

Ágúst 2023

Arnarland

Deiliskipulag íbúðabyggðar og breyting á aðalskipulagi

tillaga til forkynningar

Nordic Office of Architecture

VSB VERKFRÆÐISTOFA

LANDSLAG

GARÐABÆR

Inngangur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

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 verð 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 íbúðabyggð. 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 m^2 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 skipulagsáætlananna í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111-2021.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

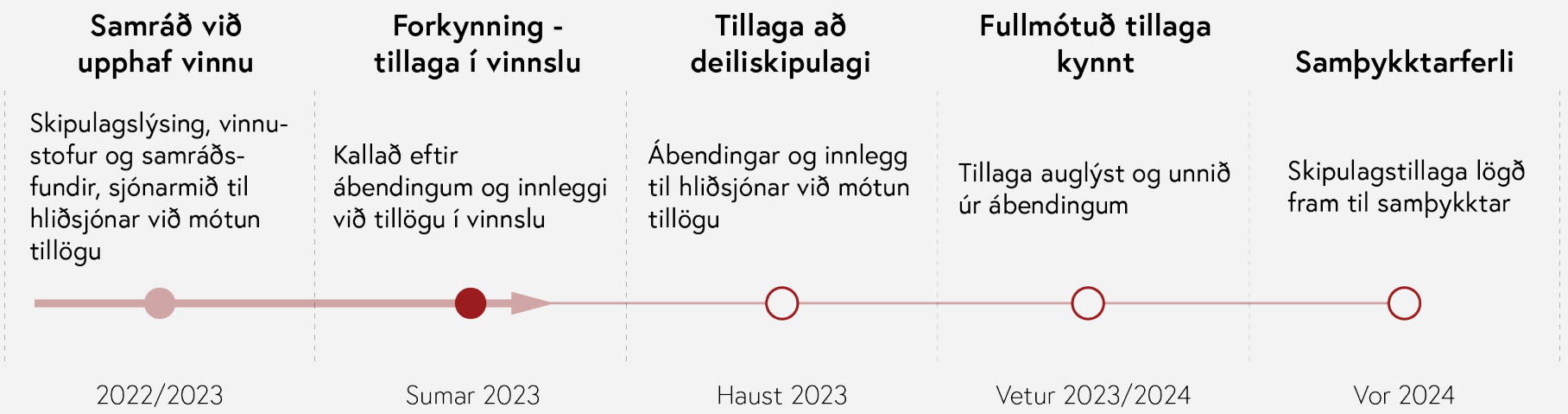
Markmið skipulagsgerðar

Meginmarkmið skipulagsins er að leggja grunn að öflugu borgarumhverfi sem styrkir nærumhverfið og bætir lífsgæði bæði þeirra sem sækja svæðið, starfa og búa á svæðinu og í nálægð við það. Helstu áherslur eru á starfsemi og uppbyggingu sem styður við virkan lífsstíl og heilsutengda starfsemi. Auk þess eru helstu markmið skipulagsins að í Arnarlandi:

- **rísi borgarumhverfi með lifandi starfsemi og góðum íbúðum á samgöngu- og þróunarás miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu, með áherslu á:**
  - sjálfbærar og umhverfisvænar lausnir og heildstætt yfirbragð í sátt við umhverfi og samfélag
  - uppbyggingu sem styður við forsendur Borgarlínu og styrkir svæði á skilgreindum samgöngu- og þróunarás
  - hagkvæma nýtingu lands s.s. með blöndun byggðar
  - byggðarmynstur sem tekur tillit til staðhátta s.s. ríkjandi vindátta, afstöðu til sólar, legu lands og nærumhverfis
  - nútímalega skrifstofu-, verslunar- og þjónustubyggingu þar sem áhersla er á heilsutengda starfsemi í Heilsuklasa
- **verði greitt aðgengi að fjölbreyttum samgöngum með aukna áherslu á vistvænar samgöngur jafnframt því að tryggja öruggar umferðatengingar fyrir akandi, með áherslu á:**
  - gott aðgengi að vistvænum samgöngum
  - skilvirkt stígakerfi og grænar tengingar innan hverfis og við nærumhverfið
  - skilvirkt gatnanet og greiðar tengingar við nærliggjandi gatnakerfi
- **verði gott aðgengi að fjölbreyttum útivistar- og grænum svæðum bæði innan hverfisins og í nærumhverfinu, með áherslu á:**
  - vistleg dvalarsvæði og almenningsrými í góðum tengslum við nærliggjandi umhverfi
  - blágrænar ofanvatnslausnir
  - umhverfi sem styður við líffræðilegan fjölbreytileika
- **rísi blönduð byggð sem styður við samfélagsheild og bætta lýðheilsu íbúa og gesta, með áherslu á:**
  - virkt umhverfi, almenningsrými, stíga, dvalar- og íverusvæði sem styðja við samfélagsheild, hvetja til hreyfingar og nýtast fjölbreyttum hópum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Skipulagsferlið



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Helstu samráðs- og umsagnaraðilar

Helstu umsagnaraðilar í ferlinu eru:

- Skipulagsstofnun
- Kópavogsbær og Hafnarfjörður
- Verkefnastofa Borgarlínu
- Betri samgöngur
- Strætó bs.
- Vegagerðin
- Veitustofnanir
- Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar- og Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Landsnet
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Veðurstofa Íslands

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Samráð

Vinnustofa, snemma árs 2022:

- Kópavogsbær
- Verkefnastofa Borgarlínu / Vegagerðin
- Garðabær
- Landeigandi
- Ráðgjafar



Kynningar og samráðsfundir með:

- Kópavogs, frá upphafi vinnu
- Vegagerðinni
- Verkefnastofa Borgarlínu
- Strætó

Skýrslur og greingar sem unnar hafa verið:

- Umferðagreining – með umferðalíkani höfuðborgarsvæðisins
- Gróður- og náttúrufarsskýrsla
- Jarðtækniskýrsla
- Greiningu á ofanvatni
- Drög að umhverfisskýslu fyrir breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Forsendur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

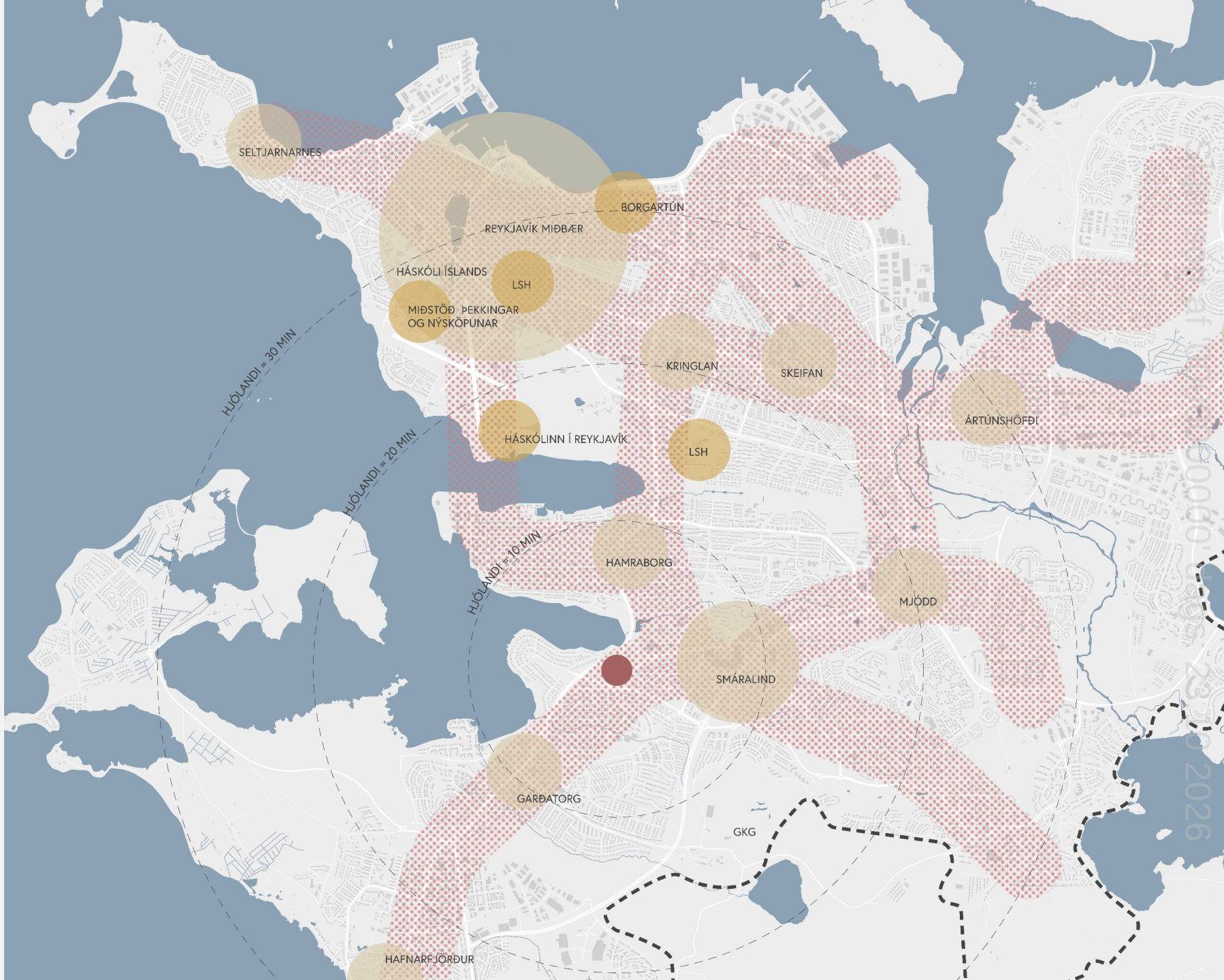

Skjal sent til umsagnar 3.10.2025

Staðhættir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

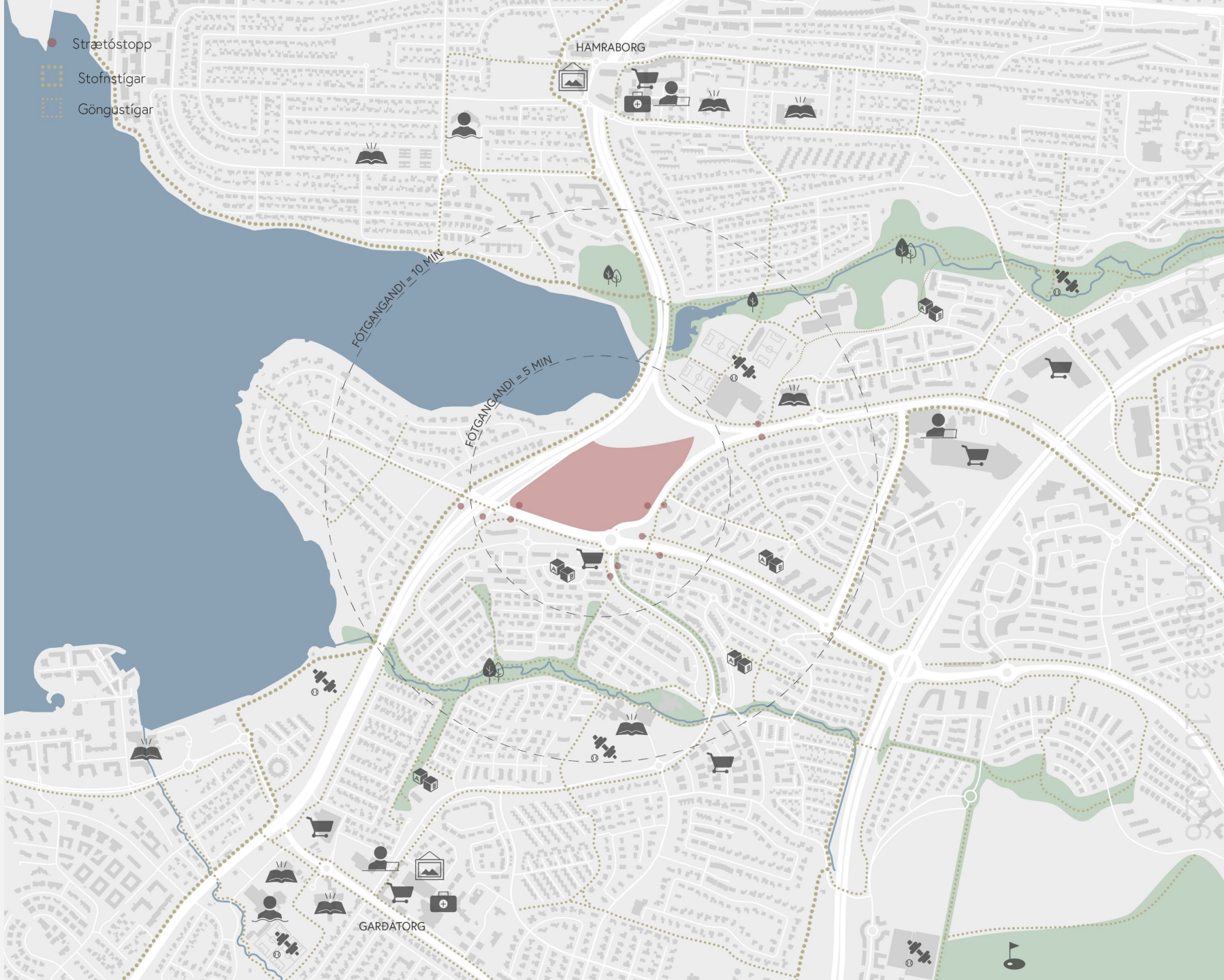
Staðhættir

Arnarland er staðsett miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu, innan vaxtamarka höfuðborgarsvæðisins og á skilgreindum samgöngu- og þróunarás samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Greiðar samgönguleiðir eru að atvinnukjörnum og þekkingar og nýsköpunarsvæðum á höfuðborgarsvæðinu. Með uppbyggingu Borgarlínu og nýrri Fossvogsbrú mun ferðatími milli miðborgarinnar, háskólans og Arnarlands styttast til muna. Uppbygging og þróun svæðisins er eðlilegur hluti af þróun og vexti höfuðborgarsvæðisins.



Staðhættir

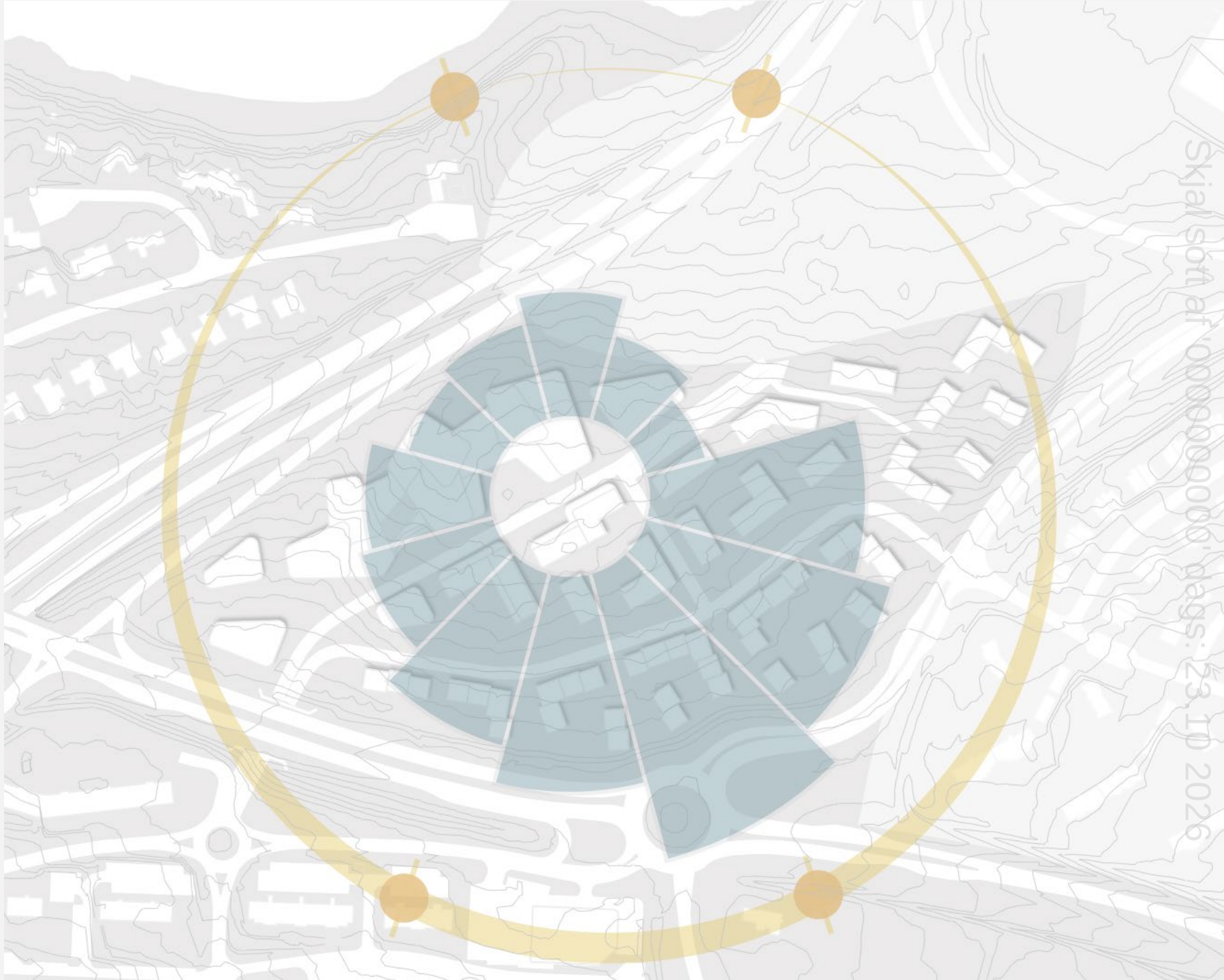
Skipulagssvæðið er um 9 ha. að stærð og afmarkast af Hafnarfjarðarvegi til vesturs, Arnarnesvegi til suðurs, Fífuhvammsvegi til austurs og sveitarfélagsmörkum Garðabæjar og Kópavogs til norðurs. Við svæðið liggja m.a. núverandi stofnleiðir hjólreiða og öflugt stígaset sem býður upp á góðar tengingar við nálæga þjónustu, útivistarsvæði, græna geira og strandlengjuna. Margvísleg þjónusta og samfélagslegir innviðir eru í nærumhverfinu, stutt er t.a.m. í Fjölbrautaskólann í Garðabæ, söfn, sund, Smáralind, dagvöruverslun, bakarí, líkamsrækt og fleira.



Staðhættir

Skipulagssvæðið hallar til norðurs/norð-vesturs og mestur hæðarmunur innan svæðisins er u.þ.b. 18 metrar.

Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru suð-austlægar áttir en svæðið er nokkuð opið fyrir norð-vestan golu sem alla jafnan er ríkjandi á sólríkum sumardögum.



Skjal sótt af 000000006, dags: 23.10.2026

Staðhættir

Samgöngur

Stutt er í stofnbrautirnar Hafnarfjarðarveg, Arnarnesveg og Fífuhvammsveg. Hafnarfjarðarvegur og Arnarnesvegur eru á forræði Vegagerðarinnar en Fífuhvammsvegur á forræði Kópavogsbæjar. Engar götur, vegir eða stígar liggja um svæðið í dag. Neðan við svæðið til norðurs, í landi Kópavogs, er malarplan með aðkomu frá aðrein af Fífuhvammsvegi inn á Hafnarfjarðarveg til norðurs.

Umferðartalningar frá árinu 2019 sýna að töluverð umferð er á nærliggjandi stofnbrautum. Nokkuð mikil gegnumakstursumferð er um Fífuhvammsveg, frá Arnarnesvegi að Hafnarfjarðarvegi til norðurs, sem að hluta til er vegna þess að umferð er þung á Hafnarfjarðarvegi.

Góðar almenningssamgöngur eru umhverfis svæðið sem tengja svæðið við önnur svæði innan höfuðborgarsvæðisins. Stoppistöðvar eru á Fífuhvammsvegi, Arnarnesvegi og Hafnarfjarðarvegi.

Samkvæmt áætlunum um uppbyggingu Borgarlínu er gert ráð fyrir Borgarlínu eftir Hafnarfjarðarvegi.

Stofnstígur göngu- og hjólreiða liggur meðfram Hafnarfjarðarvegi og aðalstígar, bæði í Garðabæ og Kópavogi, eru í námunda við skipulagssvæðið.



Loftmynd af skipulagssvæðinu.



Umferðargreining, umferðarmagn skv. talningum árið 2019.

Skipulagsgögn dags. 23.10.2020

Staðhættir

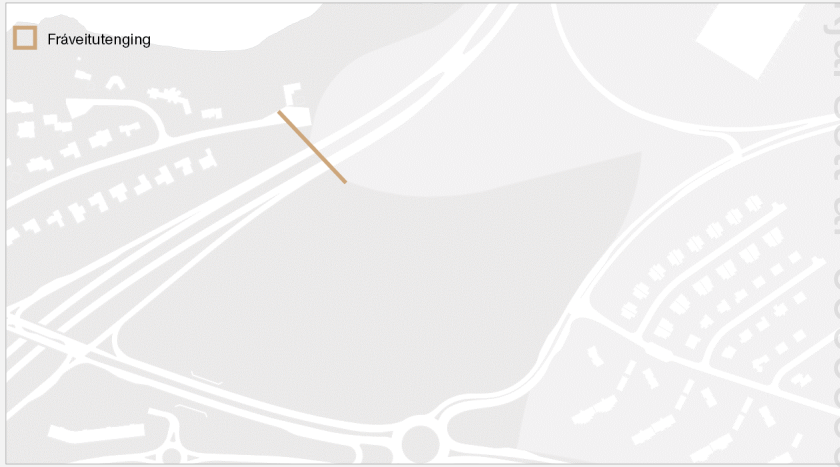
Veitur og lagnir

Engar meginlagnir frá- eða vatnsveitu liggja um svæðið. Undir Hafnarfjarðarveg, við sveitarfélagsmörk að Kópavogi, hefur verið komið fyrir lagnatengingu vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar í Arnarlandi. Samráð skal haft við Veitur um veitukerfi, lagnir og staðsetningu spennistöðva innan skipulagssvæðisins.

Minjar

Engar fornleifar eru sýnilegar á svæðinu en þar voru áður landmerki, landmerkjasteinn og varða.

Finnist áður óþekktar minjar á svæðinu ber skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 að tilkynna Minjastofnun Íslands svo fljótt sem auðið er.



Fráveitutengin er til staðar undir Hafnarfjarðarveg.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Staðhættir

Náttúru- og gróðurfar

Í tengslum við undirbúning deiliskipulags svæðisins var unnin náttúrufarsúttekt. 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“.* Á svæðinu er töluvert af sjálfsánu birki og víðitegundum en alaskalúpína hefur einnig náð sér vel á strik innan þess. Í úttektinni kemur einnig fram að reiturinn telst ekki til mikilvægra fuglasvæða og hefur ekki sérstöðu m.t.t. fuglalífs.

Jarðtæknilegar aðstæður

Rannsóknir á svæðinu gefa til kynna að aðstæður séu nokkuð einsleitar hvað jarðlagaskipan varðar og eru jarðlagaþykktir og eiginleikar jarðvegs svipaðar. Jökulruðningur ofan á klöpp er ríkjandi innan svæðisins. Ofan á jökulruðningnum er misþykkt lag af lífrænni fokmold.



Loftmynd, horft yfir skipulagssvæðið til austurs, Hafnarfjarðarvegur í forgrunn.



Alaskalúpína og sjálfsáð birki og víðitegundir eru einkennandi á svæðinu.

Skipulagsfulltrúinn 00.00.0000

Tengsl við aðrar áætlanir

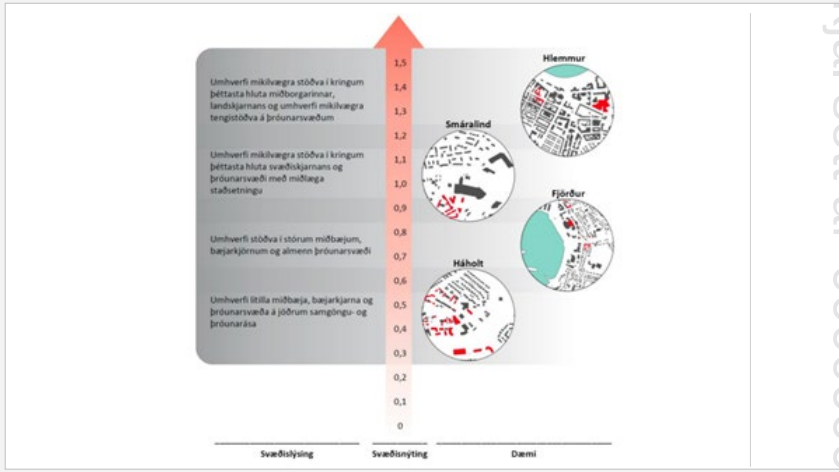
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Tengsl við aðrar áætlanir

Landsskipulagsstefna 2015-2026

Við mótun skipulagsins er tekið mið af viðeigandi stefnum í landsskipulagsstefnu. Í landsskipulagi er m.a. fjallað um þróun þéttbýlis, gæði í hinu byggða umhverfi, samþættingu skipulags byggðar og samgangna, sjálfbært skipulag þéttbýlis o.fl. Í stefnunni eru m.a. sett fram leiðarljós um:

- 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

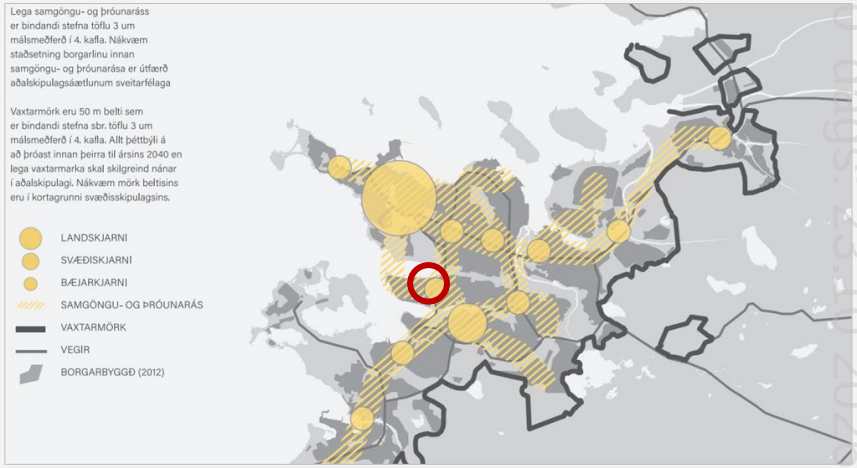


Skýringarmynd úr svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, markmið um þéttleika.

Svæðisskipulag *Höfuðborgarsvæðið 2040*

Hryggjarstykki svæðisiskipulagsins er nýtt almenningssamgöngukerfi, Borgarlínan, sem tengir saman sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu. Í svæðisskipulagi eru dregin mörk um vöxt byggðar og gert ráð fyrir því að uppbyggingu sé beint að kjörnum og samgöngu- og þróunarás, sett eru fram viðmið um svæðisnýtingu þeirra svæða. Stefna svæðisskipulagsins er sett fram í fimm leiðarljósum og tekur skipulagið mið af þeim öllum. Leiðarljósin eru:

- Hagkvæmur vöxtur höfuðborgarsvæðisins
- Skilvirkar samgöngur og nútímalegt samgöngukerfi
- Aukin alþjóðleg samkeppnishæfni
- Heilnæmt umhverfi
- Gott nærumhverfi



Skýringarmynd úr svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, kjarnar og samgönguásar.

Skjal sótt af 000000000 dags. 23.10.2026

Tengsl við aðrar áætlanir

Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030

Í gildi er *Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030.* Í aðalskipulaginu er svæðið einkennt sem landnotkunarreitur 3.37 Vþ, verslun og þjónusta. Um reitinn segir í ákvæðum:

- 8,9 ha. Þétt byggð með megináherslu á atvinnurekstur, verslun og þjónustu. Hámarkshæð 8 hæðir.

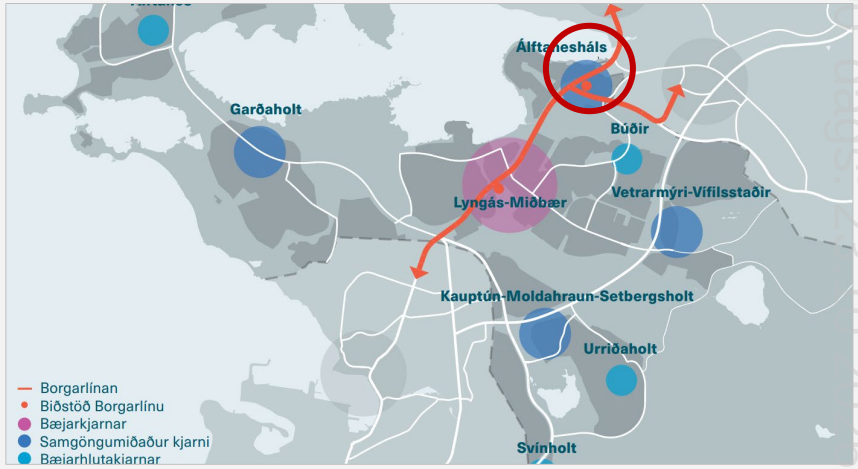
Innan reitsins er sýnd leiðbeinandi lega stíga og leiðbeinandi staðsetning stoppistöðvar Borgarlínu.

Í aðalskipulagi Garðabæjar kemur fram að meginþunga vaxtar skuli beint inn á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði sbr. *Höfuðborgarsvæðið 2040*. Þar eru einnig skilgreindir þjónustukjarnar og 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.“



Landnotkun skv. aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030.



Þemamynd úr aðalskipulagi Garðabæjar, sýnir kjarna og samgönguás.

Skipulagsstofnun 00.00.0000 dags. 23.10.2023

Tengsl við aðrar áætlanir

Aðrar stefnur Garðabæjar

Garðabær vinnur að innleiðingu Heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun. Við mótun deiliskipulags Arnarlands er horft til valinna heimsmarkmiða svo sem:

- 3. Heilsa og vellíðan
- 9. Nýsköpun og uppbygging
- 11. Sjálfbærar borgir og samfélög
- 13. Aðgerðir í loftslagsmálum

Þá er Garðabær einnig hluti af heilsueflandi samfélagi, þar sem meginmarkmiðið er að styðja samfélög í að skapa umhverfi og aðstæður sem stuðla að heilbrigðum lifnaðarháttum, heilsu og vellíðan allra íbúa. Í umhverfisstefnu Garðabæjar eru sett fram markmið um að náttúran sé lifandi hluti af daglegu lífi og lífsgæðum íbúa.



Valin heimsmarkmið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

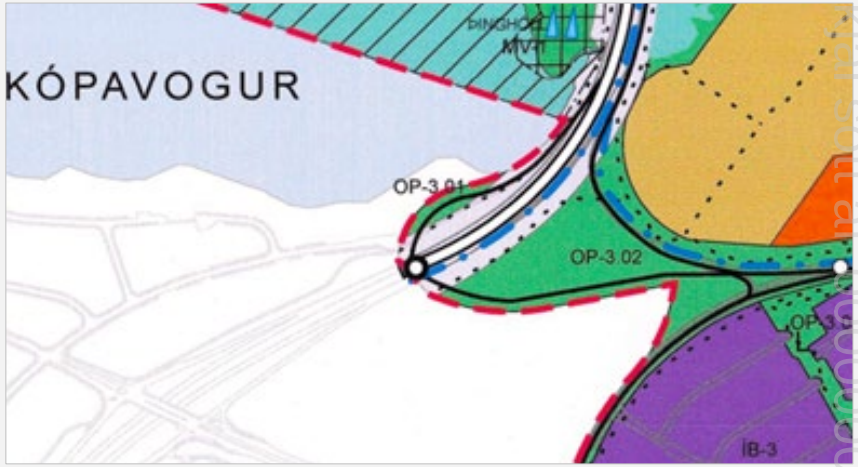
Tengsl við aðrar áætlanir

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Í gildi er *Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.* Í aðalskipulaginu er svæðið einkennt sem landnotkunarreitur OP-3.02, opið svæði. Um landnotkunarreit OP- 3.02, Fífuhvammsvegur/Arnarnesvegur segir í ákvæðum:

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

Gert er ráð fyrir mislægri gatnatengingu frá Hafnarfjarðarvegi til suðurs og inn á Fífuhvammsveg. Ekki eru til frekari fyrirætlanir um þá tengingu, hvorki í samgöngusáttmála né umferðaspám fyrir höfuðborgarsvæðið. Innan reitsins er einnig sýnd leiðbeinandi lega stíga og Borgarlínu.



Landnotkun skv. aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Skjal gott ef 000000000' dags: 23.10 2026

Tengsl við aðrar áætlanir

Gildandi aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir

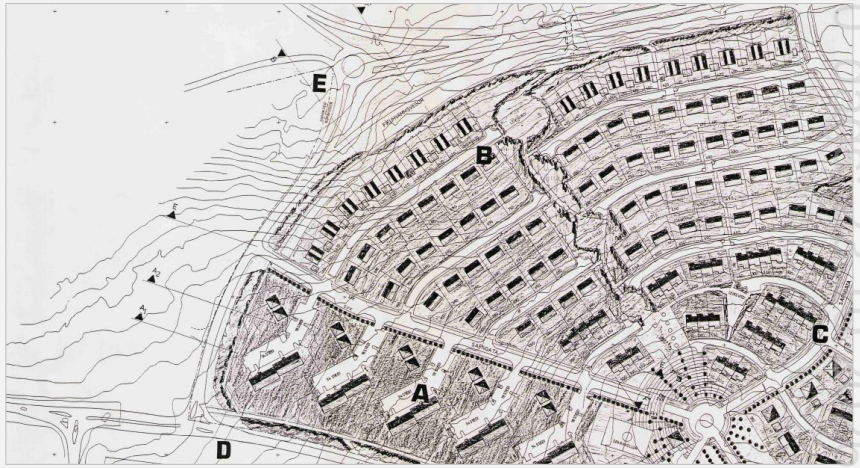
Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið, né aðliggjandi vegi s.s. Hafnarfjarðarveg, Arnarnesveg eða Fífuhvammsveg. Við gerð deiliskipulagsins er tekið tillit til nærliggjandi deiliskipulagsáætlana, þær eru:

- Deiliskipulag – Akrar
- Deiliskipulag Nónhæðar – Kópavogs

Í deiliskipulagi Arnarnesland – Akrar er gert ráð fyrir undirgöngum undir Arnarnesveg, frá hringtorgi á Akrabraut við Hofakur. Í kafla *0.3 Gatnakerfi og gönguleiðir* í greinargerð deiliskipulagsins kemur fram að gert sé ráð fyrir að umferð almenningsvagna geti orðið um Akrabraut.



Hluti af deiliskipulagsuppdrætti fyrir Akrahverfið.



Hluti af deiliskipulagsuppdrætti fyrir Nónhæð.

Skipulagsfulltrúinn í Kópavogi samþykkt 10.2.2025

Tengsl við aðrar áætlanir

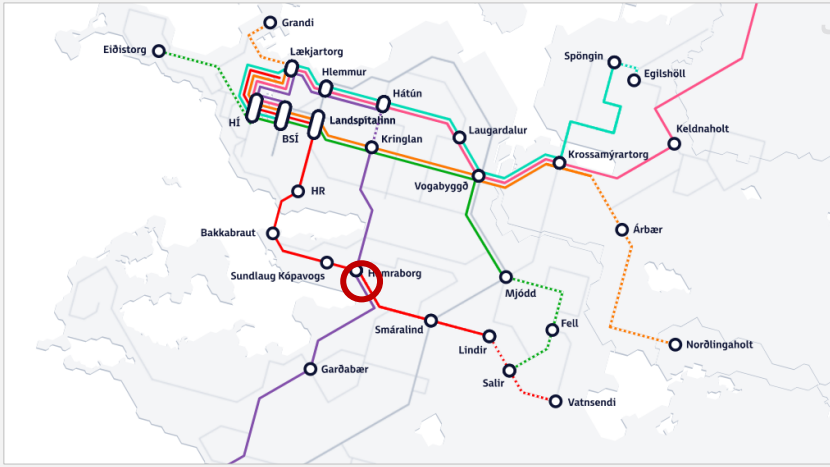
Almenningssamgöngur á höfuðborgarsvæðinu

Fyrirhugað er að fjórða lota Borgarlínu gangi eftir Hafnarfjarðarvegi, frá Völlunum og niður í miðbæ Reykjavíkur, um eða við Arnarland. Ekki er hafin vinna við hönnun eða nánari útfærslu á legu Borgarlínu eftir Hafnarfjarðarvegi.

Fyrsta lota Borgarlínu nær að Hamraborg þar sem gert er ráð fyrir skiptistöð Borgarlínu og Strætó. Ekki liggur ennþá fyrir hvort Borgarlína í átt að Smáralind muni aka eftir Fífuhvammsvegi eða Dalvegi.

Samhliða uppbyggingu á nýju leiðarkerfi Borgarlínu er unnið að endurbættu og samþættu leiðarneti strætó.

Fyrirhugað er að strætóleið verði eftir Fífuhvammsvegi frá Arnarnesvegi og í átt að Smáralind.



Fyrirhugað samþætt leiðarnet strætó og Borgarlínu árið 2034.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Breyting á aðalskipulagi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Aðalskipulag 2016-2030
3.37 M

Helstu breytingar eru að landnotkun verður breytt úr verslun og þjónusta í miðsvæði. Með því verður unnt að reisa blandaða byggð, atvinnu og íbúða á svæðinu. Hámarkshæðir bygginga lækka almennt úr 8 hæðum í 3-6 hæðir, utan kennileitisbyggingu næst Hafnarfjarðarvegi að hluta verða 9 hæðir.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi:

Merking: 3.37

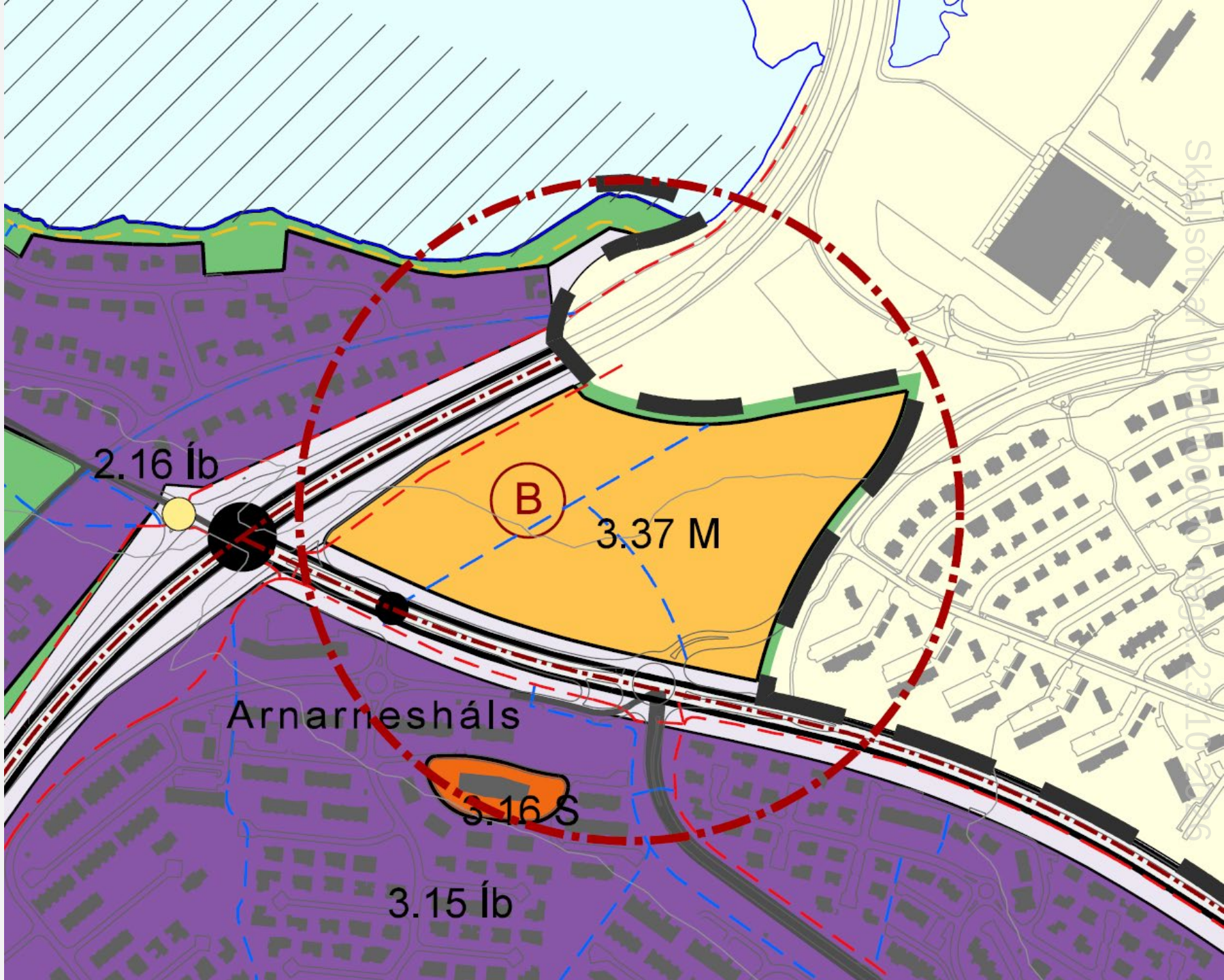
Stærð: 8,9 ha

Heiti svæðis: Arnarnesháls

Lýsing: Óbyggt, óskipulagt

Skipulagsákvæði:

Miðsvæði. Þétt og blönduð byggð íbúða og verslunar og þjónustu með áherslu á heilsu-tengda starfsemi. Hámarkshæð almennt 3-6 hæðir, kennileitisbygging næst Hafnarfjarðarvegi allt að 9 hæðir. Aðkoma frá Fífuhvammsvegi.



Deiliskipulagstillaga

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Afstöðumynd - skýringaruppdráttur

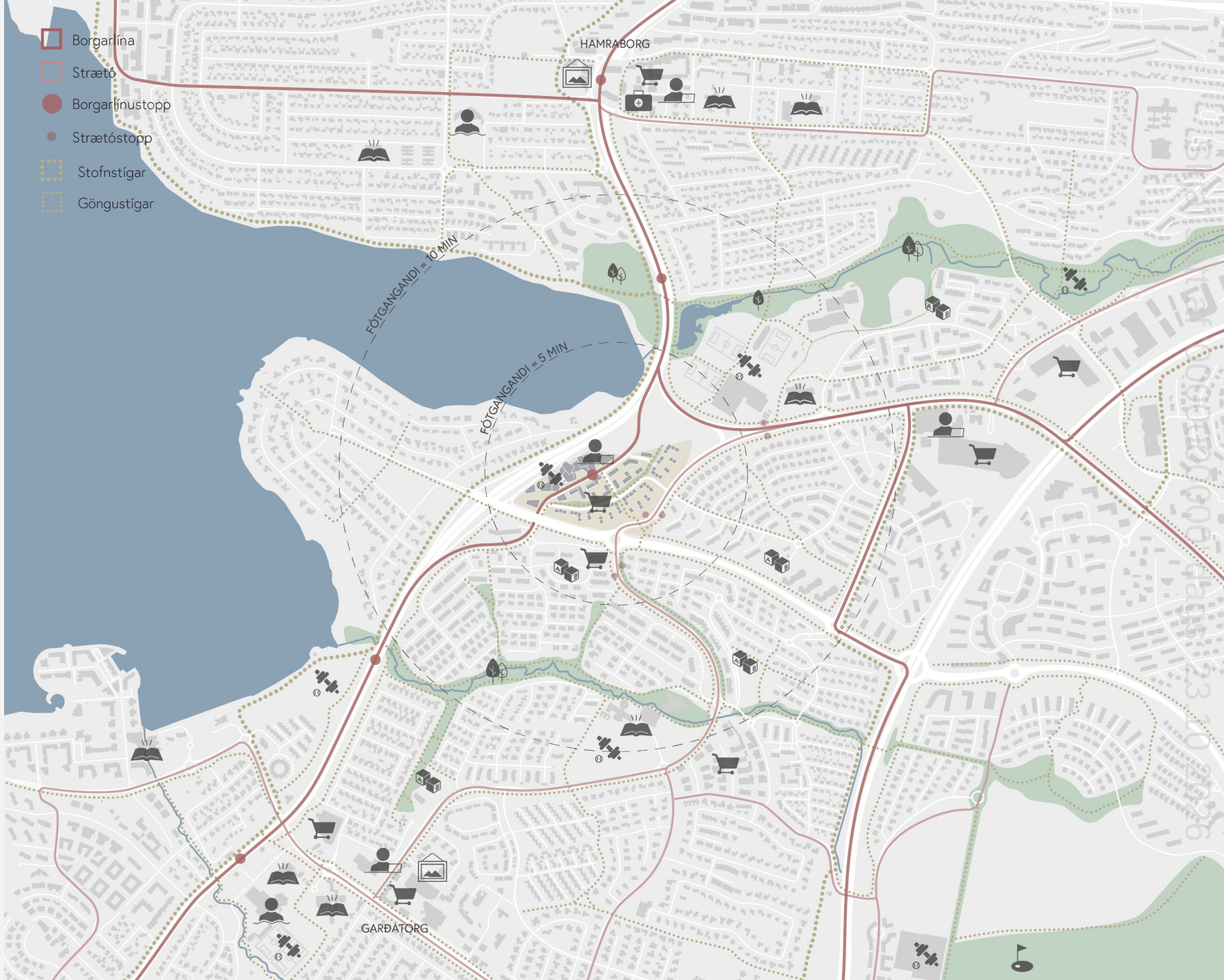


Skjal sótt af '0000000000' dags. 23.10.2026

VSB VERKFRÆÐISTOFA LANDSLAG

Arnarland

Uppbygging í Arnarlandi styður við hagkvæma nýtingu lands, sjálfbæra þróun, forsendur Borgarlínu og markmið svæðisskipulags og aðalskipulags Garðabæjar um aukna uppbyggingu á samgöngu- og þróunarás. Arnarland er í góðum tengslum við fyrirhugaðar breytingar á almenningssamgönguneti höfuðborgarsvæðisins sem styrkir tengingar þess vítt um höfuðborgarsvæðið. Með bættum stígatengingum verður svæðið í góðum tengslum við nærumhverfið, þjónustu og útivistarsvæði. Blönduð byggð og vistlegt umhverfi í Arnarlandi mun einnig nýtast nærumhverfinu.





Tölvugerð mynd, horft yfir almenningssamgönguás og að miðlægu torgi. Á torginu er gert ráð fyrir dvalar- og samkomusvæum, lifandi starfsemi s.s. veitingastöðum o.fl. Við torgið er einnig gert ráð fyrir rými fyrir stoppistöð Borgarlínu.

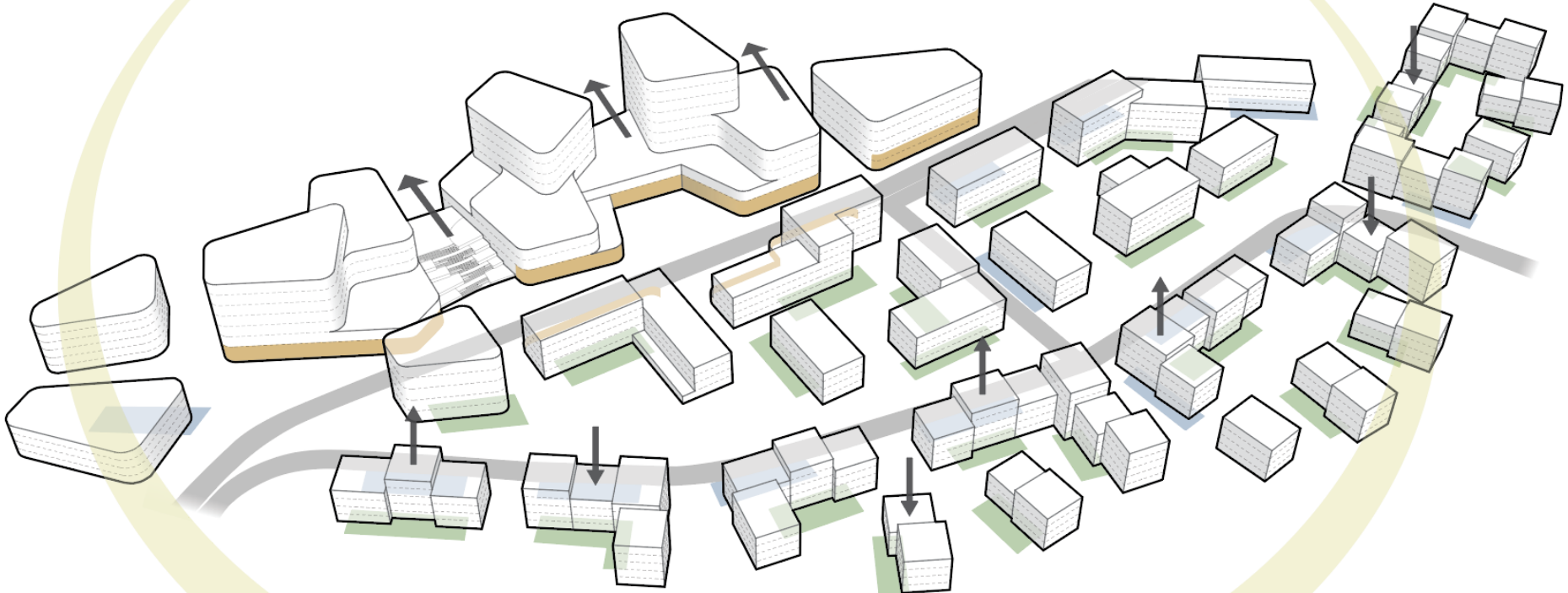
Byggðarmynstur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Byggðarmynstur

Markmið:

Að í Arnarlandi rísi borgarumhverfi með lifandi starfsemi og góðum íbúðum miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu.



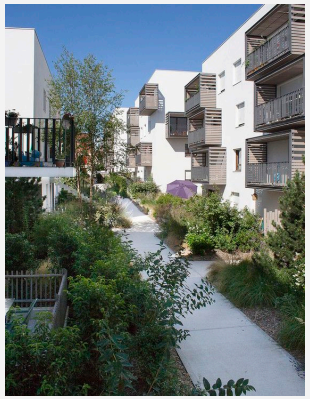
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Íbúðabyggð

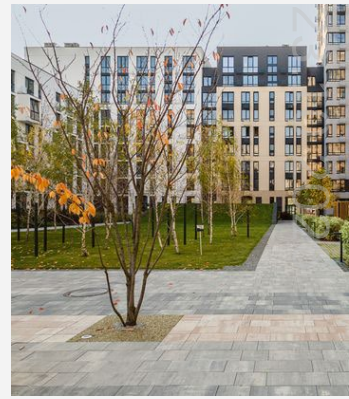
Íbúðabyggð í Arnarlandi aðlagar sig að hæð, landhalla og byggðarmynstri nærliggjandi fjölbýlishúsabyggðar í Garðabæ og Kópavogi. Hæðir íbúðabyggðar eru 3-5 hæðir en einstaka byggingar 6 hæðir, er það m.a. til þess að styrkja tengsl milli notkunar innan bygginga og mannlífs í göturými, torgum og inngörðum. Mismunandi hæðir eru nýttar til þess að opna á sólarljós í inngörðum, íbúðum og opna á sjónása milli bygginga. Uppbrot bygginga býður upp á tækifæri fyrir þakgarða og þaksvalir. Gert er ráð fyrir u.þ.b. 500 íbúðum.



Skýringarmynd, íbúðabyggð.







Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

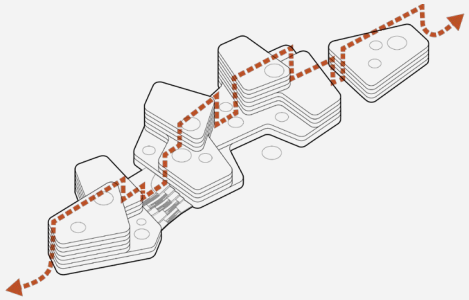


Tölvugerð mynd, horft til norðvesturs yfir Hafnarfjarðarveg í átt að Kópavogshæð.

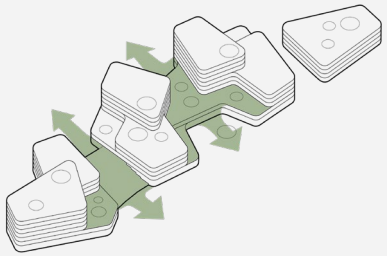
Skjal sótt af '000000000' dags: 23.10.2026

Blönduð starfsemi

Næst Hafnarfjarðarvegi, er gert ráð fyrir blandaðri starfsemi, s.s. skrifstofuhúsnæði, þjónustu og verslun, í góðum tengslum við almenningssamgöngur. Vestan við samgönguás er gert ráð fyrir kennileitisbyggingu heilsuklasa, u.þ.b. 40.000 m^2. Byggingin samanstendur af þremur misháum kjörnum sem eru tengdir saman með tveggja til þriggja hæða lágbyggingu. Þetta er gert til þess að brjóta upp byggingarmassann og opna á sjónása. Stefnt er að því að í heilsuklasa verði í boði fjölbreytt þjónusta, sem m.a. nýtist nærumhverfinu, með áherslu á fyrirtæki í heilsugeira og með heilsutengda þjónustu. Austan við samgönguásinn er gert ráð fyrir verslun og/eða þjónustu á jarðhæðum en íbúðum á efri hæðum.



Skýringarmynd, byggingarmassinn er einnig brotinn upp lóðrétt með mismunandi hæðum og vinklum – þannig verður ásýnd hússins síbreytileg þegar horft er á það úr mismunandi áttum.

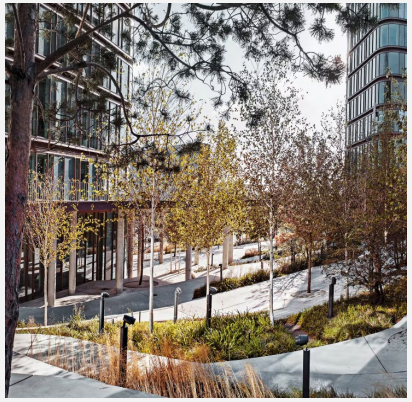


Skýringarmynd, gott andrými myndast á milli hærri hluta byggingarinnar sem tryggir góða dagsbirtu í vinnurýmum og útsýni að grænum svæðum á þaki 1. og 2. hæðar. Einnig er gert ráð fyrir dvalarsvæðum á þökum.



Skýringarmynd, blönduð starfsemi næst hafnarfjarðarvegi og á jarðhæðum umhverfis miðlægt torg.









Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

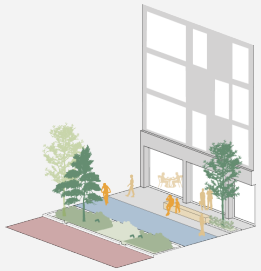
Skjal sótt af '000000000' dag

Virkar framhliðar

Sérstök áhersla er á tengsl milli starfsemi og notkunar á jarðhæðum og mannlífs á götum úti, er það m.a. til þess að stuðla að líflegu umhverfi og styðja við virkan lífsstíl. Á svæðinu er gert ráð fyrir verslun og þjónustu s.s. matvöruverslun, almennri verslun og annarri þjónustu s.s. snyrtistofur, apótek, sjúkraþjálfun o.þ.h. Viðmið/skilmálar verða settir um tengsl og samspil milli ólíkra jaðarsvæða.



Jarðhæð og torgrými



Jarðhæð og göturými



Íbúðir og göturými



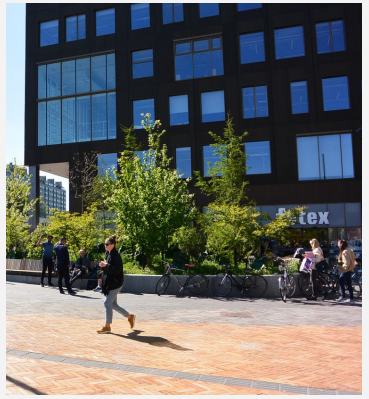
Íbúðir og inngarðar

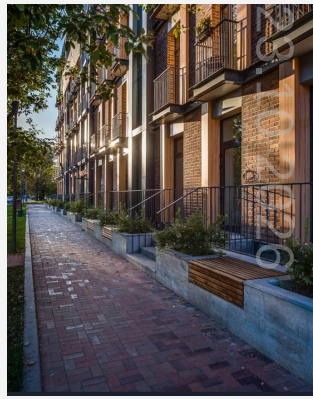


Skýringarmynd, virkar framhliðar.









Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

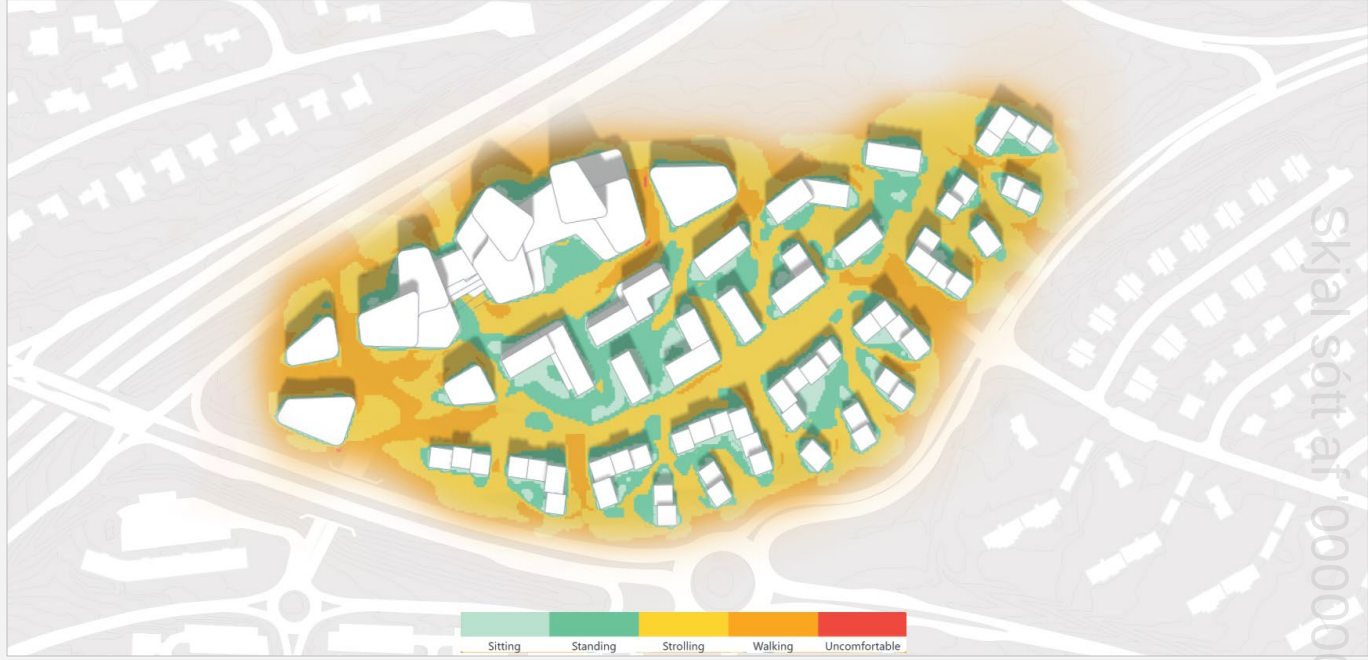
Skjal sótt af '0000000000' dags.: 6.10.2020

Mótun byggðar

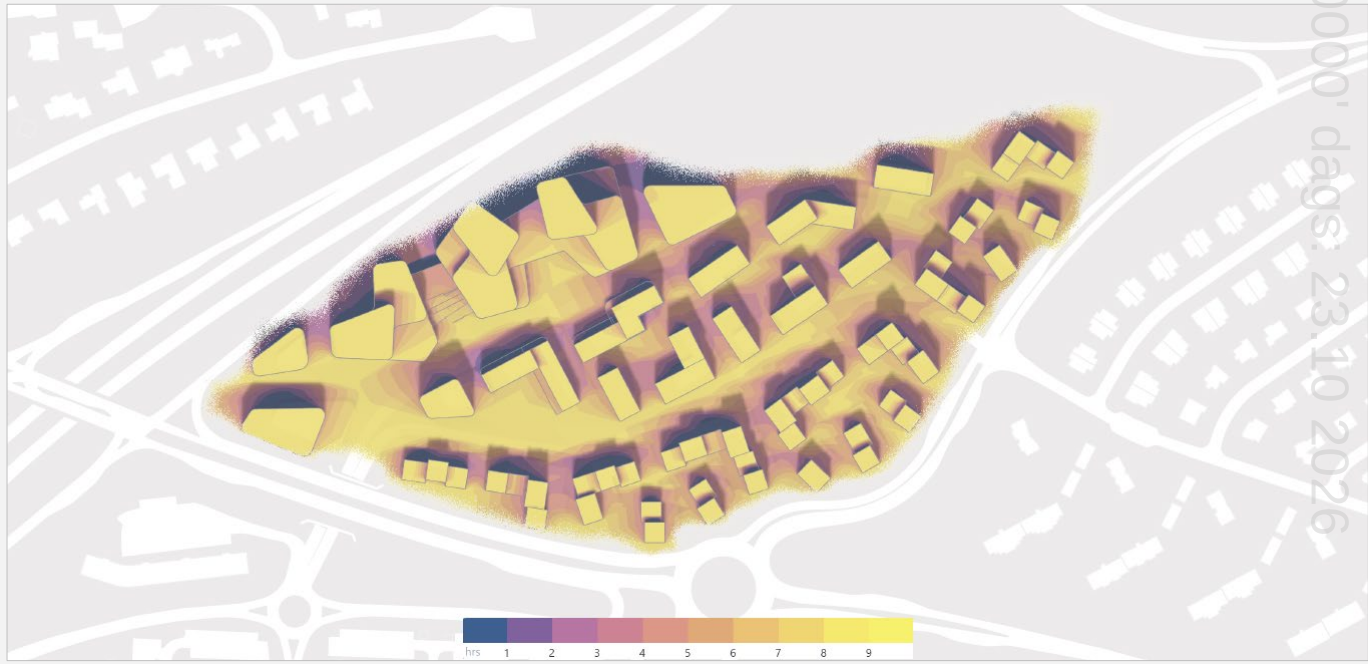
Við mótun byggðar er horft til fjölda þátta s.s. afstöðu byggðar gagnvart sólu, skjólmyndunar, útsýnis o.fl. Hér er t.a.m. notast við tölvuforrit til þess að meta umrædd áhrif á frumstigum skipulagsgerðar.

Efri myndin hér til hliðar sýnir þægindaviðmið fyrir útisvæði m.t.t. vindar. Á myndinni má sjá að byggðin býr til skjólgóð útisvæði í inngörðum og miðlægu torgrými. Eins má sjá að byggingar eru ekki að ýta undir vindstrengi.

Neðri myndin sýnir samspil byggðar og sólarstunda. Hér er horft á 1.maí milli kl: 09-17. Tæp 60% af útisvæði hefur sól í yfir 5 klst á því tímabili.



Skýringarmynd, þægindaviðmið fyrir vind.



Skýringarmynd, sólarstundir 1. maí mili 9-17.

Skjal sótt af 0000000000' dags. 23.10.2026

Sniðmynd

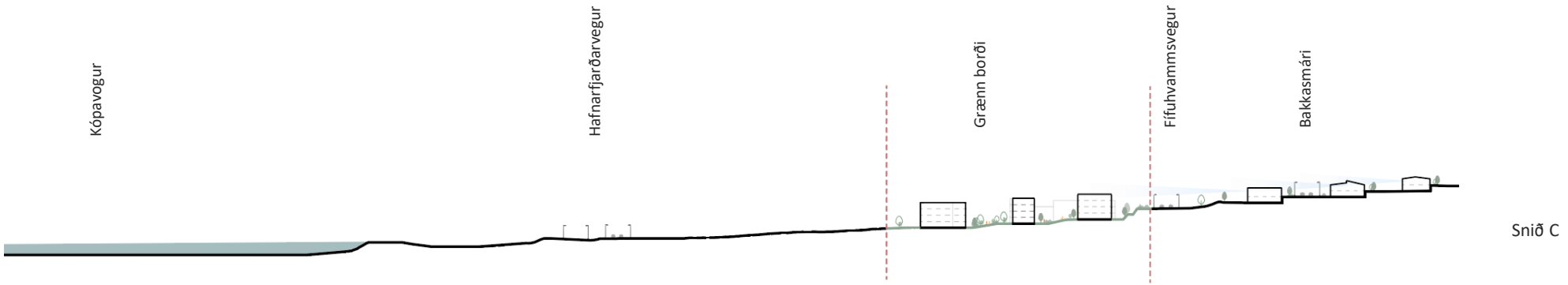




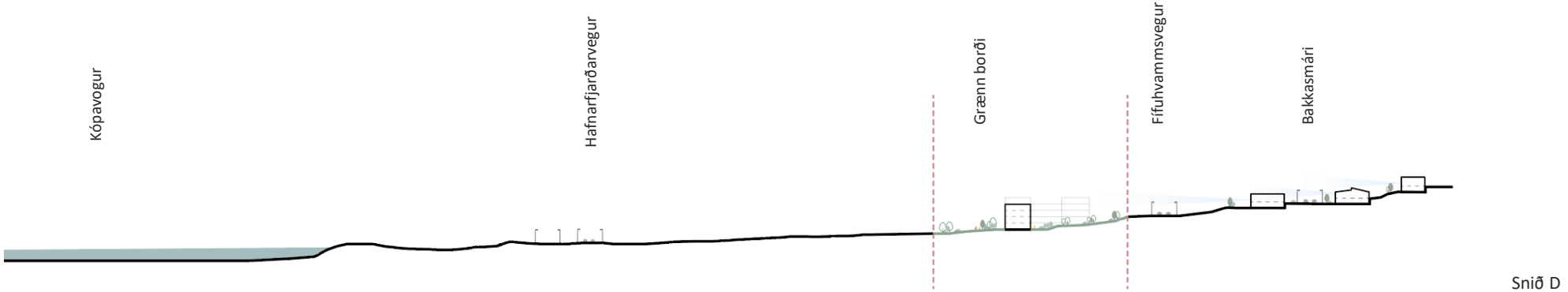
Sniðmyndirnar sýna samspil byggðar í Arnarlandi frá Arnarnesvegi, annars vegar og Fífuhvammsvegi, hins vegar að Hafnarfjarðarvegi. Byggð rís hæst næst Hafnarfjarðarvegi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Sniðmynd



Snið C



Snið D



Sniðmyndirnar sýna samspil byggðar í Arnarlandi og byggðar í Brekkusmára og Birkismára. Horft er til þess að opna á sjónása milli bygginga.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Sniðmynd





Sniðmyndirnar sýna samspil uppbyggingar í Arnarlandi við Akrahverfið og norður að Fífunni Kópavogi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



Tölvugerð mynd, horft yfir almenningssamgönguás og að miðlægu torgi. Á torginu er gert ráð fyrir dvalar- og samkomusvæðum, lifandi starfsemi s.s. veitingastöðum o.fl. Við torgið er einnig gert ráð fyrir rými fyrir stoppistöð Borgarlínu.

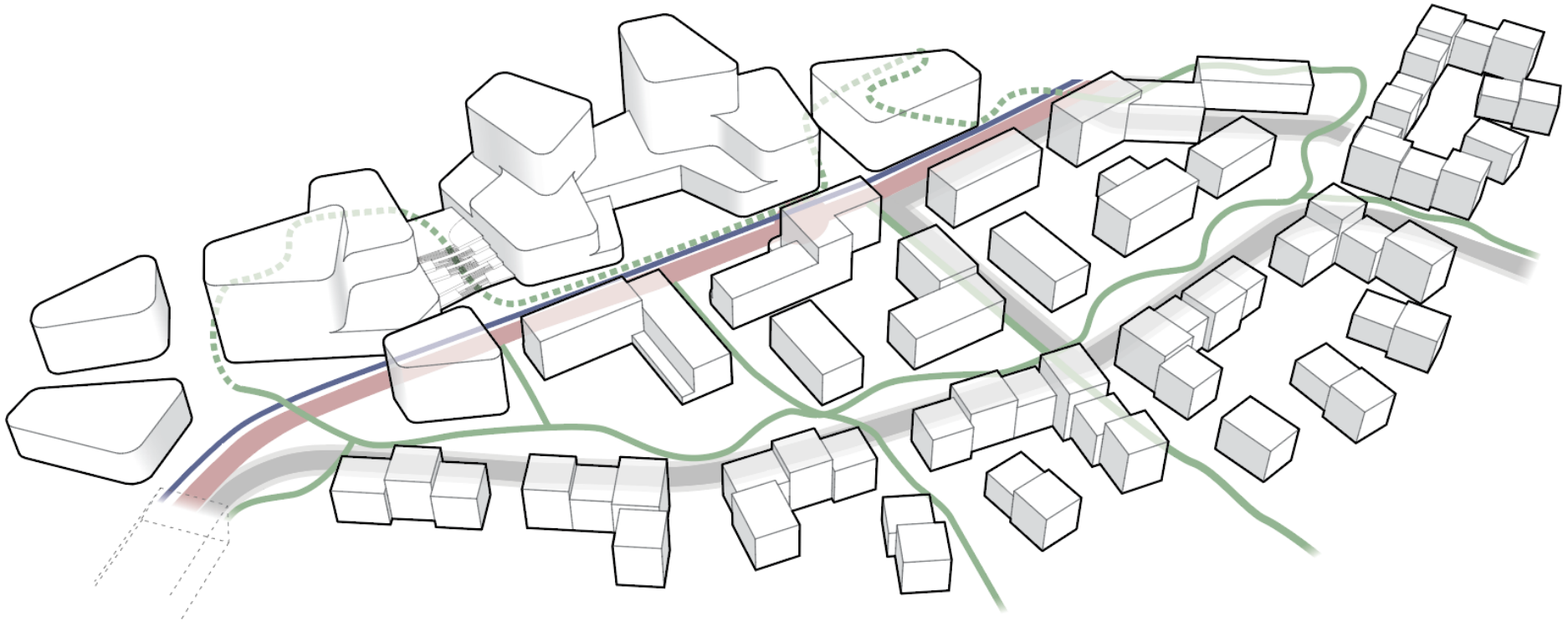
Vistvænar samgöngur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Vistvænar samgöngur

Markmið:

Að í Arnarlandi verði greitt aðgengi að fjölbreyttum samgöngum með aukna áherslu á vistvænar samgöngur jafnframt því að tryggja öruggar umferðartengingar fyrir akandi.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

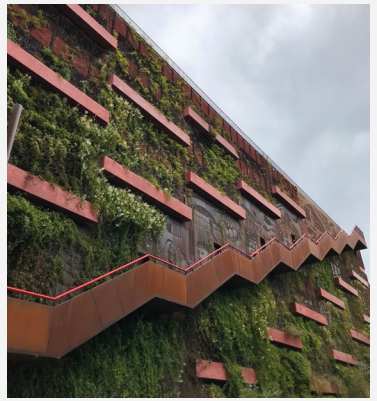
Gatnanet og bílastæði

Meginaðkoma akandi verður um nýja gatnatengingu við Fífuhvammsveg til móts við Arnarsmára. Gert er ráð fyrir innanbæjartengingu við Akrahverfið um ný undirgöng undir Arnarnesveg eru í samræmi við gildandi aðalskipulag Garðabæjar og deiliskipulag Akrar.

Öllujafna er gert ráð fyrir bílastæðum í bílakjallara bæði undir íbúðabyggð og atvinnustarfsemi. Norðan við heilsuklasa er gert ráð fyrir bílastæðahúsi sem skal hannað þannig að unnt sé að breyta notkun þess breytist þörf fyrir fjölda bílastæða í framtíðinni. Í götum er gert ráð fyrir samsíða bílastæðum þar sem því er viðkomið. Gera skal ráð fyrir gegndræpu yfirborðsefni á bílastæðum þar sem ekki er bílakjallari undir.



Skýringarmynd, megingötur.



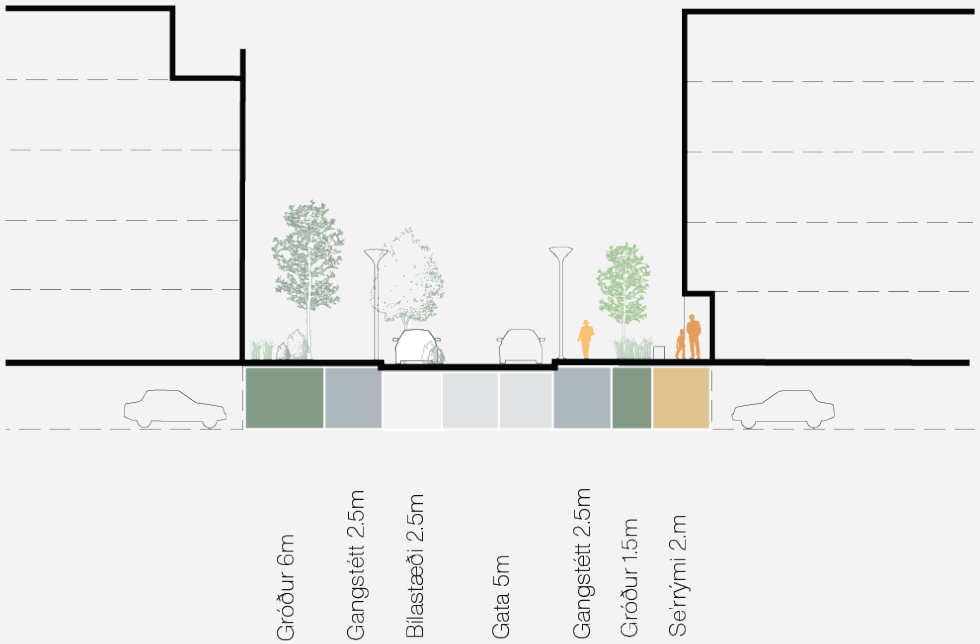




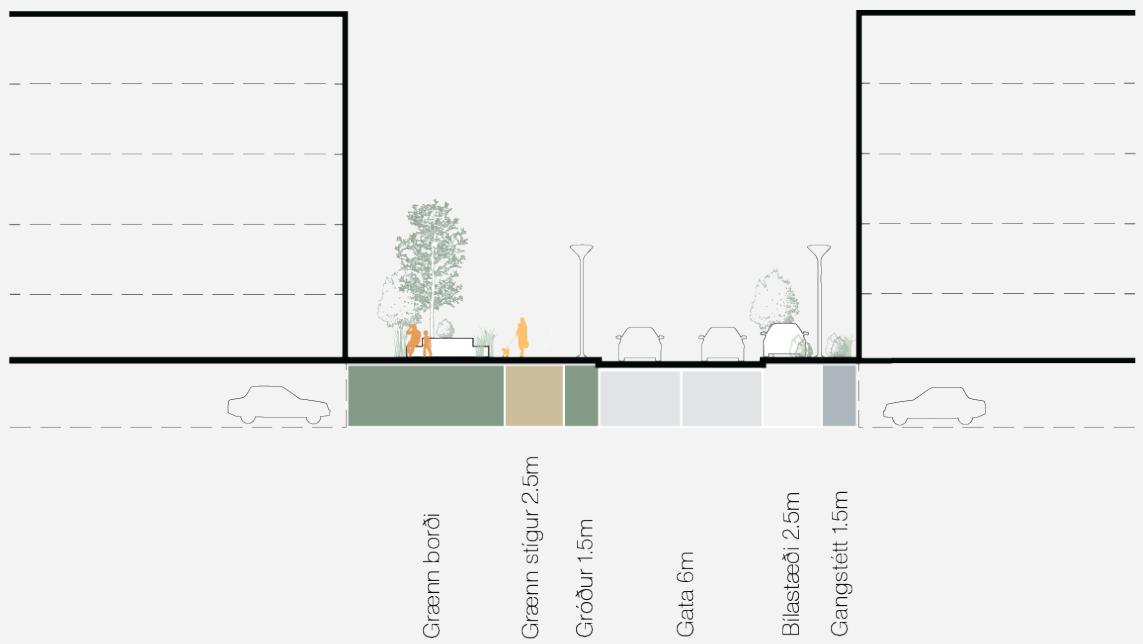
Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

Skjal sótt af '0000000000' dags.: 23.10.2026

Kennisnið gatna



Kennisnið, aðkomugata að íbúðum.



Kennisnið, gata samsíða grænum borða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Almenningssamgöngur

Skipulagið gerir ráð fyrir rými fyrir almenningssamgöngur (Borgarlínu) innan skipulagssvæðisins. Blönduð og þétt byggð á svæðinu styður við forsendur þess að Borgarlínan gangi í gegnum svæðið um leið og lega hennar og stopp við miðlægt torg styrkir grundvöll fjölbreyttrar verslunar og þjónustu á svæðinu. Nánar er fjallað um valkosti á legu Borgarlínu um svæðið hér á eftir og í umhverfismatsskýrslu fyrir breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag.

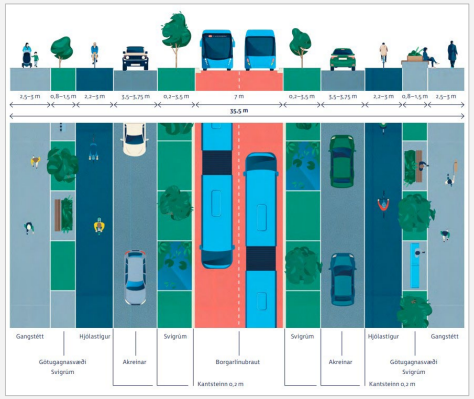
Í endurskoðuðu leiðarneti Strætó er gert ráð fyrir því að strætó aki eftir Fífuhvammsvegi, þaðan sem er innan við 3 mínútna gangur frá fyrirhuguðu stoppi Borgarlínu.



Skýringarmynd, almenningssamgöngur.











Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.



Tölvugerð mynd, horft yfir almenningssamgönguás og að miðlægu torgi. Á torginu er gert ráð fyrir dvalar- og samkomusvæðum, lifandi starfsemi s.s. veitingastöðum o.fl. Við torgið er einnig gert ráð fyrir rými fyrir stoppistöð Borgarlínu.

Möguleg lega Borgarlínu í/við Arnarlandi

Borgarlína um Hafnarfjarðarveg fellur undir lotu 4 og er á áætlun fyrir árið 2030. Frumdragavinna við þennan áfanga er ekki hafin. Vegna þessa ríkir ákveðin óvissa um nákvæma legu Borgarlínu um Hafnarfjarðarveg. Skipulagið tekur tillit til þessarar óvissu og leggur áherslu á að ekki sé lokað fyrir ólíka valkosti varðandi legu hennar. Hér fyrir neðan má sjá hvernig Borgarlínan getur legið annað hvort um svæðið eða jaðarlæg við Hafnarfjarðarveg án þess að það hafi áhrif á byggingarreiti og hugmyndafræði skipulagsins. Samráð hefur verið haft við fulltrúa Vegargerðarinnar og Borgarlínunnar um tillöguna og mun það samráð halda áfram eftir því sem vinninni vindur fram. Hér fyrir neðan má sjá þrjár mismunandi sviðsmyndir sem sýna hvernig skipulagið tekur tillit til þessarar óvissu.



- Lega Borgarlínu hefur ekki áhrif á uppbyggingu í Arnarlandi og er fyrir utan skipulagssvæðið.
- Stoppistöð Borgarlínu er í minni tengslum við uppbyggingu og starfsemi í Arnarlandi.
- Tvö ný undirgöng undir Arnarnesveg.



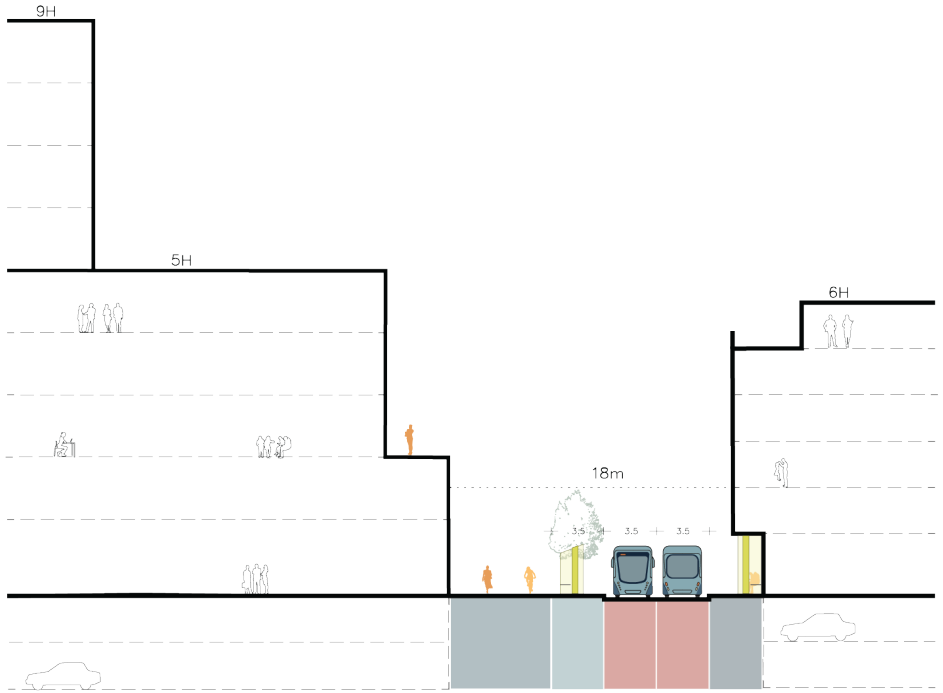
- Borgarlína fer í gegnum skipulagssvæðið og styður þannig við fjölbreytt líf, verslun og þjónustu, auk þess sem uppbygging styður við farþegagrunn Borgarlínu.
- Dsk Akrahverfis gerir ráð fyrir að umferð almenningsvagna geti verið eftir Akrabraut.
- Ein ný undirgöng undir Arnarnesveg.

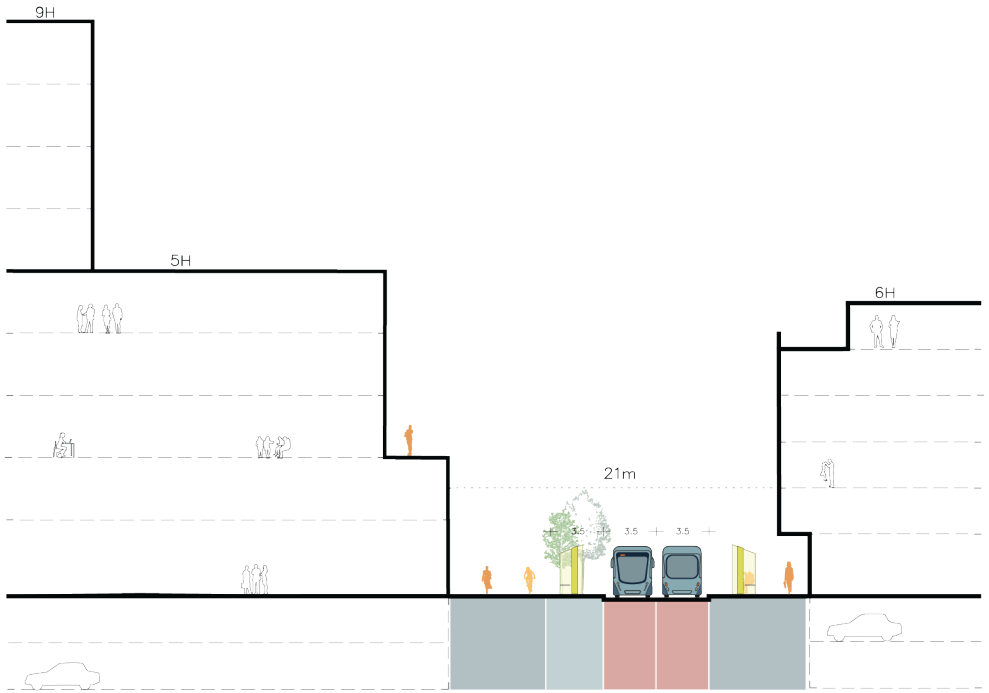


- Borgarlína fer í gegnum skipulagssvæðið og styður þannig við fjölbreytt líf, verslun og þjónustu, auk þess sem uppbygging styður við farþegargrunn Borgarlínu.
- Tvö ný undirgöng undir Arnarnesveg.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Möguleg kennisnið stoppistöðvar Borgarlínu í Arnarlandi

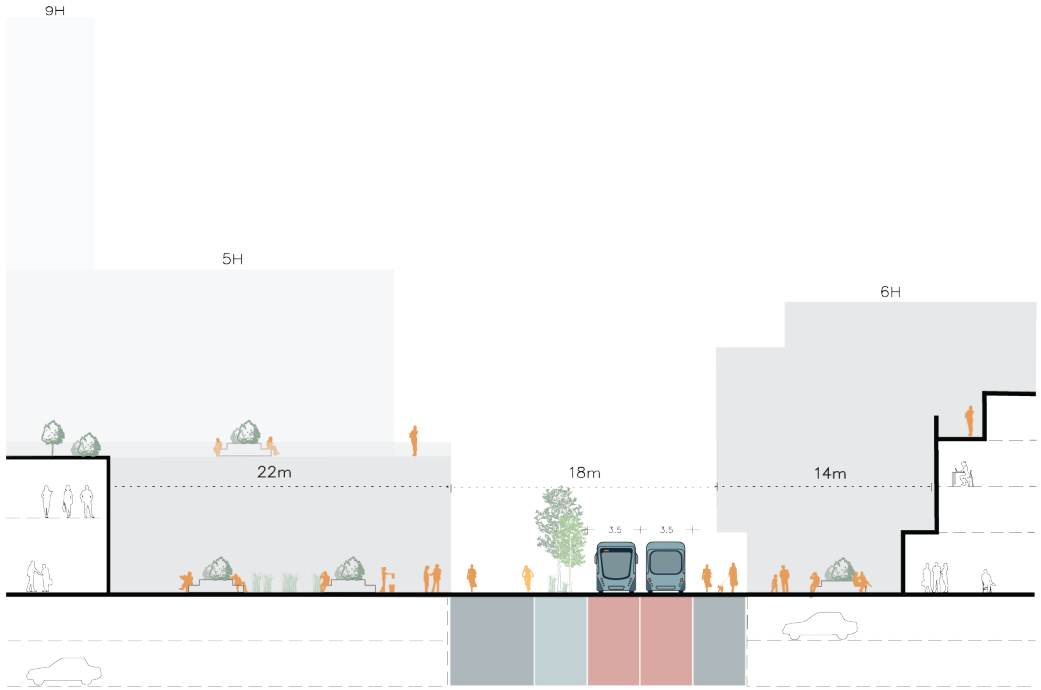


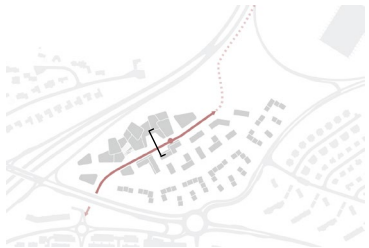




Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Mögulegt kennisnið Borgarlínu gegnum miðlægt torg í Arnarlandi

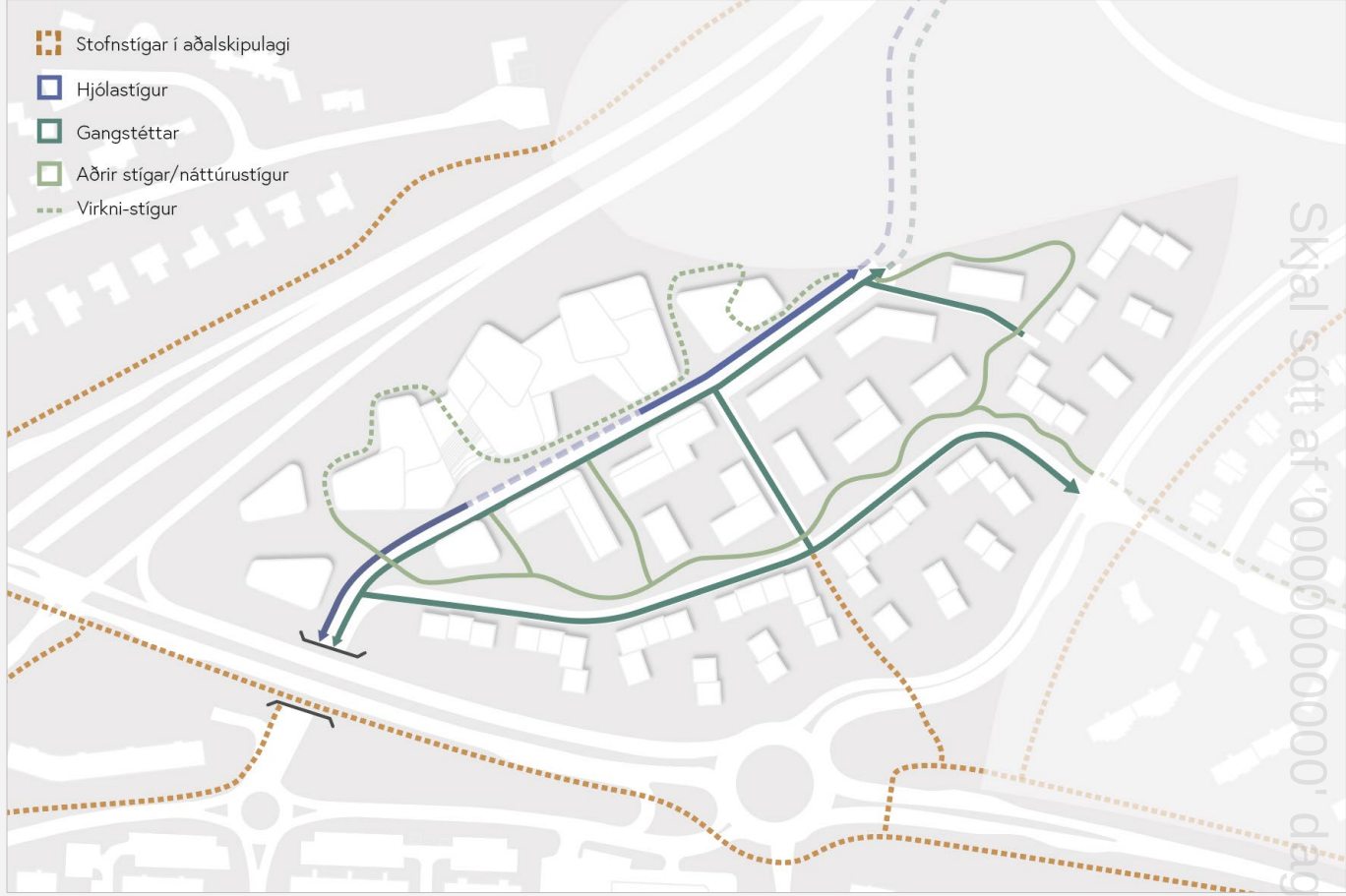




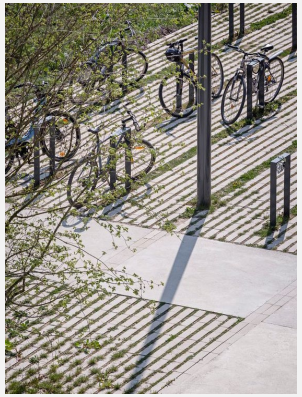
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

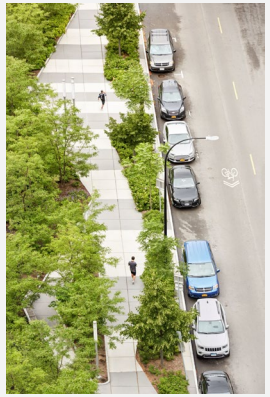
Stígakerfi

Í Arnarlandi er gert ráð fyrir þéttu neti fjölbreyttra stíga sem tengja hverfið við nærliggjandi stígakerfi, þjónustu og náttúrusvæði. Hjólastígur liggur samsíða almenningssamgönguleið gegnum hverfið. Auk hefðbundinna gangstétta meðfram götum er gert ráð fyrir náttúrustíg í grænum borða og virkni-stígur hlykkjast um græna borðann og heilsuklasa. Gott aðgengi skal vera að öruggum hjólastæðum/geymslum á svæðinu og er t.a.m. gert ráð fyrir hjólarampa að hjólageymslum í kjallara heilsuklasa. Einnig skal gera ráð fyrir búningsaðstöðu í atvinnuhúsnæði.



Skýringarmynd, stígar.











Tilvísunarmyndir – hliðstæð dæmi.

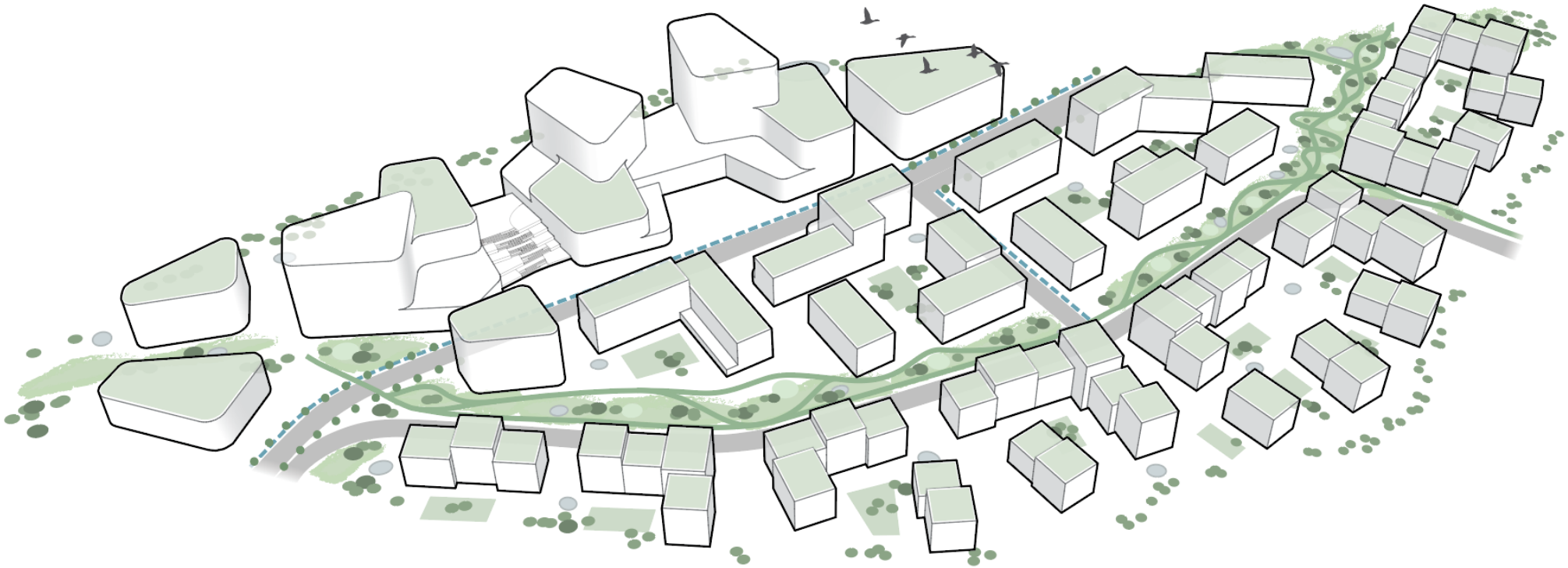
Náttúran í borgarumhverfinu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Náttúran í borgarumhverfinu

Markmið:

Að í Arnarlandi verði gott aðgengi að fjölbreyttum útvistar og grænum svæðum bæði innan hverfisins og í nærumhverfinu.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Græni borðinn

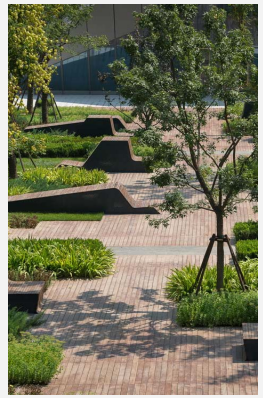
Grænn borði liggur um svæðið frá suðri til norðurs og tengist m.a. nýrri stígatengingu undir Arnarnesveg. Borðinn gegnir margþættu hlutverki bæði fyrir gróður og náttúru en einnig samfélag og lýðheilsu. Hann snýr vel við sólu, við hann tengjast fjölbreytt dvalar- og hreyfisvæði og innan hans er gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum.

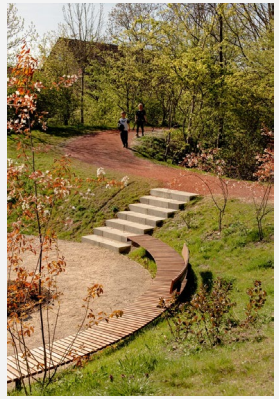


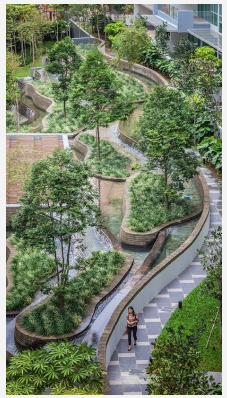


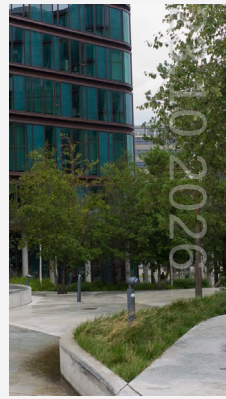
Skýringarmynd, græni borðinn liggur um svæðið og nýtist gestum og íbúum sem almennings og dvalarsvæði.











Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Skjal sótt af '0000000000' dag... 10.2026

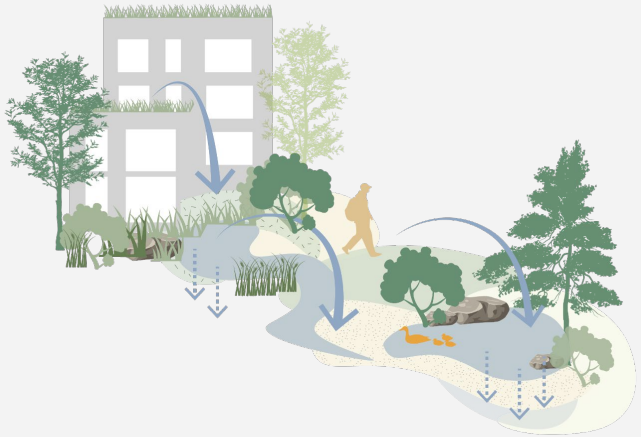


Tölvugerð mynd, horft til norðurs, sýnir mögulega útfærslu á grænum borða.

Skjal sótt af 0000000000 þann: 23.10 2026

Blágrænar ofanvatnslausnir

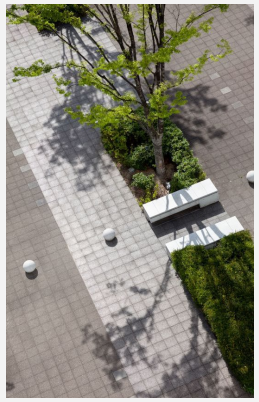
Á svæðinu er gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Tilgangur þeirra er margþættur s.s. meðhöndlun á mengun ofanvatns, hægja á rennsli og létta þannig á veitukerfinu, draga úr flóðahættu. Auk þess styðja blágrænar ofanvatnslausnir við líffræðilegan fjölbreytileika, gleðja augað og auðga umhverfið sem og stuðla að sjálfbærum vatnsbúskap í heild. Meðal lausna sem notast skal við í Arnarlandi eru gróðurþök, regnbeð, regnvatsnrásir og settjörn á svæðinu. Ofanvatni innan lóða skal öllu jöfnu skilað niður í jarðveginn innan lóðar. Þannig verði reynt eftir fremsta megni að meðhölda það ofanvatn sem fellur til á svæðinu innan þess.

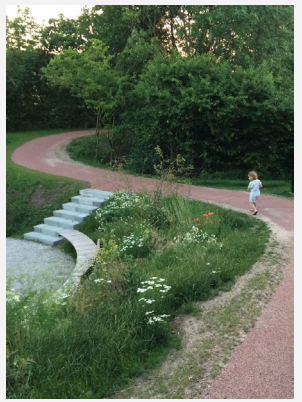




Skýringarmynd, blágrænar ofanvatnslausnir. Gert er ráð fyrir fjölbreyttum lausnum eftir aðstæðum.











Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Skjal sótt af '0000000000' dags.

Líffræðilegur fjölbreytileiki

Eftir því sem þétting byggðar eykst verður mikilvægara að huga að líffræðilegum fjölbreytileika þar sem umhverfisgæði í nærumhverfinu eru nauðsynleg fyrir vellíðan manna og samfélaga. Á svæðinu verður stutt við líffræðilegan fjölbreytileika með grænum borða, gróðri í inngörðum, grænum þökum og blágrænum ofanvatnslausnum. Allt er þetta hluti af því að viðhalda, bæta við og styrkja vistkerfi plantna, dýra og manna sem og að bæta upplifun og vellíðan fólks.

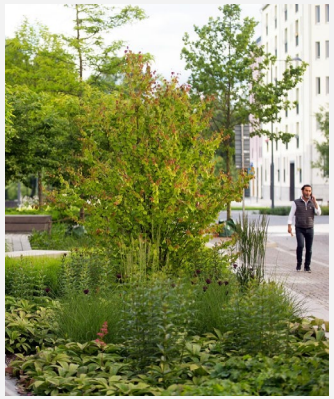


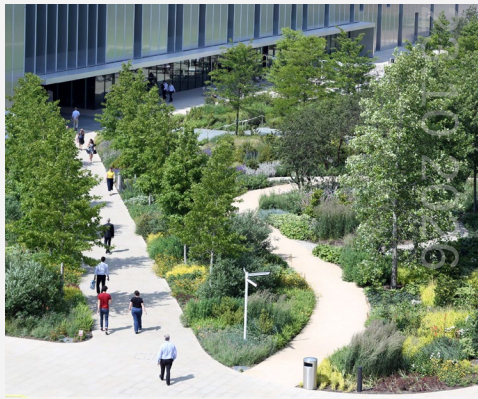


Skýringarmynd, gróðurþök, grænn borði, inngarðar og blágrænar ofanvatnslausnir styðja við aukinn líffræðilegan fjölbreytileika á svæðinu.









Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Skjal sótt af '000000000' dags...

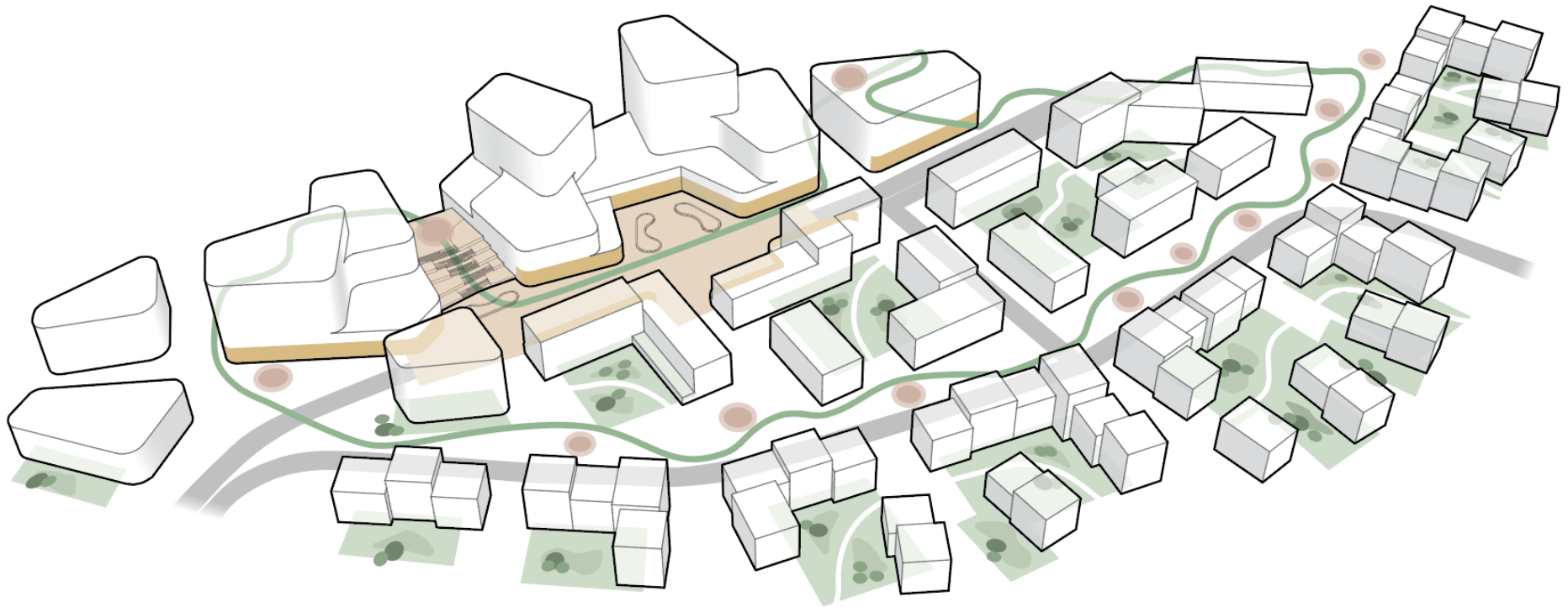
Samfélag og lýðheilsa

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Samfélag og lýðheilsa

Markmið:

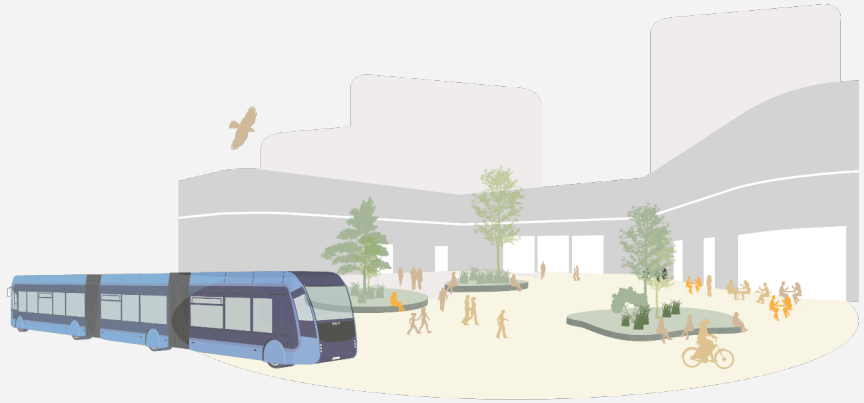
Að í Arnarlandi rísi blönduð byggð sem styður við samfélagsheild og bætta lýðheilsu íbúa og gesta.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Torgrými

Miðlægt torg við heilsuklasa tengir saman fjölbreytta starfsemi heilsuklasa, almenningssamgöngur og íbúðabyggð. Torgið er hugsað sem samkomustaður íbúa, gesta og starfsfólks. Umhverfis torgið er gert ráð fyrir lifandi starfsemi á jarðhæðum sem styður við notkun þess. Torgið snýr vel við sólu og byggingar umhverfis torgið veita skjól gegn ríkjandi vináttum.

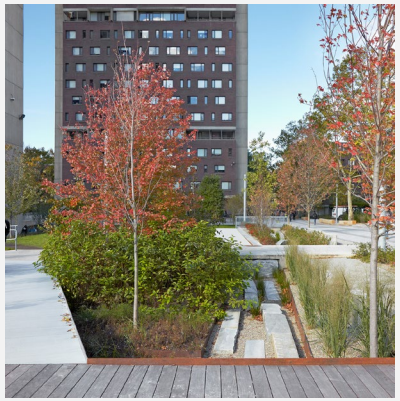




Skýringarmynd, miðlægt torg gengir mikilvægu hlutverki á svæðinu, það snýr vel við sólu og byggingar veita skjól gegn ríkjandi vindáttum.









Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Virkni-stígur

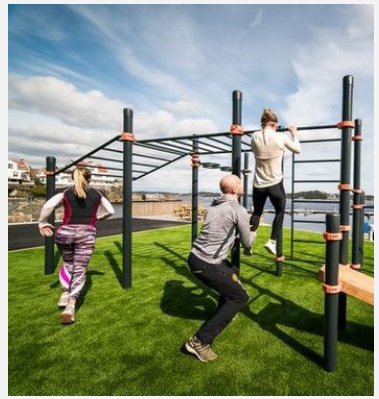
Virkni-stígurinn er u.þ.b. 1 km hringleið sem tengir saman græna borðann og heilsuklasann. Virkni-stígurinn, eins og nafnið gefur til kynna, er hugsaður til þess að ýta undir, hvetja og styðja við virkan líffstíl og aukna hreyfingu. Stígurinn nýtist íbúum og gestum sem göngu-, hlaupa- og útsýnisleið þar sem hann hlykkjast um heilsuklasann og jafnvel uppá bílastæðahúsið þaðan sem fjölbreytt útsýni er. Með þessu er m.a. verið að virkja heilsuklasann sem hluta af borgarumhverfninu, byggingin gefur þannig til baka til samfélagins, styður við fjölbreytta notkun hverfisins og býður alla velkomna.



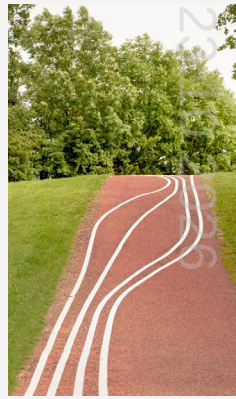


Skýringarmynd, virkni-stígurinn tengir saman byggingu heilsuklasa og græna borðann, þaðan er hægt að njóta útsýnis samveru og hreyfingar.









Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.



Tölvugerð mynd, horft frá grænum borða í átt að heilsuklasa, virkni-stígur fléttast um heilsuklasa og byður almenningi aðgengi að útsýni og göngu/hlaupa leiðum sem samtvinnast um bygginguna.

Lifandi inngarðar

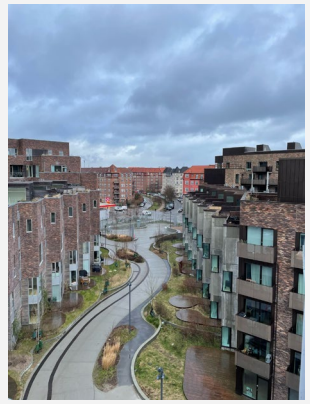
Uppbrotin byggð, samspil inni og útirýma, styður við aukið líf og lifandi umhverfi og samfélag sem hvetur til félagslegs samneytis og virks lífsstíls íbúa og gesta. Í inngörðum íbúðabyggðar er gert ráð fyrir dvalar- og samverusvæðum íbúa, þar má einnig gera ráð fyrir ræktun matjurta, heimilt að setja minni gróður- og/eða samveruhýsi íbúa. Hlutverk inngarða er einnig að fegra umhverfið og ásýnd bæði að byggingum og úr íbúðum.

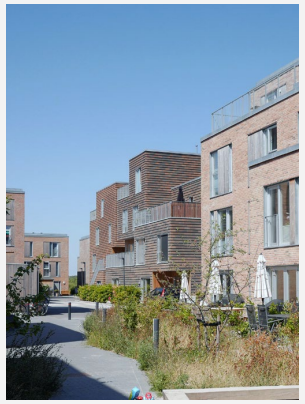




Skýringarmynd, vistlegir inngarðar bjóða uppá.









Tilvísunarmyndir, hliðstæð dæmi.

Umferðargreiningar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Samgöngulíkan höfuðborgarsvæðisins

Við útreikinga á ætlaðri umferðarsköpun samhliða uppbyggingu í Arnarlandi er stuðst við samgöngulíkan höfuðborgarsvæðisins. Vegagerðin og Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu létu vinna nýtt samgöngulíkan fyrir höfuðborgarsvæðið árið 2020, líkanið er í opinberri eigu og aðgengilegt til afnotkunar fyrir alla. Líkanið er notað til að spá fyrir um þróun samgangna á höfuðborgarsvæðinu fyrir framtíðarárin 2024, 2029 og 2034. Það reiknar út farþegafjölda í almenningssamgöngum, bílferðir og ferðir hjólandi. Þá reiknar líkanið hvernig ferðaþörf, ferðamáti og ferðaflæði breytast eftir mismunandi landnotkun. Líkanið er gott verkfæri til þess að bera saman mismunandi framkvæmdir með tilliti til umferðar og umhverfisáhrifa. Umferðarútreikningar fyrir Arnarland voru framkvæmdir af verkfræðistofunni Mannvit.

Eftirfarandi upplýsingar er gott að hafa í huga þegar lesið er úr umferðarspám:

- Sólarhringsumferð er notuð fyrir:
  - Hljóðvistarútreikninga
  - Gagnasöfnun/gagnamiðlun
- Annatímaumferð er notuð fyrir:
  - Afkastareikninga
- Afkastageta hraðbrauta:
  - 2ja akreina vegur – 3.400 bílar/klst
  - 2+1 vegur – 5.700 bílar/klst
  - 4ra akreina vegur – 8.800 bílar/klst
- Rampar og gatnamót lækka afkastagetu
- Götur í þéttbýli anna minni umferð en götur í dreifbýli

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Ferðamyndun

Eftirfarandi forsendur voru settar fram sem viðmið fyrir samgöngulíkanið til þess að áætla umferðasköpun samhliða uppbyggingu í Arnarlandi.

Notkun	Uppbygging í Arnarlandi (number/m^2)	Arnarland 2029 - umferðaspá
Íbúðir	500	
Heilsugæsla/ sjúkraþjálfun, læknar o.s.frv.	9.150	
Skrifstofur	21.500	
Stór fundaherbergi, ráðstefnusalir, kennsla	750	
Líkamsrækt	1.500	
Veitingar	1.000	
Verslanir	3.400	
	Ferðir með bíl	**8.132**
	Ferðir með almenningssamgöngum	**3.394**
	Hjólaðar ferðir	**624**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Umferðaspár

Grunnár

Samkvæmt umferðatalningum árið 2019.

0-kostur 2029

Umferðalíkanið tekur tillit til fjölda þátta, s.s. breyttra ferðavenja, tilkomu Borgarlínu, ýmissa framkvæmda s.s. lokaáfanga Arnarnesvegar. Öll þessi atriði hafa áhrif á niðurstöður umferðagreiningar.

Arnarland 2029

Blöndun byggðar og aukið framboð skrifstofu, verslunar og þjónusturýmis leiðir til breyttrar ferðahegðunar á svæðinu. Umferð eykst lítillega miðað við 0-kost 2029.



Grunnár, umferðartalningar frá árinu 2019.



0-kostur 2029, ekki byggt í Arnarlandi.



Arnarland 2029, miðað við uppbyggingu skv. deiliskipulagstillögu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026

Samantekt umhverfisskýrslu

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Samantekt umhverfisskýrslu

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.	
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 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	Óveruleg áhrif á loftslag, þar sem aðgerðir miða að því að lágmarka losun gróðurhúsaloftegunda á framkvæmda- og rekstrartíma. Innviðir eru hannaðir til að anna meiri úrkomuákefð.	

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Afstöðumynd - skýringaruppdráttur



Skjal sótt af '0000000000' dags. 23.10.2026

VSB VERKFRÆÐISTOFA LANDSLAG



Tölvugerð mynd, horft til norðurs, sýnir mögulega útfærslu á grænum borða.

Skjal sótt af 0000000000 þann: 23.10 2026

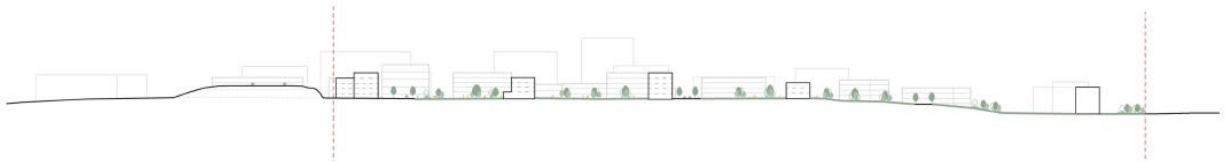
Deiliskipulagsuppdráttur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

ARNARLAND - DEILISKIPULAG - TILLAGA TIL FORKYNNINGAR



DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - MKV, 1 : 2000



SNIÐ AA - MKV, 1 : 2000



SNIÐ BB - MKV, 1 : 2000



SKÝRINGARMYND, HORFT TIL NORÐURS



SKÝRINGARMYND, HORFT YFIR GRÆNAN GEIRA



SKÝRINGARMYND, HORFT Í ÁTT AÐ HEILSUKLASA



SKÝRINGARMYND, ÚTSÝNI TIL NORÐURS



TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI GARÐABÆJAR 2016-2030

SKÝRINGAR:

- Svæðafeilagsmörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Bílastæði á yfirborði í bæjarlandi - leiðbeinandi
- Borgarlína- lega leiðbeinandi
- Göngustígar - lega leiðbeinandi
- Hjólastígar - lega leiðbeinandi
- Ofanvatnslausnir - lega leiðbeinandi
- Upphækkaðar göngupveranir
- 0.000 m² Stærð lóðar í m²
- 2h Hæðir bygginga
- Vegheigunarsvæði
- Skipting hæða - leiðbeinandi
- Kennileitsbygging
- Kvöð um virkni-stíg - lega leiðbeinandi
- Dreifistöðvar rafmagns
- D Dælustöð
- S Stoppistöð Borgarlínu, leiðbeinandi

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

bæjarstjórn _____ 20__ og í _____

bæjarstjórn _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__

með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt

í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Verkheiti:
ARNARLAND

Verkhluti:
Nýtt deiliskipulag

Mælikvarði: 1:2000, A2	Teiknað: PMR
Samþykkt:	Yfirfarið: JH
Útgáfudagur:	Verknúmer: 21094
Teikniforrit:	Teiknari:

nordic

HALLARMÚLA 4 108 REYKJAVÍK SÍMI: 570 5700 - www.nordicehf.com

VSB VERKFRÆÐISTOFA

LANDSLAG

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Ábendingar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Ábendingar

Tillögurnar liggja frammi á bæjarskrifstofu Garðabæjar, Garðatorgi 7, frá 31. ágúst til og með 25. september 2023. Einnig eru þær aðgengilegar á vef Garðabæjar. Þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta er gefinn kostur á að senda inn ábendingar við tillögurnar.

Frestur til að skila inn ábendingum rennur út mánudaginn 25. september 2023.

Skila skal ábendingum á bæjarskrifstofu Garðabæjar eða á netfangið skipulag@gardabaer.is.

Arinbjörn Vilhjálmsson
skipulagsstjóri

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

- Grunnár 2019 umferðartalningar
- 0 kostur 2029
- Arnarland lágspá 2029
- ~~Arnarland háspa 2029~~

ATH!
Lágspá =grænt
0 kostur = blá
~~Grunnár = bleik~~

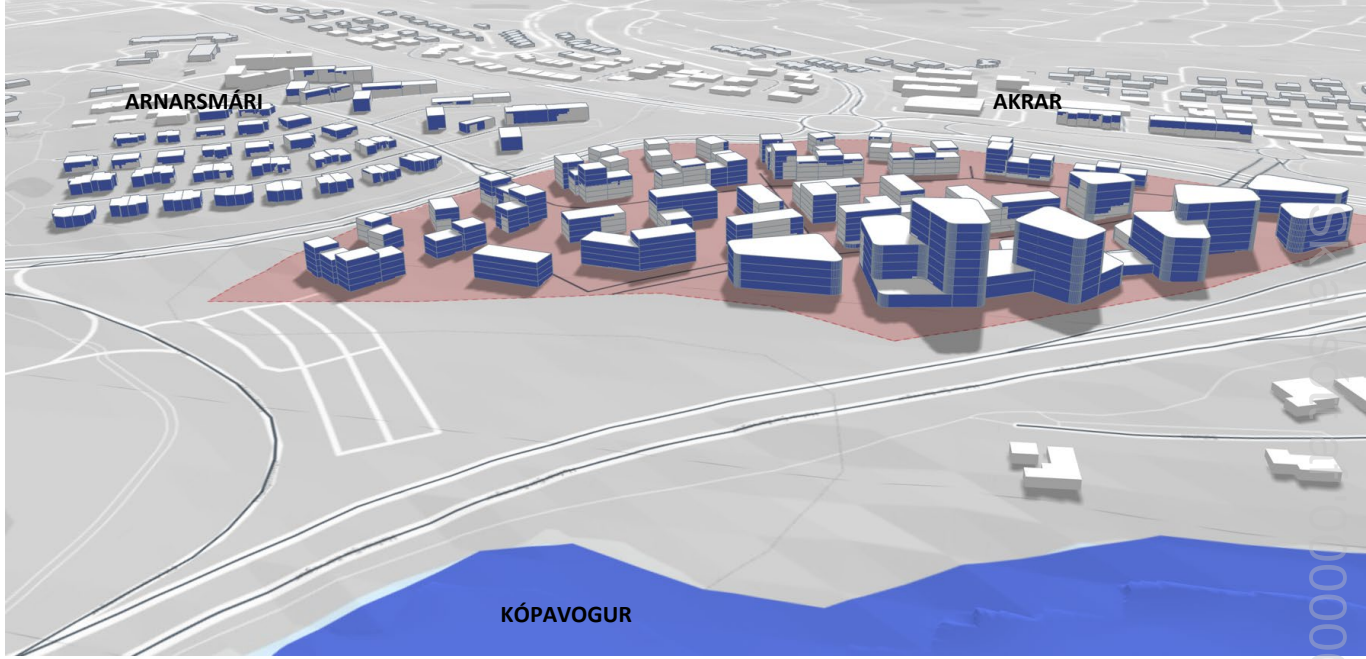


Mótun byggðar

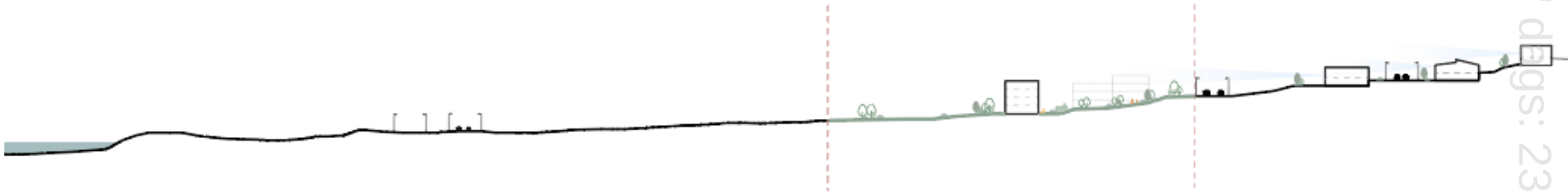
Við mótun byggðar er einnig horft til áhrifa á nærumhverfið en með uppbyggingu á óbyggðum svæðum verða óhjákvæmilega áhrif nærumhverfið. Hér má m.a. sjá samspil byggðar í Arnarlandi við núverandi byggðar í Kópavogi.

Efri myndin er úr tölvuforriti og sýnir hvaða framhliðar bygginga hafa útsýni á bláa flötinn fremst á myndinni (Kópavog). Hafa ber í huga að ekki er um nákvæma útreikninga að ræða, m.a. er ekki tekið tillit til gróðurs og byggingar hafa ekki verið nákvæmlega hæðarsettar.

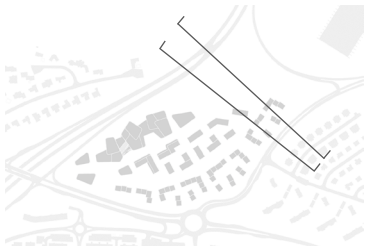
Sniðmyndirnar sýnir samspil byggðar í heilsuklasa og byggðar í Brekkusmára og Birkismára. Horft er til þess að opna á sjónása milli bygginga.



Skýringarmynd, útsýni að Kópavogi.



Í vinnslu - Skoða betur snið og hæðir





dags: 23.10.2026

Ferðamyndun

Eftirfarandi forsendur voru settar fram sem viðmið fyrir samgöngulíkanið til þess að áætla umferðasköpun samhliða uppbyggingu í Arnarlandi.

Notkun	Uppbygging í Arnarlandi (number/m²)	Arnarland 2029 - SLH mv. lítið af bílastæðum (lágspá bílaumferðar)	Arnarland 2029 - SLH mv. hefðbundna umferð í Garðabæ (háspá bílaumferðar)
Íbúðir	500		
Heilsugæsla/ sjúkraþjálfun, læknar o.s.frv.	9.150		
Skrifstofur	21.500		
Stór fundaherbergi, ráðstefnusalir, kennsla	750		
Líkamsrækt	1.500		
Veitingar	1.000		
Verslanir	3.400		
Ferðir með bíl		**8.132**	**10.440**
Ferðir með almenningssamgöngum		**3.394**	**2.752**
Hjólaðar ferðir		**624**	**354**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026