnar umferðar. Með blöndun byggðar er umferðarálagi innan dagsins dreift og með því að bjóða upp á atvinnusvæði innan svæðisins er dregið úr þörf fyrir lengri ferðir. Með því að huga að fjölbreyttu framboði ferðamáta er álag á samgönguinnviði lágmarkað eins og kostur er. Leið Borgarlínu er áætluð um svæðið sem mun leiða til þess að svæðið verður vel þjónustað af almenningssamgöngum. Þar sem leið Borgarlínu liggur um svæðið mun þétt og blönduð byggð styðja við aukna notkun almenningssamgangna. Skipulagið gerir ráð fyrir göngu- og hjólastígum og innviðir yfir gangandi og hjólandi munu styrkja stöðu vistvænna ferðamáta innan svæðisins og tengja það við nærliggjandi byggð. Lagt er upp með að fjarlægð að biðstöð almenningssamgangna sé ekki meiri en 400m. Með því að breyta aðalskipulagi og heimila íbúðabyggð í bland við atvinnuhúsnæði þá minnkar umferðarsköpun svæðisins, því íbúðarhúsnæði fylgir minni umferð en atvinnuhúsnæði. Áhrif af breytingu á aðalskipulagi eru því jákvæð vegna minni umferðar. Samandregið eru áhrif skipulagsins á umferð jákvæð vegna breytingar á aðalskipulagi þar sem svæði með atvinnuhúsnæði er breytt í blandaða byggð sem minnkar umferðarsköpun, jákvæð vegna áherslu á vistvæna samgöngumáta en neikvæð vegna aukins álags á nærliggjandi stofn og tengibrautir, sem munu anna álaginu nema á mestu álagstímum. Áhrif aukinnar umferðar á **samfélag** eru því bæði **jákvæð** og **neikvæð**.

Gert er ráð fyrir að útivistarsvæði í grænum geira í gegnum skipulagssvæðið og að byggð innan þess verði brotin upp með grænum svæðum fyrir fjölbreytta notkun, s.s. leiksvæði, dvalarsvæði og almenningssrími. Lagt er upp með að græn svæði séu vel aðgengileg fyrir þá sem búa og starfa innan svæðisins eða eiga þangað erindi. Með breytingunni er stutt við gott aðgengi að fjölbreyttum útivistarsvæðum sem er í samræmi við stefnu í aðalskipulagi. Breytingin hefur **jákvæð** umhverfisáhrif á **samfélag** með bættu aðgengi fyrir íbúa að grænum svæðum og stígakerfi.

Ný uppbygging mun auka framboð íbúða og skapa aðstæður fyrir uppbyggingu atvinnu sem hefur jákvæð áhrif á samfélag. Í hverfinu verður blönduð byggð með grænum svæðum með góðu aðgengi að vistvænum samgöngumátum fyrir hjólandi, gangandi og almenningssamgöngur með Borgarlínu. Nýju hverfi fylgir aukinn umferð akandi en íbúar og þau sem sækja atvinnu í hverfið munu hafa aðgang að hágæða neti

almenningssamgangna sem vinnur á móti neikvæðum áhrifum vegna aukinnar umferðar. Þegar allt er lagt saman eru áhrif á **samfélag** metin **jákvæð**.

Heilsa og öryggi

Gert er ráð fyrir að akandi umferð innan hverfisins verði hæg (ekki hærra en 30 km/klst.) sem stuðlar að auknu öryggi óvarinna vegfarenda, þar sem alvarleiki slysa þar sem virkir vegfarendur og ökutæki mætast verða minni. Einnig styður lægri umferðahraði við notkun vistvænna ferðamáta innan svæðisins sem hefur jákvæð áhrif á heilsu og lýðheilsu notenda svæðisins. Við útfærslu gatna er gert ráð fyrir viðeigandi hraðatakmarkandi aðgerðum og litið til þeirra tækifæra sem slíkar aðgerðir bjóða upp á til að skapa mannlegt borgarumhverfi. Með tilliti til loftgæða og hljóðvistar mun minni hraði akandi umferðar hafa í för með sér jákvæð áhrif þar sem lægri umferðarhraði skapar minni hávaða og betri loftgæði. Helstu áhrif á hljóðvist og loftgæði verða vegna meira umferðarálags á nærliggjandi stofn- og tengibrautum. Hljóðstig verður reiknað fyrir þessar götur og brugðist við ef hljóðstig er líklegt til að hafa neikvæð áhrif á væntanlega byggð. Í deiliskipulagi eru ákvæði um lýsingu innan svæðisins sem er útfærð með það að markmiði að skapa opin rými með viðeigandi lýsingu til að auka öryggi innan svæðisins.

Nýrri uppbyggingu mun fylgja aukin umferð með aukinni hættu á slysum sem og áhrifum á hljóð- og loftgæði. Brugðist er við þessum áhrifum með lágum umferðarhraða, hraðalækkandi aðgerðum, og aðgerðum til að koma í veg fyrir að hljóðstig fari yfir viðmiðunarmörk. Með því má skapa aðlaðandi borgarumhverfi og tryggja góðar aðstæður innan þess m.t.t. heilsu og öryggis. Áhrif vegna loftmengunar eru ekki líkleg til að fara fyrir viðmiðunarmörk. Með þessu styður skipulagið við gildandi stefnur yfirvalda í loftslags- og umhverfismálum sem og markmið sveitarfélagsins um að tryggja öryggi og skapa vistvæna byggð.

Innan svæðisins verður að finna ýmsa heilsutengd starfsemi sem eykur aðgengi að slíkri þjónustu á höfuðborgarsvæðinu og hefur jákvæð áhrif á lýðheilsu. Hugað verður að góðu aðgengi að grænum svæðum auk þess að uppbyggingin felur í sér að svæðið verður mun aðgengilegra en áður. Einnig mun gott framboð vistvænna ferðamáta styðja við aukna hlutdeild þeirra og þannig hafa góð áhrif á lýðheilsu.

Að öllu samanlögðu eru áhrif uppbyggingarinnar á **heilsu og öryggi** metin **jákvæð**.

Landslag og ásynd

Uppbygging á deiliskipulagssvæðinu mun gjörbreyta landslagi og ásynd svæðisins. Svæðið er að mestu aflíðandi hæð þar sem gróður heftur vaxið að mestu óhindraður á undanförunum árum og liggur sérstaða hans helst í því að vera gróðureyja í borgarumhverfi. Þó landið gerbreyti um ásynd þá verður það eftir uppbyggingu í samræmi við nálæga byggða og mun þannig falla inn í umhverfi sitt. Í dag hefur græn ásynd svæðisins lítið aðdráttarafl þar sem aðgengi að því er takmarkað þar sem það er afmarkað af tengibrautum og að hluta af bílastæði sem er innan Kópavogs. Með viðeigandi aðgerðum má því draga úr þeim áhrifum sem verða vegna uppbyggingarinnar á landslag með skipulagi grænna svæða en það breytir því þó ekki að náttúrlegt umhverfi víkur fyrir byggð.

Áhrif uppbyggingarinnar á **landslag og ásynd** eru metin **neikvæð**.

Náttúrfar og dýralíf

Í tengslum við undirbúning deiliskipulags svæðisins var unnin náttúrufarsúttekt í samræmi við verklagsreglur um BREEAM fyrir skipulag. Þar kemur m.a. fram að: „*Vistfræðilegt gildi reitsins í dag felst aðallega í stöðu hans sem villt gróðureyja í borgarlandslagi, sem fóstrar fjölbreytt gróðurfar. Það gefur honum gildi þótt mikilvægi hans á stærri skala sé væntanlega takmarkað*“. Innan svæðisins er að finna fimm vistgerðir, þar af tvær með hátt verndargildi (grasmóavist og lyngmóavist á láglandi). Um er að ræða tegundir sem eru útbreiddar hérlendis og því sérstaða þeirra á landsvísi ekki mikil. Ákvörðun um uppbyggingu á þessu svæði var tekin í gildandi aðalskipulagi Garðabæjar og þar kemur ekki fram um að varðveita þurfi einhverja náttúruæiginleika svæðisins. Á svæðinu hefur alaskalúpínan náð sér á strik og ef engin uppbygging verður á svæðinu má búast við því að fjöldi vistgerða á svæðinu muni fækka vegna ágangs alaskalúpínunnar. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir grænum geira í gegn um hverfið og grænum svæðum inn á milli mannvirkja.

Þar sem svæðið er nokkuð stór gróðureyja innan höfuðborgarsvæðisins geta fuglar og annað dýralíf, s.s. smádýr nýtt sér það bæði til varps og fæðuöflunar. Reiturinn telst ekki til mikilvægra fuglasvæða og reiturinn hefur ekki sérstöðu m.t.t. fuglalífs. Gera má ráð fyrir að samhliða breyttu gróðurfari, þ.e. með aukinni útbreiðslu alaskalúpínu muni fuglalíf á svæðinu breytast. Græn svæði og gróður sem og grænbláar ofanvatnslausnir munu koma til með að laða til sín dýralíf.

Með tilliti til áforma á svæðinu og skilmála um græna geira og græn svæði má lágmarka þau áhrif sem felast í að breyta grónu landi í borgarumhverfi á **náttúrufar** og eru áhrifin í heildina því metin **óveruleg**.

Menningarminjar

Samliða skipulagsvinnunni hefur svæðið verið yfirfarið af fornleifafræðingi og minjar skráðar. Ekki fundust neinar minjar á svæðinu í þeirri skráningu. Ef áður ókunnar minjar finnast á svæðinu samhliða framkvæmdum verður 24. gr. laga um menningarminjar höfð til hliðsjónar og viðeigandi aðgerðir ákvarðaðar í samvinnu við Minjastofnun Íslands. Af þeim sökum hefur uppbyggingin **engin áhrif á menningarminjar**.

Loftslag

Á skipulagsstigi hefur verið litið til þeirra áhrifa sem fyrirhuguð áform hafa m.t.t. loftslagsáhrifa sem felast í losun gróðurhúsalofttegunda. Bæði er horft til þess hvaða afleiðingar loftlagsbreytingar geta haft á svæðinu og hvernig má draga úr þeim áhrifum. Á það bæði við um framkvæmda- og rekstrartíma.

Vegna jarðvegsskipta getur orðið losun gróðurhúsalofttegunda, en vegna þess hve svæðið er þurrt þá verða slík áhrif takmörkuð. Vegna bygginga verður einnig losun gróðurhúsalofttegunda en efnisval og annað er ætlað að lágmarka þau áhrif. Með þéttri og blandaðri byggð eru áhrif á loftslag á rekstrartíma lágmarkuð með góðu aðgengi að nærþjónustu og góðu aðgengi að almenningssamgöngum til að fara lengri ferðir.

Birtingarmyndir loftslagsbreytinga eru ýmsar, s.s. aukin úrkomuákefð, aukin tíðni ofsaveðra, breytingar á lífríki á landi og hækkan sjávarstöðu. Helstu áhrifin á skipulagssvæðið geta orðið vegna úrkomu og veðurs og það álag sem slíkir atburðir geta haft á innviði þess. Uppbygging svæða þýðir að stærri hluti yfirborðs innan svæðanna verður ógegndræpur (götur, þök) og ofanvatn sem áður rann eftir yfirborði og hvarf ofan í

jörðina og sameinaðist grunnvatnsstraumum, hefur ekki lengur þessa greiðu leið. Í deiliskipulaginu eru skilmálar um að þar verði komið fyrir blágrænum ofanvatnslausnum til að lágmarka, hægja á og dreifa því álagi sem verður á veitukerfi. Einnig miðar skipulagið að því að mannvirki skapi skjól innan skipulagsvæðisins, s.s. í almenningssvæðum.

Í heildina eru áhrif á **loftslag** og vegna áhrifa loftlagsbreytinga metin **jákvæð**. Með skipulaginu er leitað leiða til að lágmarka losun gróðurhúsalofttegunda á framkvæmda- og rekstrartíma s.s. með efnisvali, vistvænum samgöngum, blöndun byggðar og ofanvatnslausnum. Enn fremur verða blágrænar ofanvatnslausnir notaðar til að lágmarka það álag sem ofsakenndir veðuratburðir geta haft á innviði þess. Styður skipulagið þannig við markmið yfirvalda í loftlagsmálum.

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 lágum hraða, hraðalækkandi aðgerðum og almenningssamgöngum. 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 sérstaða landslag þess lítið.	
Náttúrur og dýralíf	Óveruleg áhrif á náttúrufar þar sem svæðið hefur litla sérstöðu m.t.t. gróður- og dýralífs. Sérstaða svæðisins felst helst í að vera grænt og lítt snortið svæði innan höfuðborgarsvæðisins þar sem lúpína er að taka yfir.	
Menningarminjar	Engin áhrif á menningarminjar, þar sem engar minjar fundust á svæðinu við minjaskráningu samhliða skipulagsvinnunni.	
Loftslag	Jákvæð áhrif á loftslag, þar sem aðgerðir miða að því að lágmarka losun gróðurhúsalofttegunda á framkvæmda- og rekstrartíma. Innviðir eru hannaðir til að anna meiri úrkomuákefð, s.s. með blágrænum ofanvatnslausnum	

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.

KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulag Arnarlands og tengd breyting á aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 eru unnar í nánú samstarfi skipulagshönnuða, skipulagsfulltrúa, verkefnisstjóra skipulags, skipulagsráðs Garðabæjar og bæjarstjórnar Garðabæjar.

Skipulagslýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag Arnarlands var kynnt í janúar 2022. Lýsing vegna skipulagstillaganna var kynnt í febrúar 2022. Umsagnir bárust frá Kópavogsbæ, Vegagerðinni, Strætó, Skipulagsstofnun, SSH – Svæðisskipulagsnefnd, HHK – Heilbrigðisnefnd og Umhverfisstofnun. Kópavogsbær taldi mikilvægt að meginaðkoma svæðisins væri um og undir Arnarnesveg og að uppbyggingin myndi ekki auka umferð um Fífuhammsveg. Einnig kom bærinn inn á mikilvægi þess að framkvæma umferðargreiningu samhliða vinnunni og að hafa náið samtal við sveitarfélagið varðandi breytt sveitarfélagsmörk. Vegagerðin og Strætó benti á að mikilvægt væri að hafa samráð varðandi stofnstíga og leiðarkerfi almenningssamgangna. Skipulagsstofnun benti á mikilvægi þess að huga að blandaðri byggð en ekki eingöngu landnotkun, t.d. að tryggja fjölbreytt íbúðaform til að ná til fjölbreytts hóps. Aðrir aðilar skiluðu engum efnislegum athugasemdum við lýsinguna.

Tillaga til forkynningar fyrir nýtt deiliskipulag og breyting á aðalskipulagi er til kynningar um mitt ár 2022. Við kynningu skipulagslýsingar og tillagna er óskað eftir umsögnum frá fjölda aðila og er fleirum bætt á lista yfir umsagnaraðila ef ábendingar berast um það.

Tillögur að breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi eru nú kynntar samhliða. Við kynningu á þeim er óskað eftir umsögnum frá eftirfarandi aðilum:

- | | |
|--|--|
| • Hafnarfjörður | • Skipulagsstofnun |
| • Betri samgöngur | • Strætó |
| • Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar,
Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar
og Seltjarnarness | • Svæðisskipulagsnefnd
höfuðborgarsvæðisins |
| • Kópavogsbær | • Umhverfisstofnun |
| • Landsnet | • Veðurstofa Íslands |
| • Minjastofnun Íslands | • Vegagerðin |
| • Náttúrufræðistofa Kópavogs | • Veitur ohf. |
| • Náttúrufræðistofnun Íslands | • Verkefnisstofa Borgarlínu |

Tillögur að deiliskipulagi og breytingar á aðalskipulagi verða auglýstar samtímis

Innkomnar ábendingar og umsagnir verða nýttar jafnt til mótunar deiliskipulagstillögu og breytingar á aðalskipulagi.

Allar umsagnir og ábendingar skulu berast um skipulagsgátt Skipulagsstofnunar skipulagsgatt.is.