Arnarland í Garðabæ, skipulagslýsing.

Dags. 23. febrúar 2022 one: 2201624

Umsögn skipulagsdeildar

Á fundi skipulagsráðs 14. febrúar 2022 var lagt fram erindi Sólveigar Helgu Jóhannsdóttur skipulagsfræðings f.h. Garðabæjar dags. 8. febrúar 2022 þar sem óskað er eftir umsögn Kópavogsbæjar um skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar breytingar á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, við Arnarnesháls (Arnarland) og gerð deiliskipulagstillögu fyrir svæðið í samræmi við 30 gr. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagsráð frestaði afgreiðslu málsins og vísaði því til umsagnar skipulagsdeildar.

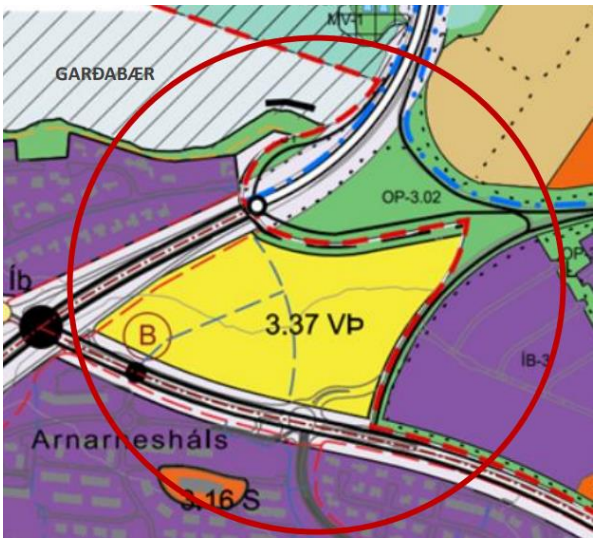
Tillagan gerir ráð fyrir því að reit fyrir verslun og þjónustu, 3.37 VÞ, í gildandi Aðalskipulagi Garðabæjar verði breytt í miðsvæði (M). Á svæðinu er gert ráð fyrir blandaðri byggð, með áherslu á heilsutengda starfsemi og uppbyggingu íbúðabyggðar.

Skipulagslýsingin gerir grein fyrir áherslum, viðfangsefni og fyrirhuguðu skipulagsferli á greinargóðan hátt. Það er jákvætt að fyrirhuguð deiliskipulag taki mið af hugmyndafræði um samgöngumiðað skipulag og er ætlað að stuðla að sjálfbærri og umhverfisvænni byggð í sátt við umhverfi og samfélag.

Sveitarfélagamörk

Skipulagssvæðið liggur að sveitafélagamörkum Garðabæjar og Kópavogar eins og það er afmarkað í skipulagslýsingu. Sveitafélagsmörkin hafa verið dregin í boga eftir fyrirhuguðum mislægum gatnamótum á þessu svæði. í aðalskipulagi Kópavogs er gert ráð fyrir opnu svæði á reit OP-3-02.





Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Hæð byggðar

Lágreist sérbýlahúsahverfi á Nónhæð í Kópavogi liggur að umræddu svæði að austan með útsýni yfir Kópavoginn. Í skipulagslýsingunni er ekki tekið fram hversu há byggðin mun vera á reitnum. Það er í núverandi aðalskipulagi Garðabæjar heimild fyrir allt að 8 hæða byggð. Mikilvægt er að taka tillit til aðliggjandi byggðar á Nónhæð við mótun og hæðarsetningu bygginga á skipulagssvæðinu svo ekki verði útsýnisskerðing umfram núgildandi áætlanir.

Aðkoma og tengingar

Fram kemur í skipulagslýsingunni að takmörkuð aðkoma sé að svæðinu innan sveitarfélagsmarka Garðabæjar. Í aðalskipulagi Garðabæjar 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.

Óljóst er hvernig umferðartengingum að umræddu svæði verði háttað m.a. hvort svæðið verði tengt á fleiri stöðum en undir Arnarnesveg og hvar lega Borgarlínu mun verða. Í deiliskipulagsvinnunni þarf að gera grein fyrir áhrifum umferðaraukningar á aðliggjandi gatnakerfi og hljóðvist í Kópavogi og Garðabæ og í kjölfarið leggja til aðgerðir sem bæta umferðaröryggi gangandi og hjólandi vegfarenda.

Það er mikilvægt að huga að staðsetningu Borgarlínustöðva og fjarlægðum milli stöðva á þessu svæði á heildrænan hátt. Tryggja þarf gott aðgengi að stærsta íþróttasvæði Kópavogs í Smáranum og gera ráð fyrir Borgarlínustöð sem hentar iðkendum og notendum á íþróttasvæðinu.

Kópavogsbær leggur áherslu á að fyrirhuguð uppbygging hafi ekki í för með sér neikvæð áhrif á umferð á Fífuhvammsvegi og í Smárahverfi í Kópavogi.

Tæknilegir Innviðir

Gera skal ráð fyrir að innviðir þar með talið veitur og lagnir verði alfarið staðsettir innan sveitafélags Garðabæjar.

Niðurstöður

Það er spennandi verkefni framundan að þróa byggð á umræddu svæði á mörkum Garðabæjar og Kópavogs og mikilvægt að samtal sé á milli sveitarfélaganna um áframhald skipulagsvinnunnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026