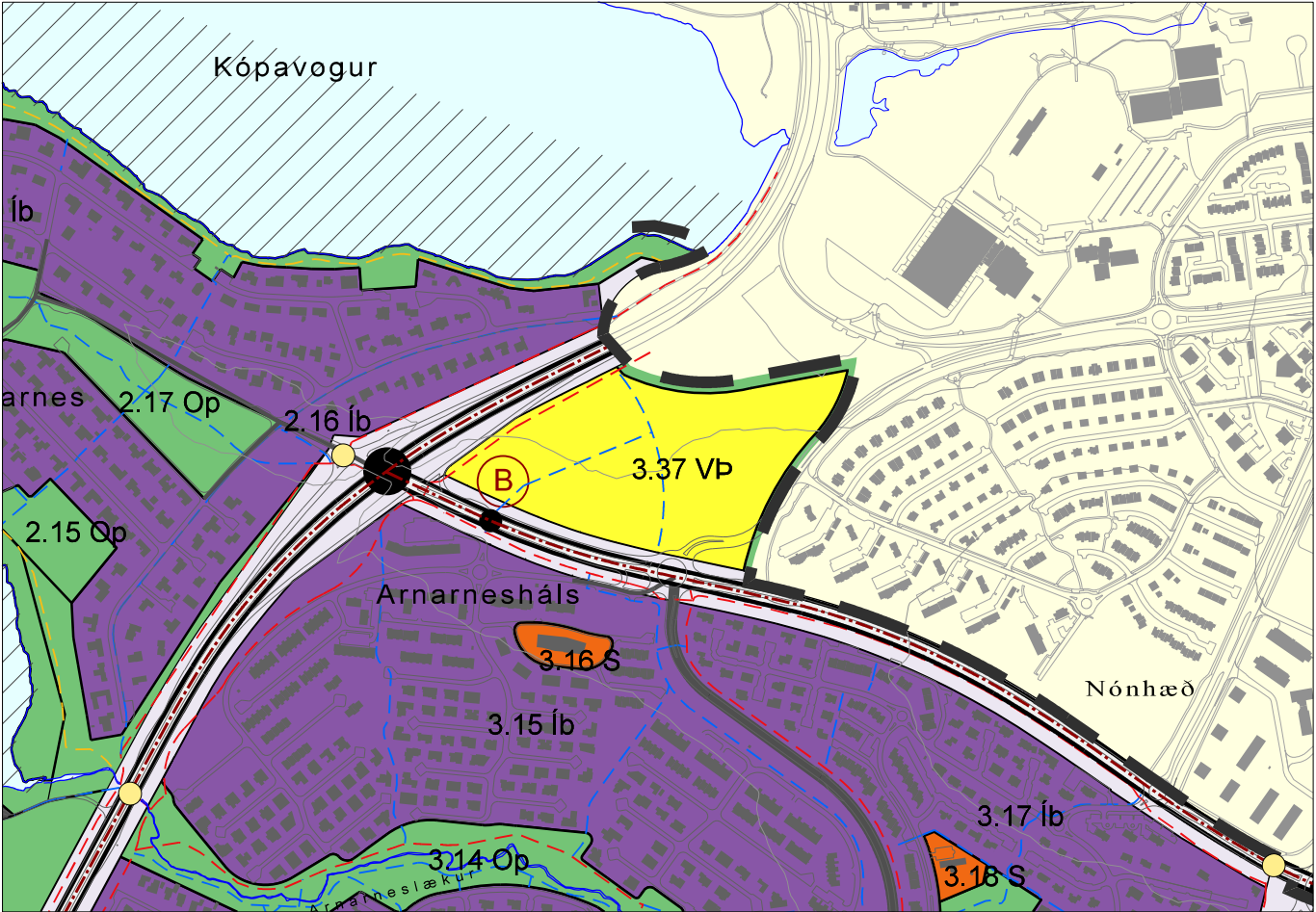
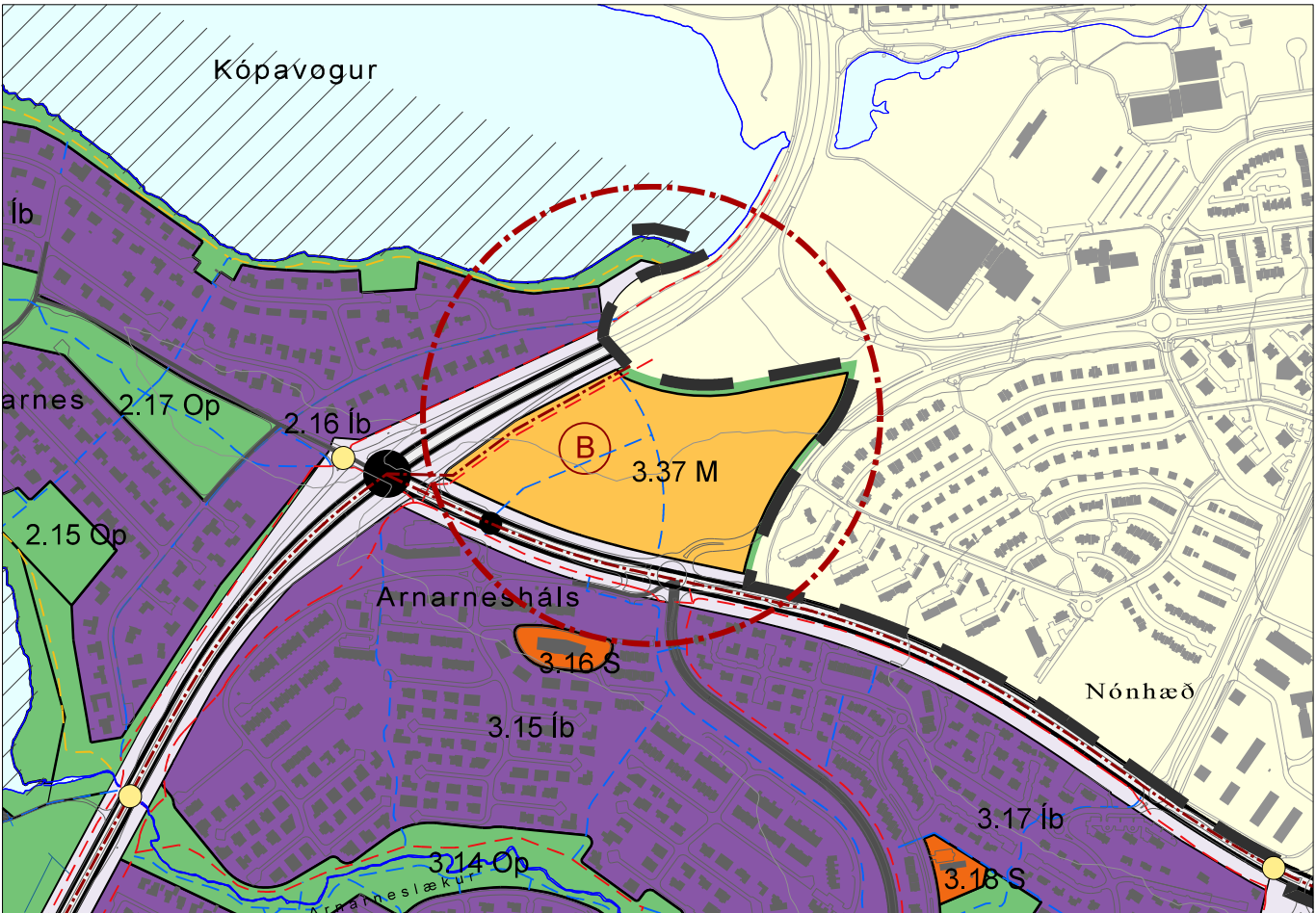




Gildandi skipulag



Breytt skipulag

Mkv.: 1:10.000

SKÝRINGAR	
	ÞÉTTBÝLI
	ÍBÚÐARBYGGÐ
	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
	MIÐSVÆÐI
	SAMFÉLAGSPJÓNUSTA
	ATHAFNASVÆÐI
	AFÞREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI
	ÍÐNAÐARSVÆÐI
	HAFNARSVÆÐI
	LANDBÚNAÐARSVÆÐI
	ÍPRÓTTASVÆÐI
	KIRKJUGARÐUR
	OPIN SVÆÐI
	ÓBYGGÐ SVÆÐI
	AFMÖRKUN ÞRÓUNARSVÆÐA
	ÁR OG VÖTN
	STOFNBRAUTIR OG HELGUNARSVÆÐI
	TENGIBRAUTIR
	ADRIIR VEGIR TIL SKÝRINGAR
	STOFNSTÍGAR
	TENGISTÍGAR
	ÚTIVISTARSTÍGAR
	REIÐLEIÐIR
	MISLÆG GATNAMÓT
	UNDIRGÖNG - GANGANDI VEGFARENDUR
	UNDIRGÖNG - GANGANDI VEGFARENDUR, ÓKUTÆKI
	BIÐSTÖÐ BORGARLINU
	BORGARLÍNA
	FRIDLÝSTAR MINJAR ÁSAMT HELGUNARSVÆÐI
	FRIDLÝST SVÆÐI (MEÐ MÖRKUM)
	HVERFISVERND VEGNA NÁTTÚRUMINJA
	MINJAVERNÐ
	VATNSVERNDARSVÆÐI I, BRUNNSVÆÐI
	VATNSVERNDARSVÆÐI II, GRANNSVÆÐI VATNSBÓLA
	ÖRYGGISSVÆÐI VEGNA GRUNNVATNS
	GRÆNI TREFILLINN
	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.

ÁÐDRAGANDI 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 Arnarneshálsvegur 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 heilsuþýðgæðar 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 höfuðborgarsvæðinu og í sveitarfélaginu í samræmi við húsnæðisáætlun sveitarfélagsins. Einnig er breytingunni ætlað að styðja við áherslur um blandaða og þétta byggð með þjónustu í nærumhverfi sínu með góðu aðgengi að nærþjónustu, almenningssamgöngum, stigum og megin umferðaræðum.

Tillagan gerir ráð fyrir að reit VP 3.37, sem nær til Arnarnesháls, 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 göðum tengslum við fjölbreyttar og vistvænar samgöngur. Aðkoma að hverfinu verður um Fífuhvamsveg, sem er innan Kópavogs og um undirgögn undir Arnarnesháls frá Akraþraut. Breytingin er í samræmi við aðalskipulag Garðabæjar að því leyti að með henni er stutt við fjölbreytt búsetuform, góða landnýtingu með blandaðri og hæfilega þéttari byggð og uppbyggingu samgöngumiðaðs kjarna í tengslum við Borgarlínu, sem mun þjóna öllu höfuðborgarsvæðinu. Lega Borgarlínu og stofnstígs meðfram Hafnarfjarðarvegi og staðsetning biðstöðvar er táknað og verður útfærð nánar í ramma- og/eða deiliskipulagi.

Breytingarnar eiga við skipulagsupphrátt 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 skilmálatölum 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).

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

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
3.37 M	8,9	Amarnesháls.	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. Ekki er gert ráð fyrir landfrekri starfsemi með fáum störfum á flatareiningu. Hlutfall atvinnubygðar skal vera 40-50% á móti 50-60% af íbúðabyggð með 400-600 íbúðum. Tekið skal mið af staðhættum og og lögd áhersla á gæði hins byggða umhverfis sbr. almenningar gæðakröfur aðalskipulagsins (kafla 3.2.1) til þess að tryggja mannlegt og vistlegt umhverfi. Byggingar verða þrígga til sex hæða, lægri byggingar nær Fífuhvamsvegi og hærri byggingar nær Hafnarfjarðarvegi, kennileitisbygging næst Hafnarfjarðarvegi allt að 8 hæðir. 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 AÐALSKIPULAGSUPPHRÆTTI

Reit 3.37 VP (verslun og þjónusta) breytt í 3.37 M (miðsvæði). Leiðbeinandi lega stiga, 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 Arnarnesháls 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 þróunarass og byggir á góðri þjónustu almenningssamgangna 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 nýtt deiliskipulag fyrir Arnarnesháls 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. Þjónusta innan svæðisins og í nærumhverfi mætir þeirri þörf fyrir grunnþjónustu sem fylgir uppbyggingu þess. Gott aðgengi að grænum svæðum og gott stigakerfi.	+
Heilsa og öryggi	Áhrif á hljóðvist og loftgæði eru lágmarkuð eins og kostur er. Með aðgerðum til að draga úr umferðarhraða eru neikvæð áhrif á umferðaröryggi lágmarkuð. 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 litið.	-
Náttúrufar og dýralíf	Óveruleg áhrif á náttúrufar þar sem svæðið hefur litla sérstöðu m.t.t. gróður- og dýralífs. Sérstaða svæðisins felst helst í að vera grænt og lítt snortið svæði innan höfuðborgarsvæðisins þar sem lúpína er að taka yfir.	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

Breyting 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.

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

bæjarstjórnin í Garðabæ

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

þann _____

Gildistaka breytingarinnar var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda _____

AÐALSKIPULAG GARÐABÆJAR 2016-2030

 TEIKNISTOFA ARKITEKTA		
KAUPANGI VÍMYRARVEG SUBURLANDSBRÁUT 20 600 AKUREYRI 108 REYKJAVÍK SÍMI 461 5508 SÍMI 552 6740 NETFANG: arnl@teikna.is VEFFANG: www.teikna.is		
Verk: 22-678	Dags: 29.5.2024	Mkv: 1:10.000 Blaðstærð: A2