



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Umsögn skipulagsfulltrúa

Arnarland í Garðabæ

Tillaga að deiliskipulagi og breyttu aðalskipulagi

Tillaga að breyttu deiliskipulagi Arnarlands-Akrar

Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08 2026

17. janúar 2025
ONE 2411481, 24112482 og 2406782
KHK, AK, ADK

1) Inngangur

Með bréfi dags. 28. nóvember 2024 óskar Garðabær umsögn Kópavogsbæjar um tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 fyrir Arnarland og tillögu að deiliskipulagi sama svæðis. Einnig var beðið um umsögn vegna breytingu á deiliskipulagi Arnarlands-Akra. Kynningartími hefur verið framlengdur til 20. janúar 2025.

Á 175. fundi skipulagsráðs þann 3. desember sl. var umsagnarbeðnum Garðabæjar vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Skipulagstillögurnar hafa áður verið auglýstar sumar 2024 og fyrir liggja umsagnir skipulagsdeildar, við skipulagslýsingar dags 23. febrúar 2022, forkynningar tillögur, dags. 14. september og áður auglýstar tillögur, dags 12. júlí 2024.

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

Í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar er hægt að nálgast skipulagslýsingar, forkynningartillögur og áður auglýstar tillögur ásamt öðrum fylgigögnum og umsögnum.

Aðalskipulagsbreyting: <https://www.skipulagsgatt.is/issues/2023/557> og <https://www.skipulagsgatt.is/issues/2024/1411> nýtt deiliskipulag <https://www.skipulagsgatt.is/issues/2023/556> og <https://www.skipulagsgatt.is/issues/2024/1410>



2. Aðliggjandi skipulagsáætlanir í Kópavogi

Núverandi sveitarfélagsmörk Garðabæjar og Kópavogs eru nokkuð óhefðbundin og eru til komin vegna fyrirhugaðrar akstursbrúar, frá Hafnarfjarðarvegi að Fífuhvammsvegi.

2.1 Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Í Aðalskipulagi Kópavogs er hluti Arnarlands norðan sveitarfélagamarka skilgreint sem opið svæði.

Um landnotkunar reitinn OP-3.02, Fífuhvammsvegur/Arnarnesvegur segir í ákvæðum:

- Opið svæði við Fífuhvammsveg sem liggur frá vestur 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. Á svæðinu er sýnd leiðbeinandi lega stíga og Borgarlínu.



til

2.2 Aðliggjandi deiliskipulag-

Deiliskipulag Nónhæðar staðfest 13. nóvember 1991 liggur skipulagssvæðinu. Þar er lágreist sérbýlahúsabyggð í Bakkasmára, Bergsmára og Bollasmára og í Arnarsmára eru 4 hæða fjölbýlishús.

Hluti Arnarlands sem liggur í Kópavogi er ódeiliskipulagt.

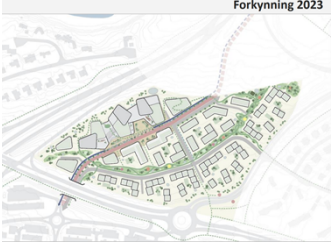
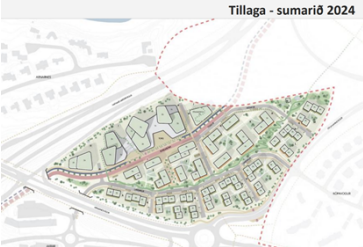


að

3-

3. Þróun og breytingar á tillögum í skipulagsferlinu

Skipulagstillögunar hafa tekið talsverðum breytingum í skipulagsferlinu sem hófst 2022. Helstu breytingarnar snúa að legu Borgarlínu undir Arnarnesveg, dregið hefur verið úr umfangi heilsuklasa næst Hafnarfjarðarvegi, byggingarmagn og hæðir bygginga hafa verið aðlagðar og ýmsar greiningar hafa verið unnar. Á skipulagstímabilinu hefur farið fram samtal á milli sveitarfélagana um sveitarfélagsmörk og innviði tengda uppbyggingunni í ferlinu.

		
Forkynning 2023	Tillaga sumarið 2024	Ný tillaga nóvember 2024

3.1 Helstu breytingar á tillögum frá áður auglýstum tillögum

Hér að neðan er farið yfir helstu breytingar á uppfærðum skipulagstillögum Arnarlands þ.e breytingar sem gerðar hafa verið frá áður auglýstum tillögum sumarið 2024.

Vísað er nánar í skipulagsgögn á skipulagsgátt fyrir nánari útlistun á breytingum og þróun skipulagstillagna á skipulagstímabilinu.

- Hámarkshæð kennileitisbyggingar er lækkuð enn frekar úr 8 hæðum í 7 hæðir, auk þess að flestir aðrir hlutar byggingar voru lækkaðir um 1-2 hæðir. Byggingarmagn atvinnuhúsnæðis ofanjarðar minnkar um ~14% og byggingarmagn íbúðabygðar ofanjarðar minnkar um ~15%. Nýtingarhlutfall svæðis (ofanjarðar) minnkar úr 1,11 í 0,95 og fjöldi íbúða fer úr 529 í 451 íbúðir.



Skýringamynd sem sýnir hvar hæðir hafa verið lækkaðir

- Hugað að samfélagslegum innviðum og gert ráð fyrir leiksskóla fyrir 3-4 deildir er á miðsvæði. Gert er ráð fyrir að leikskólalóð sé með aðgengi fyrir aðra notendur utan leikskólatíma.
- Undirgöng frá Landakri að Akrabraut, undir Arnarnesveg, færð austar. Uppfærðar tillögur gera ráð fyrir því að undirgöng við Hofakur færist austar til móts við Línakur.



- Bætt við kvöð um hitaveitulögn Veitna meðfram Fífuhammsvegi.

4. Umsögn skipulagsfulltrúa um nýjar tillögur að deiliskipulagi Arnarlands og breytingu á aðalskipulag Garðabæjar

Skipulagstillögurnar þ.e breyting á aðalskipulagi Garðabæjar og uppfærð deiliskipulagstillaga fyrir Arnarland hafa tekið talsverðum breytingum í skipulagsferlinu og komið hefur verið til móts við ábendingar og athugasemdir sem Kópavogsbær og aðrir hagsmunaaðilar hafa komið með að hluta til.

Fyrir liggur umsögn skipulagsdeildar við áður auglýstar tillögur, dags 12. júlí 2024, þar sem bent er á ýmis atriði er varðar samgöngur, tæknilega innviði, legu borgarlínu og fleiri þætti. Garðabær hefur svarað ábendingum Kópavogs skriflega í ýtarlegri greinargerð sem fylgir skipulagsgögnum, sjá nánar fylgiskjal 2.

Samtal og samráð hefur átt sér stað á kynningartímabilinu á milli Kópavogsbæjar og Garðabæjar varðandi innviðauppbyggingu, áfangaskiptingu og sveitarfélagamörk og unnin hafa verið drög að yfirlýsingu um breytingu á sveitarfélagamörkum og samstarf sveitarfélaganna við þróun og uppbyggingu byggðar á Arnarneshálsi. Þar koma m.a. fram áform um að svæði sem skilgreint er sem áfangi 2 í tillögu að deiliskipulagi Arnarlands færist yfir í Kópavog og að samsvarandi svæði vestar í landinu færist frá Kópavogi til Garðabæjar.



Skýringarmynd, sýnir leiðbeinandi áfangaskiptingu uppbyggingar í Arnarlandi.

Í ofangreindum drögum að viljayfirlýsingu kemur einnig fram eftirfarandi:

„Jafnframt eru sveitarfélögin sammála um að horft verði til þess að unnt verði að mynda heildstætt skipulag fyrir svæðið. Skipulaginu er ætlað að falla vel að hugmyndafræði um samgöngumiðað skipulag þvert á sveitarfélagamörk, markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins og markmiðum sveitarfélaganna beggja um uppbyggingu og þéttingu byggðar.

Aðilar eru sammála um að undirbúningur og hönnun við undirgöng undir Arnarnesveg samkvæmt tillögu Garðabæjar á deiliskipulagi fyrir Arnarland, dags. 29. nóvember 2024, hefjist samhliða gatnagerð á svæðinu og verði þeim lokið eigi síðar en við lok framkvæmda og gatnagerðar 1. áfanga á deiliskipulagssvæðinu.

Við endurskoðun á sveitarfélagamörkum og skipulagi svæðisins verður lega Fífuhvammsvegur og tenging við Arnarnesveg lagfærð og sveitarfélögin standa saman að uppbyggingu gatnamóta Fífuhvammsvegur, Arnarsmára og Landakurs og framtíðarskipulagi þeirra.

Hefji Kópavogsbær skipulagsvinnu á svæðinu sem liggur norðan Arnarlands verður hugað sérstaklega að umferðatengingum við Hafnarfjarðarveg í samvinnu við Vegagerðina og legu Borgarlínu í samvinnu við Betri samgöngur.

Samhliða munu aðilar huga að fráveitu, vatnsveitu og tengingum á svæðinu og meta hvort þau skulu vera sameiginleg eða vera aðskilin við sveitarfélagsmörk.“ Sjá nánar drög í fylgiskjali 1.

Skipulagsfulltrúi gerir ekki frekari athugasemdir við framlagðar tillögur en bendir á eftirfarandi atriði.

- Skoða þarf nánar áform um legu Borgarlínu á sameiginlegum vettvangi sveitarfélaganna og Vegagerðarinnar. Miðað við núverandi áform um Borgarlínu er gert ráð fyrir legu meðfram Hafnarfjarðarvegi.
- Kópavogsbær hefur bent á mikilvægi þess að koma á samgöngutengingu undir Arnarnesveg, milli Akrabrautar og Landakurs og leggur áherslu á að sú tenging verði komin þegar íbúar taka að flytjast í hverfið og atvinnuhúsnæði tekið í notkun.
- Hafa skal í huga við hönnun mannvirkja að lágmarka útsýnisskerðingar fyrir nærliggjandi byggð í Kópavogi og mikilvægi þess að takmarka álag og rask á framkvæmdatíma fyrir íbúa í Kópavogi.

F.h. skipulagsfulltrúa

Kristjana H. Kristjánsdóttir
verkefnastjóri hverfisáætlana

Viljayfirlýsing

milli

Kópavogsbæjar

og

Garðabæjar

um endurskoðun á sveitarfélagamörkum á Arnarneshálsi og
umferðarbætandi aðgerðir

Landssvæðið sem um ræðir liggur beggja vegna sveitarfélagamarka Kópavogs og Garðabæjar. Svæðið afmarkast af Hafnarfjarðarveg til vesturs, Arnarnesvegi til suðurs, Íþróttasvæðis Breiðabliks í Kópavogsdal til norðurs og Fífuhvamsvegi til austurs. Bogadregin sveitarfélagamörk Kópavogs og Garðabæjar liggja um svæðið.

Garðabær auglýsti tillögu að deiliskipulagi Arnarlands, þess hluta svæðisins sem tilheyrir Garðabæ, þann 28. nóvember 2024 sl. og er stefnt að því að ljúka því ferli á fyrri hluta árs 2025.

Aðilar lýsa yfir vilja sínum til að endurskoða sveitarfélagamörk sveitarfélaganna og gera tilheyrandi skipulagsbreytingar sem m.a. felast í breyttri landnotkun. Jafnframt lýsa aðilar vilja sínum til að þróa nánar umferðartengingar á svæðinu. Hafa skal samráð við landeigendur í þessari vinnu.

Horft verði til þess að svæði sem skilgreint er sem áfangi 2 í tillögu að deiliskipulagi Arnarlands í Garðabæ dags. 28. nóvember 2024 færist yfir í Kópavog og að samsvarandi svæði vestar í landinu færist frá Kópavogi til Garðabæjar. Aðilar eru sammála um að það svæði sem færist á milli verði sambærilegt að stærð og verðmæti, sé þar munur á komi til greiðslu sem nemur mismun á stærð og verðmæti þess lands sem færist á milli skv. álit sérfróðra aðila sem aðilar koma sér saman um.

Jafnframt eru sveitarfélögin sammála um að horft verði til þess að mynda heildstætt skipulag fyrir svæðið. Skipulaginu er ætlað að falla vel að hugmyndafræði um samgöngumiðað skipulag þvert á sveitarfélagamörk, markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins og markmiðum sveitarfélaganna beggja um uppbyggingu.

Aðilar eru sammála um að undirbúningur og hönnun við undirgöng undir Arnarnesveg samkvæmt tillögu Garðabæjar í deiliskipulagi fyrir Arnarnesland - Akkrar, dags. 28. nóvember 2024, hefjist samhliða gatnagerð á svæðinu og verði framkvæmdum við þau lokið eigi síðar en við lok gatnagerðar og uppbyggingar 1. áfanga á deiliskipulagssvæðinu.

Við framangreint ferli verði lega Fífuhvamsvegur og tenging hans við Arnarnesveg staðfest í skipulagi beggja sveitarfélaga. Aðilar munu einnig standa saman að uppbyggingu gatnamóta Fífuhvamsvegur, Arnarsmára og Landakurs. Ennfremur taka bæði sveitarfélög þátt í vinnu við deiliskipulag Arnarnesvegur ásamt Vegagerðinni þar sem lögð er áhersla á að bæta umferðarflæði, öryggi og gæði umferðartenginga á svæðinu.

Hefji Kópavogsbær skipulagsvinnu á svæðinu sem liggur norðan Arnarlands í Garðabæ verður hugað sérstaklega að umferðatengingum við Hafnarfjarðarveg og legu Borgarlínu í samvinnu við Vegagerðina og Betri samgöngur.

Í framangreindri vinnu munu aðilar huga að fráveitu, vatnsveitu og öðrum veitumálum á svæðinu og meta hvort þau skulu vera sameiginleg eða vera aðskilin við sveitarfélagsmörk.

Viljayfirlýsing þessi var samþykkt á fundi í bæjarstjórnar Kópavogs og á fundi bæjarstjórnar Garðabæjar. Því til staðfestingar er viljayfirlýsingin undirrituð af bæjarstjóra Kópavogs og bæjarstjóra Garðabæjar.

Garðabæ/Kópavogi, 2025

Ásdís Kristjánsdóttir,
bæjarstjóri Kópavogs.
Garðabæjar

Almar Guðmundsson,
bæjarstjóri

DROG

Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08.2026

Arnarland (Arnarnesháls) deiliskipulag

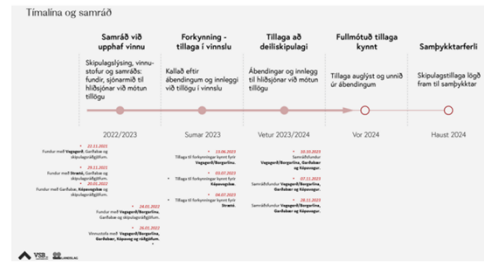
Viðbrögð við athugasemdum Kópavogs við auglýsta tillögu – sumarið 2024



Skipulagslýsing fyrir deiliskipulag Arnarlands var auglýst í febrúar 2022. Í upphafi skipulagsvinnunnar var haldin rafræn vinnustofa m.a. með fulltrúum landeigenda, Garðabæjar, Kópavogs, Borgarlínu og Vegagerðarinnar.

Skipulagstillaga til forkynningar var auglýst sumarið 2023 og samhlíða voru haldnir tveir opnir kynningarfundir. Íbúafundir voru auglýstir m.a. á vef Garðabæjar, í Garðápóstinum, í Kópavogspóstinum og í útvarpi. Skipulagsgögn voru til kynningar á vef Garðabæjar og í skipulagsgátt með umsagafrest til 2. október 2023.

Í gegnum skipulagsferlið voru haldnir fjöldi samráðsfunda með umsagnar- og hagsmunaaðilum, t.a.m. Garðabæ, Kópavogi, Vegagerðinni, verkefnastofu Borgarlínu, Betri samgöngum og Strætó.



Yfirlit yfir samráðsfundi m.a. tengt gatnakerfi og Borgarlinu.

Samhliða samráðsferlinu var unnið að mótun deiliskipulagstillögu. Fjöldi ábendinga og umsagna bárust á forkynningarstigi sem skiluðu sér ýmist inn í gerð deiliskipulagstillögu og koma fram á uppdráttum, skýringarmyndum og greinargerð eða koma fram í frekari greiningum og fylgigögnum. Ábendingar frá íbúum í nærumhverfinu voru m.a. um:

- Umfang bygginga, sér í lagi heilsuklasi
- Mögulega legu Borgarlínu um Arnarland og eftir Akrabraut í Akrahverfi
- Gatnatengingar og áhrif uppbyggingar á núverandi gatnakerfi, sér í lagi aukna umferð á Akrabraut
- Hljóðvist
- Áhrif uppbyggingar á vind

- Landnotkun, þéttleiki og hæðir bygginga

Hér að neðan eru taldar upp helstu breytingar á deiliskipulagstillögu Arnarlands sem gerðar voru frá forkynningu fram að auglýstri tillögu, upptalningin tekur til helstu efnisatriða og er ekki tæmandi.

- Möguleg lega Borgarlínu undir Arnarnesveg færð til vesturs að mislægum gatnamótum Arnarnesveg og Hafnarfjarðarvegur:
 - Hönnun á legu Borgarlínu um Hafnarfjarðarveg er ekki hafin og því er ekki vitað með vissu hver lega hennar verður. Við skipulag Arnarlands er tekið mið af þessari óvissu og lögð áhersla á að halda fjölbreyttum möguleikum opnum. Þess vegna er tekið frá pláss fyrir Borgarlínu á svæðinu en endanleg lega Borgarlínu eftir Hafnarfjarðarvegi verður tekin af skrifstofu Borgarlínu í samráði við Garðabæ og Kópavog og fellur því ekki undir skipulag Arnarlands.
 - Fleiri sviðsmyndir fyrir mögulega legu Borgarlínu um/við Arnarland koma fram í greinargerð deiliskipulags Arnarlands
- Umferðamál:
 - Umferðaspá fyrir árið 2029 - byggir á samgöngulíkani höfuðborgarsvæðisins
 - Umferðahermun 2023 – sýnir afkastagetu nærliggjandi gatnamóta
 - Bætt við umferðatalningum á nærliggjandi götum, s.s. Akrabraut, Hofakrí, Arnarsmára og Fifuhvamsvegi

- 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/Fifuhvamsveg
- Gert er grein fyrir niðurstöðum umferðagreining og spám í greinargerð deiliskipulags Arnarlands

- Umfang heilsuklasa næst Hafnarfjarðarvegi endurskoðað, m.a. með tilliti til ásyndar, skuggavarps og áhrifa vind:
 - Hámarkshæð heilsuklasa verður 8 hæðir í stað 9 hæða
 - Byggingarmagn heilsuklasa ofanjarðar minnkar úr 40.000m² í 32.000m²
 - Lágbygging verður 1 hæð í stað 2 hæðir
 - Salarhæð skrifstofuhæða verða 3,7m í stað 4m
 - Salarhæð jarðhæðar verður 4,7m í stað 6m
 - Kjörnum er snúið, bil milli þeirra aukið og umfang þeirra minnkað
 - Viðmiðunar kóti fyrir torg og aðkomuhæð lækkar um 2m en nákvæm hæðarsetning ræðst m.a. af hönnun Borgarlínugötu og mun koma fram á mæli/hæðarblöðum
 - Bætt við kvöð um gróður meðfram Hafnarfjarðarvegi
- Bætt við áfangaskiptingu uppbyggingar
- Íbúðabyggð neðan við Bakkasmára aðlöguð að landi
- Unnar greiningar á hljóðvist og áhrifum uppbyggingar á vind o.fl. sem höfðu mótandi áhrif á tillöguna

3



- Gert er grein fyrir niðurstöðum greininga í greinargerð deiliskipulags Arnarlands
- Unnin var greining á náttúru- og gróðurfari
 - Gert er grein fyrir niðurstöðum greiningar í greinargerð deiliskipulags Arnarlands

4



Efnisatriði úr umsögn Kópavogsbæjar dags. 12. júlí 2024:

Athugasemd Kópavogs	Viðbrögð Garðabæjar
Aðgengi að greiningum og skýrslum Greiningar og skýrslur ættu að vera aðgengilegar öðrum umsagnaraðilum og íbúum á skipulagsgátt Skipulagsstofnunar.	Gerð er ítarleg grein fyrir rannsóknunum og greiningum í greinargerð deiliskipulags. Umsagnaraðilar sem óska eftir frekari greiningum og skýrslum fengu þau afhent á auglýsingatíma þar á meðal Kópavogur.
Hæð byggðar 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.	Bætt var við viðbótargögnum á kynningartíma auglýstrar tillögu þar sem þar sem m.a. má sjá hæðarlínur á sniðum sem gefa til kynna hæð bygginga og fleira. Einnig voru unnar ásýndarmyndir sem sýna ásýnd hverfisins m.a. horft vestur eftir Arnarnesvegi, norður eftir Fífuhvamsvegi frá Arnarnesvegi og yfir Hafnarfjarðarveg til suðurs.
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 Fífuhvamsveg í Smára/Smáralind og mun sú leið gegna mikilvægu þjónustuhlutverki fyrir íþróttasvæði í Kópavogi.	Ekki er verið að festa legu Borgarlínu í skipulaginu. Möguleg lega Borgarlínu er sýnd sem brotalína áfram norðan við skipulagssvæðið. Í deiliskipulagi Arnarlands er tekið frá landsvæði í skipulagi og gert tillaga að staðsetningu Borgarlínustöðvar við miðlægt torg. Áfram er opið fyrir þann valkost að Borgarlína liggja jaðarlæg austan við Hafnarfjarðarveg verði sá valkostur fyrir valinu. Ákvörðun um framtíðarlegu Borgarlínu verður tekin af skrifstofu Borgarlínu/Betri samgöngum í samráði við hlutaðeigandi sveitarfélög.



6

	Veturinn 2023/2024 voru m.a. haldnir samráðsfundir varðandi umferðamál tengt verkefninu og mögulega legu Borgarlínu á svæðinu með Kópavogi, Vegagerðinni/Borgarlínuteymi og Garðabæ. Táknræn lega Borgarlínu er sýnd austan Hafnarfjarðarvegar í Arnarlandi á tillögu að breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar.
Aðkoma í gegnum Fífuhvamsveg Takmörkuð aðkoma akandi er að svæðinu innan sveitafélagsmarka Garðabæjar en gert er ráð fyrir að megin aðkomu að hverfinu verði um Fífuhvamsveg, 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 Fífuhvamsvegi og í Smárahverfi í Kópavogi. Ein samgöngutenging við Fífuhvamsveg 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.	Gert er ráð fyrir að megin aðkoma að svæðinu verði frá Fífuhvamsvegi. Í auglýstri tillögu er, í samræmi við gildandi aðalskipulag og deiliskipulag Akrahverfis, gert ráð fyrir innanbæjar mislægri gatna- og stíga tengingu undir Arnarnesveg til móts við Hofakur. Tengin er mikilvæg fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur m.a. til þess að tengja hverfi Garðabæjar saman t.d. m.t.t. skólahverfa og þjónustu. Umferðaútreikningar sýna að núverandi gatnakerfi getur tekið við nýrri umferð sem hlýst af uppbyggingu í Arnarlandi án vandkvæða. Framkvæmdaáætlun fyrir gatnagerð liggur ekki fyrir að svo stöddu og þarf framkvæmd undirganga að vinnast í samráði við Vegagerðina þar sem Arnarnesvegur er í þeirra umsjón. Kópavogur og Garðabær hafa ásamt Vegagerðinni hafið vinnu við gerð deiliskipulags Arnarnesvegar á þessum hluta. Væntingar eru til þess að þeirri vinnu ljúki á næsta ári. Meðal viðfangsefna þeirrar vinnu er m.a. undirgöng undir Arnarnesveg. Garðabær hefur lýst yfir á fundi með Kópavogi vilja til þess að leysa aðkomu á framkvæmdatíma t.d. að hluta frá rampa af



7

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08.2026

	Fífuhvamsvegi, norðan við skipulagssvæðið, til þess að lágmarka álag og rask fyrir íbúa í Kópavogi. Bent er á að tenging Fífuhvamsvegar við hringtorg á Arnarnesvegi/Bæjarbraut var gerð til bráðabirgða á sínum tíma, sú tenging er í landi Arnarlands innan sveitarfélagamarka Garðabæjar. Tenging Fífuhvamsvegar við hringtorg með þessum hætti er hvorki í samræmi við deiliskipulag Nónhæðar, né aðalskipulagsupprátt Kópavogs.
	 Hluti þéttbýlisuppráttar aðalskipulags Kópavogsbæjar

Bilastæðaviðmið Aðgengi akandi vegfaranda er mjög gott að svæðinu þar sem það liggur við stofnbrautir. Það er því mikilvægt að hafa metnaðarfull bilastæðaviðmið til að ná markmiðum svæðisskipulagsins um að	Í deiliskipulagi Arnarlands eru settar kröfur um hámarksfjölda bilastæða og lágmarksfjölda hjólastæða í samræmi við ákvæði í svæðisskipulagi, <i>SVÆÐISSKIPULAGIÐ HÖFUÐBORGARSVÆÐIÐ 2040 Tillaga að breytingu á svæðisskipulagi Samgöngu- og þróunarásar fyrir hágæðakerfi almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu – Borgarlína, Kafli: 4.2 Uppbygging í</i>
--	--



8

minnka hlutdeild akandi og auka hlutdeild þeirra sem nota almenningssamgöngur. Bilastæði 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 bilastæðaviðmiðum í lágmarki og koma meirihluta þeirra fyrir í fjölnotahúsinu sem hægt er að aðlaga með tímanum en staðsetja stök bilastæði 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 deilibilastæðum innan svæðisins	<i>kjörnum og samgöngu- og þróunarásum</i> eru sett fram ákvæði sem móta stefnu á þróunarsvæðum Borgarlínu sem er til þess fallin að stuðla að því að umgjörð Borgarlínu auðveldi notkun hennar. Þá eru ákvæði til þess fallin að stuðla að settu markmiði sveitarfélaganna um að ná a.m.k. 12% hlutdeild almenningssamgangna í ferðum á höfuðborgarsvæðinu. • Kröfur um bíla- og hjólastæði. Gert er ráð fyrir að á þróunarsvæðum Borgarlínu verði gerðar kröfur um hámarks fjölda bilastæða og lágmarks fjölda hjólastæða. Með það að markmiði að aðstæður fyrir hjólandi verði með besta móti og að ekki fari óáskeflega mikið landsvæði undir geymslu bifreiða, sem kemur niður á hversu auðvelt er að ganga á milli staða (e. walkability). (bls. 13). Í kafla 5.3.5. Deilibilar og örferðamáti, kemur fram að í bæjarlandi skuli gera ráð fyrir a.m.k. tveimur bilastæðum fyrir deilibíla.
---	--

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.	Ný undirgöng undir Arnarnesveg tengjast vel núverandi stígakerfi sem leiðir m.a. vel að Hofsstaðaskóla, Sjólandsskóla og fjölbrautaskóla Garðabæjar. Tekið er undir ábendingu að mikilvægt sé að tryggja aðgengi barna að skólum og leikskólum, er það m.a. gert með góðum stígategingum bæði innan hverfis og við nærliggjandi hverfi.
---	---

Tæknilegir Innviðir Í umsögn skipulagsdeildar dags 14. September 2023 var bent á að innviðir þar með talið veitur og lagnir verði alfarið staðsettir innan	
---	--



9

sveitarfélags Garðabæjar m.a. rafveita, hitaveita, vatnsveita, fráveita og ofanvatnslausnir. Einnig var kallað eftir upplýsingum um tæknilega innviði og lausnir.	Í auglýstri tillögu var gert ráð fyrir því að veituinnviðir yrðu fyrst og fremst staðsettir innan Garðabæjar. Í kjölfar auglýsingar og þeirra athugasemda sem bárust hefur verið fundað milli Garðabær og Kópavogs sem hefur verið gagnlegt fyrir framgang og þróun verkefnisins. • 27. ágúst fundur á bæjarskrifstofum Kópavogs ○ Ásthildur, Birkir (Kóp) ○ Guðbjörg (Gbær) ○ Elín Inga (EFLA) ○ Jóhanna (Nordic) • Minnisblað EFLU, 2424-084-MIN-010-V01 – <i>Deiliskipulag Arnarland</i>, dags: 02.09.2024 sent Kópavog • Birkir sendir viðbrögð Kópavogs við minnisblaði • Guðbjörg sendir svör og boðar til næsta fundar • 11. nóvember á bæjarskrifstofum Garðabæjar ○ Guðbjörg, Arinbjörn, Egill (Gbær) - fundarboð ○ Ásthildur, Birkir, Auður (Kóp) ○ Elín Inga (EFLA) ○ Jóhanna (Nordic)
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 Garðabæinga 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.	Samningum um neysluvatn er í gildi, sveitarfélögin munu eiga áfram í samráði varðandi sameiginlega hagsmuni s.s. neysluvatnsöryggi óháð uppbyggingu í Arnarlandi.
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 og mengað fráveitu vatn Fráveita skiptist í tvö aðskilin kerfi, þ.e. skólperki sem tengist fráveitukerfi húsa og flytur mengað fráveituvatn frá byggingum og regnvatnskerfi sem flytur yfirborðsvatn frá götum og húspökum til viðtakanda sem oftast er sjór eða lækir. 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 sveitarfélögum 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.	Samningum um Skerjafjarðarveitu er í gildi, sveitarfélögin munu eiga áfram í samráði varðandi sameiginlega hagsmuni s.s. fráveitu óháð uppbyggingu í Arnarlandi. Vísað er í svar við Fyrirkomulag veituinnviða varðandi samskipti sveitarfélaganna hér fyrir ofan.
Meðhöndlun ofanvatns Ekki kemur fram í gögnunum hvað gert verður við ofanvatnið en samkvæmt kortavef Garðabæjar er eins og gert sé ráð fyrir ofanvatni sé leitt í brunn rétt austan við Súlnes 33 og væntanlega er þaðan gert ráð fyrir að vatnið renni í Kópavoginn sem er friðaður.	Gert er ráð fyrir að ofanvatn svæðisins sé meðhöndlað í keðju ofanvatnslausna á yfirborði en einnig verður hefðbundið lagnakerfi í götum sem tekur við umfram magni.



Gerð er grein fyrir meðhöndlun ofanvatns í minnisblaði EFLU, 2424-084-MIN-010-V01 – Deiliskipulag Arnarland, dags: 02.09.2024 sent Kópavog og í greinargerð deiliskipulags.

Andstaða við framlagaða tillögu

Skipulagsráð lýsir andstöðu við framlagaða tillögu og vísar til umsagnar skipulagsdeildar dags. 12. Júlí 2024. Jafnframt er vísað til fyrri bókana ráðsins þann 14. mars 2022, 3. Júlí 2023 og 18. september 2023.

Eftir yfirferð og samantekt lítur Garðabær svo á að niðurstaða skipulagsráðs Kópavogs um að lýsa andstöðu við tillöguna sé ekki í samræmi við umsögn skipulagsdeildar og því hafi skipulagsráðið gengið hart fram gagnvart nágrennasveitarfélagi sínu.

Í ljósi umsagnar skipulagsdeildar Kópavogs dags 12. júlí 2024 gengur niðurstaða skipulagsráðs Kópavogs miklu lengra en efni umsagnar gefur tilefni til þar sem ekki er gerð efnislega athugasemd við breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar.

Athugasemdir sem fram koma í umsögn skipulagsdeildar dagsett 12. júlí 2024 varðandi deiliskipulag Arnarlands eru flestar þess eðlis að sveitarfélögin geti með góðu móti unnið úr þeim sameiginlega og ekki þörf á að skipulagsráð lýsi andstöðu við tillöguna.