GARÐABÆR

Skipulagslýsing

Arnarland

Breyting á aðalskipulagi Garðabæjar

og nýtt deiliskipulag fyrir blandaða byggð

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026

ARKÞING | nordic VSB VERKFRÆÐISTOFA LANDSLAG

Efnisyfirlit

Inngangur **3**
Skipulagslýsing 3
Forsendur **4**
Viðfangsefni og markmið 4
Umhverfi og staðhættir 5
Veðurfar 6
Minjarskráning 7
Náttúruvá og loftslagsbreytingar 7
Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur **7**
Landsskipulagsstefna 7
Svæðisskipulag 8
Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030 9
Deiliskipulagsáætlanir 11
Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna og aðrar stefnur 11
Borgarlínan 11
Breyting á aðalskipulagi **12**
Nýtt deiliskipulag **12**
Mat á umhverfisþáttum **13**
Kynning, samráð og skipulagsferlið **14**
Kynning og samráð 14
Drög að skipulagsferli 14

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Inngangur

Hér er sett fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 og gerð nýs deiliskipulags blandaðrar byggðar í landi Arnarlands (svæðið hefur áður gengið undir nafninu Arnarnesland en í þessu verkefni fengið heitið Arnarland). Skipulaglýsing og fyrirhuguð skipulagsvinna deiliskipulags er unnin fyrir landeigendur í samstarfi við Garðabæ. Skipulagsráðgjafar eru Arkþing/Nordic arkitektar (verkefnastjórn), VSB verkfræðistofa og Landslag landslagsarkitektar.

Skipulagssvæðið nær til svæðis sem í dag er skilgreint sem verslun og þjónusta 3.37 VÞ í gildandi Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 og afmarkast af Hafnarfjarðarvegi, Arnarnesvegi og sveitarfélagsmörkum Garðabæjar og Kópavogs. Svæðið hefur alla tíð verið óbyggt en í langan tíma gert ráð fyrir uppbyggingu á svæðinu samkvæmt skipulagi. Haustið 2021 gerðu landeigendur, Arnarland ehf., og Garðabær með sér samstarfssamning um uppbyggingu heilsubyggðar á svæðinu. Á svæðinu er gert ráð fyrir blandaðri byggð, heilsutengdri starfsemi og íbúðabyggð. Fyrirhuguð uppbygging fellur vel að leiðarljósum og markmiðum gildandi svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins sem sett eru fram í *Höfuðborgarsvæðið 2040*, og er í samræmi við gildandi aðalskipulag um uppbyggingu við Borgarlínu og markmið Garðabæjar um að vera heilsueflandi samfélag og heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna.

Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er unnin í samræmi við gr. 4.2 og 5.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Tilgangur með gerð lýsingar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórnum og þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum. Samkvæmt 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal bæjarstjórn, áður en vinna við aðal- og deiliskipulagstillögu hefst, taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli. Þegar landeigandi eða framkvæmdaaðili gerir tillögu að deiliskipulagi, skal hann vinna lýsingu og leggja fyrir sveitarstjórn til samþykktar áður en hún fer í kynningu, sbr. 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Með skipulagslýsingu þessari er hagsmunaaðilum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

gefinn kostur á að koma með ábendingar sem snúa að málefnum fyrirhugaðrar skipulagsvinnu.

Forsendur

Viðfangsefni og markmið

Fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við leiðarljós svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, *Höfuðborgarsvæðið 2040,* um hagkvæman vöxt, skilvirkar samgöngur, sókn og samkeppnishæfni, heilnæmt umhverfi og gott nærumhverfi.

Í aðalskipulagi Garðabæjar er svæðið skilgreint sem einn af þjónustukjörnum í sveitarfélaginu þar sem m.a. er horft til uppbyggingar í tengslum við fyrirhugaða Borgarlínu. Skipulagssvæðið ber heitið Arnarnesland (L 119730) í landeignaskrá og er í einkaeigu, svæðið er u.þ.b. 9 ha. að stærð.

MYND 1 Afmörkun skipulagssvæðisins sýnd á loftmynd. Mynd: Kortavefur Garðabæjar, Loftmyndir ehf.

Með skipulaginu er stefnt að því að leggja grunn að nýjum þjónustu- og íbúðakjarna, með áherslu á heilsutengda starfsemi, miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu í góðum tengslum við fjölbreyttar og vistvænar samgöngur. Skipulaginu er ætlað að falla vel að hugmyndafræði um samgöngumiðað skipulag, markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins og markmiðum sveitarfélagsins um uppbyggingu og þéttingu byggðar. Með deiliskipulaginu er m.a. verið að styðja við forsendur Borgarlínu og styrkja svæði á samgöngu- og þróunarás. Lögð verður áhersla á hagkvæma nýtingu lands, blöndun byggðar, vistleg dvalarsvæði og almenningsrými, góð tengsl við nærliggjandi umhverfi, grænar tengingar og umhverfi sem styður við virkan lífsstíl og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

horft til fjölbreyttra lausna í bílastæðamálum. Skipulaginu er ætlað að stuðla að sjálfbæru og umhverfisvænu skipulagi með heildstæðu yfirbragði í sátt við umhverfi og samfélag.

Viðfangsefni skipulagsvinnunnar er m.a. skilgreina nánar uppbyggingu og þéttleika, að afmarka lóðir og byggingarreiti, skilgreina fyrirkomulag gatnakerfis, bílstæða, göngu- og hjólastíga, tengingar við Borgarlínu, útivistar- og dvalarsvæði, ásamt öðrum þeim ákvæðum og skilmálum sem ástæða verður til að skilgreina í deiliskipulagi. Lagður verður grunnur að vönduðum frágangi bygginga og uppbyggingar innan svæðisins.

MYND 2 Loftmynd yfir skipulagssvæðið horft til suðurs. Mynd: Alta.

Umhverfi og staðhættir

Skipulagssvæði afmarkast af Fífuhvammsvegi til austurs, Arnarnesvegi til suðurs, Hafnarfjaðrarvegi til vesturs og sveitarfélagamörkum Garðabæjar og Kópavogsbæjar til norðurs. Svæðið er óbyggt, óraskað og hallar til móts við norður. Svæðið hefur á 25 árum umbreyst úr því að vera að mestu gróið mela- og holtagróðri í lúpínubreiðu sem þekur nú rúmlega 50% svæðisins. Sjálfsprottið birki og víðitegundir hafa náð sér á strik á liðnum árum auk stöku reyniviðartrjáa. Trjá- og runnagróðurinn er að mestu lágvaxið kjarr og mest meðfram Hafnarfjarðarvegi og upp undir Arnarnesveg.

Skjal sótt af '00000000000' dags: 23.10 2026

MYND 3 Loftmynd af skipulagssvæðinu, helstu gróðurtegundir eru lúpína og sjálfsprottið birki og víðitegundir. Mynd: Kortavefur Garðabæjar, Loftmyndir ehf.

Takmörkuð aðkoma er að svæðinu innan sveitarfélagsmarka Garðabæjar en aðkoma er að malarplani í landi Kópavogsbæjar frá Fífuhvammsvegi norðan við skipulagssvæðið. Syðsti hluti Fífuhvammsvegar, þar sem vegurinn tengist fimm arma hringtorgi á Arnarneshæð, liggur innan skipulagssvæðisins.
Í deiliskipulagi Arnarneslands - Akrar er gert ráð fyrir mislægri stíga- og gatnatengingu inn á svæðið frá hringtorgi á Akrabraut um Hofakur og undir Arnarnesveg.

MYND 4 Loftmynd yfir skipulagssvæðið horft til suðurs. Mynd: Alta.

Veðurfar

Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru aust-, suðaustlægar áttir. Svæðið er einnig opið fyrir norðlægum vindáttum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Minjaskráning

Engar þekktar minjar eru skráðar innan skipulagssvæðisins. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum sbr. 24. gr. laga um menningarminjar.

Engar byggingar eru innan skipulagssvæðisins og því er ekki þörf á að gera sérstaka húsakönnun sbr. 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Náttúruvá og loftslagsbreytingar

Á svæðinu er engin þekkt náttúruvá. Í tengslum skipulagsgerðar og loftslagsbreytinga er horft til minni losunar, meiri bindingar og aðlögun að breytingum. Atriði sem unnt er að vinna með í skipulagi eru t.a.m. fjölbreyttir ferðamátar, draga úr ferðaþörf, endurvinnsla og endurnýting, grænar þekjur á byggingum og opnum rýmum og blágrænar ofanvatnslausnir.

Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Landsskipulagsstefna 2015-2026,Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, *Höfuðborgarsvæðið 2040* og *Aðalskipulag Garðabæjar 2016- 2030* eru til grundvallar skipulagsvinnunnar. Einnig verður horft til Heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna og áætlana um uppbyggingu Borgarlínu.

Landsskipulagsstefna

Í *Landsskipulagsstefna 2015-2026* eru leiðarljós lögð til grundvallar auk markmiða skipulagslaga. Við skipulagsvinnuna verður tekið mið af þeim leiðarljósum og markmiðum eftir því sem við á. Leiðarljósin eru:

- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun
- Að skipulag byggðar og landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.
- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks
- Að skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta

Í kafla 3 í *Landsskipulagsstefna 2015-2026* um búsetumynstur og dreifingu byggðar er m.a tekið fram að þróun þéttbýlis og fyrirkomulag byggðar stuðli að sjálfbærni með

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og markvissu og samþættu skipulagi byggðar og samgangna.

Svæðisskipulag

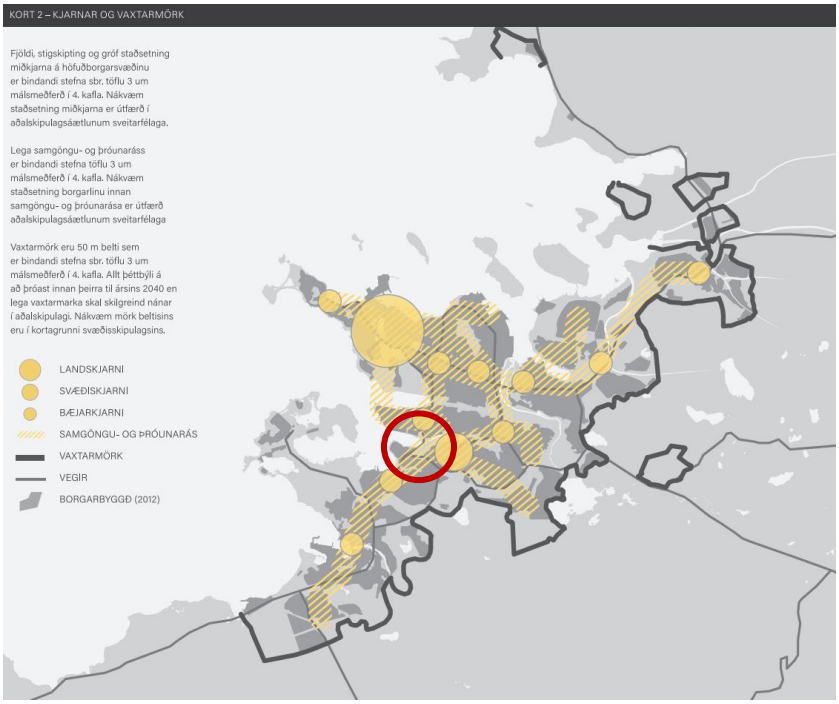
Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins *Höfuðborgarsvæðið 2040* eru sett fram leiðarljós ásamt markmiðum fyrir stefnu þess. Við skipulagsvinnuna verður tekið mið af þeim leiðarljósum og markmiðum eftir því sem við á. Leiðarljósin eru:

- 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. Í markmiði 1.1, þróun þéttbýlis verður innan vaxtarmarka, kemur m.a. fram að nýrri íbúðarbyggð skuli almennt komið fyrir í þéttu og samfelldu framhaldi af byggð sem fyrir er, eftir því sem staðhættir leyfa. Með því móti sé unnt að stuðla að betri nýtingu grunnkerfa samgangna, veitna og almannaþjónustu. Þá kemur einnig fram að byggð skuli að jafnaði vera undir 100 m hæð yfir sjávarmáli þar sem úrkoma og lágt hitastig að vetri hafi takmarkandi áhrif á um umferð um svæðið.

Svæðið er á skilgreindum samgöngu- og þróunarás samkvæmt samþykktum breytingum á korti 2 í *Höfuðborgarsvæðið 2040.*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



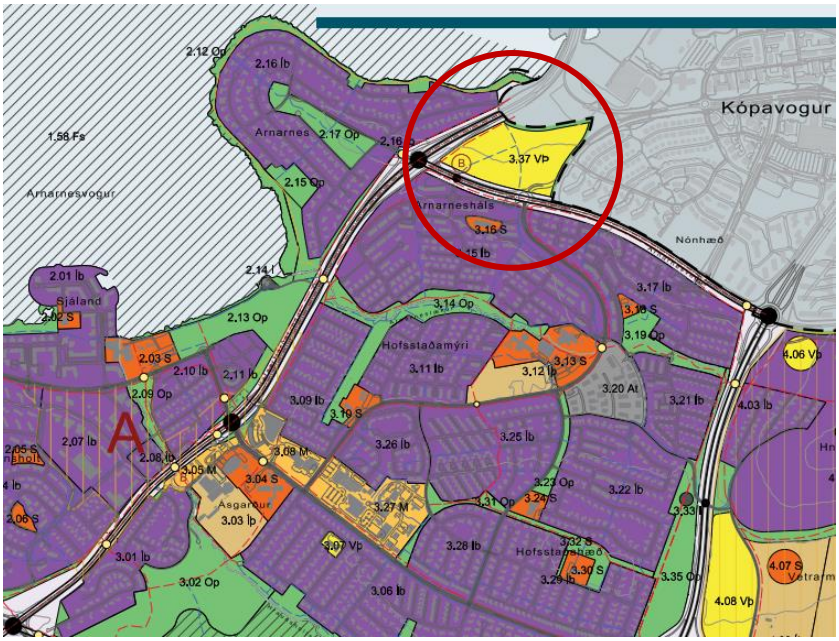
MYND 5 Skipulagssvæðið er staðsett miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu og á skilgreindum samgöngu- og þróunarás skv. korti 2 úr breytingu á Höfuðborgarsvæðið 2040. Mynd: *Höfuðborgarsvæðið 2040*.

Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030

Í 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, óskipulags.
      Þétt byggð með megináherslu á atvinnurekstur, verslun og þjónustu.
      Hámarkshæð 8 hæðir.

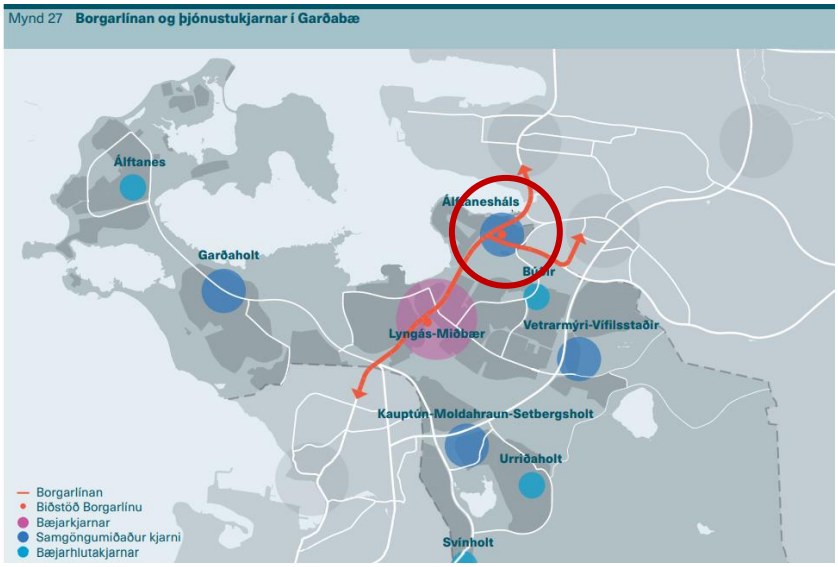
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



MYND 6 Landnotkun samkvæmt *Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030*.

Heimild: *Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030 – hluti af þéttbýlisuppdrætti*.

Í aðalskipulagi Garðabæjar eru skilgreindir þjónustukjarnar, við Arnarnesháls er skilgreindur samgöngumiðaður kjarni 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. Að Borgarlínu á þessum slóðum liggur að öðru leyti fullmótuð gisin íbúðarbyggð.“



MYND 7 Skipulagssvæðið er á skilgreindum þjónustukjarna samkvæmt *Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030*.

Heimild: *Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030 – mynd 27*.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

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.

Deiliskipulagsáætlanir

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið, nærliggjandi skipulagsáætlanir eru:

Gildandi áætlanir:

- Deiliskipulag Arnarnesland – Akrar, 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

Skipulag í vinnslu:

- Unnið er að breytingu á deiliskipulagi Arnarness þar sem gert verður ráð fyrir samgöngustíg, þ.e. aðskildum hjóla- og göngustígum.

Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna og aðrar stefnur

Garðabær vinnur að innleiðingu Heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun. Við mótun skipulagsáætlunar verður lögð áhersla á sjálfbærni og tengsl við heimsmarkmiðin og horft til valinna heimsmarkmiða eftir því sem við á.

Einnig verður horft til gildandi stefna Garðabæjar eftir því sem við á s.s. umhverfisstefnu og heilsueflandi samfélag.

Borgarlínan

Borgarlínan er hágæða almenningssamgöngukerfi fyrir allt höfuðborgarsvæðið. Borgarlínan og Strætó munu saman mynda heilstætt leiðarnet almenningssamganga á höfuðborgarsvæðinu. Gefið hefur verið út nýtt leiðarnet þar sem stofnleiðir og almennar leiðir eru skilgreindar. Stofnleiðir eru borgarlínuleiðir framtíðarinnar. Tvær stofnleiðir eru fyrirhugaðar við skipulagssvæðið. Við skipulagsvinnuna verður tekið tillit til uppbyggingar Borgarlínu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

MYND 8 Tvær stofnleiðir/borgarlínuleiðir framtíðarinnar liggja að skipulagssvæðinu samkvæmt nýju leiðarneti Borgarlínu. Heimild: *borgarlinan.is/leidanet*.

Breyting á aðalskipulagi

Landnotkun í gildandi aðalskipulagi verður breytt úr verslun og þjónusta (Vþ) í miðsvæði (M) til þess að rúma blandaða byggð atvinnu, skrifstofa og íbúða.

Nýtt deiliskipulag

Á svæðinu er áhersla á uppbyggingu heilsubyggðar, heilsutengda starfsemi þekkingarfyrirtækja og aðra heilsutengda þjónustu, verslun og almenna þjónustu s.s. kaffihús og veitingastaði fyrir íbúa og gesti. Horft verður til hagkvæmrar nýtingar lands, sem styður við uppbyggingu Borgarlínu. Gert er ráð fyrir blandaðri byggð með íbúðum fyrir íbúa 50 ára og eldri. Sérstaklega verður horft til umhverfisvænna lausna með sjálfbærni að leiðarljósi, bæði á framkvæmdatíma og að honum loknum. Skilgreindar verða öruggar samgöngutengingar sem þjóna uppbyggingu og fyrirhugaðri starfsemi á svæðinu. Sérstök áhersla verður á vistvæna samgöngumáta,

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

virkan lífsstíl og tengingar við nærliggjandi stígakerfi og opin svæði. Almennar áherslur deiliskipulags eru m.a:

- Að leggja grunn að fjölbreyttri uppbyggingu sem m.a. styður við fjölbreyttar samgöngur og markmið um uppbyggingu Borgarlínu
- Að uppbygging og þróun taki tillit til þriggja þátta sjálfbærni; samfélag, efnahagur og umhverfi
- Að byggja upp eftirsóknarvert svæði fyrir heilsutengda starfsemi sem gæti orðið aðdráttarafl fyrir fyrirtæki í fremstu röð í þróun og nýsköpun í heilsutækni
- Að leggja grunn að grænni íbúðabyggð miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu fyrir 50 ára og eldri, þar sem boðið er uppá íbúðir með möguleika á tæknivæðingu í nánd við fjölbreytta þjónustu
- Að skapa eftirsóknarvert, lifandi og skapandi umhverfi sem hvetur til virks lífsstíls íbúa og gesta
- Að leggja áherslu á tengingar við nærliggjandi umhverfi, útivist og náttúru
- Byggð taki mið af staðháttum og veðurfari, falli vel að nærumhverfi sínu, landslagi og nærliggjandi byggð
- Að vinna skipulag sem hlýtur vistvottun samkvæmt BREEAM vistvottunarkerfinu, til þess að tryggja gæði uppbyggingar og byggðar m.a. til lengri framtíðar.

Mat á umhverfisþáttum

Gerð verður grein fyrir umhverfisáhrifum af breytingu á aðalskipulagi í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 4.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana þar sem það felur ekki í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka laganna. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við gr. 5.4 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Kynning, samráð og skipulagsferlið

Kynning og samráð

Bæjarstjórn Garðabæjar samþykkti þann 2. febrúar sl. að leita umsagnar Skipulagsstofnunar og umsagnaraðila um skipulagslýsingu þessa og kynna hana fyrir almenningi sbr. 1. mgr. 30. gr. og 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagslýsing verður auglýst í staðarblaði og á landsvísu og mun liggja frammi á bæjarskrifstofu Garðabæjar, Garðatorgi 7, 210 Garðabæ ásamt því að vera aðgengileg á heimasíðu Garðabæjar www.gardabaer.is. Umsagnaraðilum og almenningi er með þessum hætti gefinn kostur á að koma sjónarmiðum sínum og ábendingum á framfæri.

Þeir sem hafa fram að færa athugasemdir eða ábendingar við lýsingu þessa er bent á að senda inn skriflegar ábendingar til og með 8.mars 2022 á netfangið skipulag@gardabaer.is eða á bæjarskrifstofu Garðabæjar, Garðatorgi 7, 210 Garðabæ.

Helstu samráðs- og umsagnaraðilar í ferlinu eru:

- Skipulagsstofnun
- Kópavogsbær og Hafnarfjörður
- Verkefnastofa Borgarlínu
- Betri samgöngur
- Strætó bs.
- Vegagerðin
- Veitustofnanir
- Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins

Drög að skipulagsferli

Tímasetningar til viðmiðunar og geta tekið breytingum eftir þróun verkefnis.

- **Febrúar 2022.** Skipulagslýsing auglýst.
- **Febrúar – maí 2022.** Unnið að breytingu á aðalskipulagi, tillögu að deiliskipulagi og samráð við hagsmunaaðila.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

- **Maí/júní 2022.** Skipulagstillögur kynntar á forkynningarstigi, móttaka og úrvinnsla ábendinga. Almennur kynningarfundur.
- **Júní – nóvember 2022.** Skipulagstillögur unnar áfram, frekara samráð við hagsmunaaðila.
- **Október/nóvember 2022.** Aðalskipulagsbreyting send til yfirferðar hjá Skipulagsstofnun.
- **Desember 2022 – janúar 2023.** Skipulagstillögur auglýstar, móttaka og úrvinnsla athugasemda og ábendinga.
- **Febrúar - mars 2023**. Samþykktarferli og gildistaka.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026