

**Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 (málsnr. 1411/2024)**

**Tillaga að deiliskipulagi Arnarlands (málsnr. 1410/2024)**

**Tillaga að breytingu deiliskipulags Arnarneslands – Akrrar (málsnr. 1388/2024)**

## **SVÖR VIÐ INNSENDUM ATHUGASEMDUM OG UMSÖGNUM**

Dags. 24.02.2025

Þann 6. mars sl. samþykkti bæjarstjórn Garðabæjar tillögur að skipulagsáætlunum sem tengjast fyrirhugaðri uppbygging á svæði því sem kallast hefur Arnarnesháls en nú Arnarland. Um er að ræða tillögu að breytingu Aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030, tillögu að deiliskipulagi Arnarlands og tillögu að breytingu deiliskipulags Akra.

Við samþykkt skipulagsáætlanna var staðfest samþykkt skipulagsnefndar Garðabæjar frá fundi hennar mánudaginn 24. febrúar.

Bókanir skipulagsnefndar þann 24. febrúar eru eftirfarandi:

### **Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030. Breyting 8. Arnarnesháls/Arnarland (21 10 128)**

*Lögð fram tillaga að breytingu Aðalskipulags Garðabæjar sem nær til landnotkunarreitsins Arnarnesháls (3.37 VP) að lokinni auglýsingu og úrvinnslu hjá umhverfissviði.*

*Tillagan gerir ráð fyrir því að landnotkun reitsins sem er 8,9 ha að stærð breytist úr því að vera svæði fyrir verslun og þjónustu (VP) í miðsvæði (M). Merking reitsins verður 3.37 M í stað 3.37 VP.*

*Tillagan gerir ráð fyrir því að innan reitsins verði blönduð byggð íbúða, verslunar og þjónustu með áherslu á heilsutengda starfsemi en núgildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir byggð með megináherslu á atvinnurekstur, verslun og þjónustu, þar sem hámarkshæð bygginga er 8 hæðir. Tillagan gerir ráð fyrir því að hámarkshæð bygginga breytist úr 8 hæðum í 2 til 6 hæðir. Ein bygging ætluð atvinnustarfsemi, kennileitisbygging, geti orðið allt að 7 hæðir. Gert er ráð fyrir að hæstu byggingar séu næst Hafnarfjarðarvegi.*

*Tillagan var í auglýsingu frá 28. nóvember 2024 til 20. janúar 2025 en athugasemdafrestur var framlengdur um 10 daga.*

*Lagðar fram þær athugasemdir og umsagnir sem bárust ásamt greiningum á þeim. Lagðar fram greiningar á skuggavarpum sem fyrirhuguð byggð myndar. Skuggavarpsgreiningar voru unnar af skipulagsráðgjafa verkefnisins en einnig var utanaðkomandi ráðgjafi fenginn til að vinna frekari greiningu. Skipulagsnefnd leggur áherslu á að skipulagsáætlanir hafa, allt frá því að þær birtust fyrst í aðalskipulagi Garðabæjar 1985-2005, gert ráð fyrir blandaðri landnotkun á þessum reit. Fyrst var stefnt að blandaðri byggð sem gerði ráð fyrir verslun, iðnaði, stofnunum og íbúðum en í gildandi aðalskipulagi sem tók gildi árið 2017 er gert ráð fyrir þéttri byggð með megináherslu á atvinnurekstur, verslun og þjónustu og hámarkshæð allt að 8 hæðum. Ástæða þess að skipulagsáætlanir sáu fyrir sér þessa tegund landnotkunar var ákjósanleg lega og miðlæg staðsetning svæðisins, m.a. með tilliti til samgangna og sýnileika. Stefna svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins styður þá stefnu sem Garðabær hefur haft um uppbyggingu svæðisins og skiptir þá lega þess við þann samgöngu og þróunarás sem liggur um Hafnarfjarðarveg miklu máli. Sú lega var meginforsenda þess að þéttbýli myndaðist í Garðabæ um miðbik síðustu aldar.*

*Deiliskipulagstillaga sú sem auglýst hefur verið samhliða þessari tillögu miðar að sama skapi að því að byggðin verði samgöngumiðuð og taki tillit til fjölbreyttra samgöngumáta. Sú breyting sem auglýst tillaga gerir ráð fyrir miðast að því að draga verulega úr þéttleika og hámarkshæð byggðar, sem ákvæði hefðu getað heimilað samkvæmt gildandi aðalskipulagi.*

Einnig er sú breyting gerð á tillögunni, sem hafði bæði verið forkynnt og auglýst áður, að undirgöng fyrir akandi og gangandi umferð færist til austurs, frá fjölþýlishúsinu að Hofakri. Skipulagsnefnd telur fulla ástæðu til að taka þær áhyggjur alvarlega sem fram koma í athugasemdum og ábendingum um öryggi og flæði akandi umferðar umhverfis Arnarland og hefur vísað þeim til úrvinnslu við mótun deiliskipulags fyrir Arnarnesveg en sú vinna er komin af stað. Umferðargreiningar og spár sýna fram á að álag muni aukast hvort sem að Arnarland byggist eða ekki og mikilvægt að áætlanir taki tillit til þess þannig að ráðist verði í framkvæmdir tímanlega. Í síðasta mánuði var samþykkt viljayfirlýsing Kópavogs og Garðabæjar um endurskoðun á sveitarfélagsmörkum á Arnarneshálsi og umferðarbætandi aðgerðir og fagnar skipulagsnefnd því samkomulagi.

Skuggavarpsgreiningar sýna að áhrif skuggavarps á aðliggjandi byggð er minniháttar. Við mat á þeim atriðum sem athugasemdir og umsagnir lúta að er ástæða til þess að taka tillit til þess að tillagan hefur tekið miklum breytingum frá fyrstu stigum í meðförum skipulagsnefndar. Þar höfðu ábendingar um skuggavarp og útsýni áhrif. Skipulagsnefnd telur að þátttaka íbúa, sérstaklega þeirra sem búa nærri svæðinu hafi haft góð áhrif á tillöguna.

Til þess að koma enn frekar til móts við athugasemdir sem varða innsýn og skuggavarp húsa við Súlnes sem og ásýnd svæðisins leggur skipulagsnefnd til að eftirfarandi setningu verði bætt við sem skipulagsákvæði: "Húshlutar hærri en 3 hæðir skulu ekki vera nær lóðarmörkum meðfram Hafnarfjarðarvegi en 12 metrar.

Með vísan í þau atriði sem hér eru tilgreind og framlögð gögn samþykkir skipulagsnefnd tillöguna með ofangreindri breytingu í samræmi við 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lögð fram greinargerð skipulagsstjóra þar sem að athugasemdum sem borist hafa er svarað lið fyrir lið. Skipulagsnefnd samþykkir framlagða greinargerð.

### **Arnarland. Deiliskipulag – (21 10 129)**

Lögð fram tillaga að deiliskipulagi Arnarlands að lokinni auglýsingu og úrvinnslu hjá umhverfissviði. Tillagan nær til 8,9 h svæðis sem í aðalskipulagi nefnist Arnarnesháls og afmarkast af Hafnarfjarðarvegi, Fífuhvamsvegi og Arnarnesvegi.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir blandaðri byggð með 2 til 6 hæða fjölþýlishúsum ásamt atvinnu-, verslunar og/eða þjónustuhúsnæði, næst Hafnarfjarðarvegi. Ein bygging ætluð atvinnustarfsemi, kennileitisbygging, geti orðið allt að 7 hæðir. Tvær aðkomuleiðir eru að byggðinni. Annars vegar frá Fífuhvamsvegi og hins vegar er innanbæjartenging með undirgöngum undir Arnarnesveg frá Akrabraut.

Á svæðinu er gert ráð fyrir um 450 íbúðum og u.þ.b. 37.000 m<sup>2</sup> af verslunar-, skrifstofu- og þjónusturýmum. Nýtingarhlutfall svæðis er um 0,95. Tillagan gerir ráð fyrir 1 bílastæði í bílajakallara á hverja íbúð minni en 100 m<sup>2</sup> og 1,5 bílastæði á íbúðir stærri en 100 m<sup>2</sup> og gestastæðum í göturýmum. Í húsum ofarlega í byggðinni er heimilt að gera ráð fyrir 2 bílastæðum á íbúð stærri en 120 m<sup>2</sup>. Því til viðbótar er gert ráð fyrir lóð undir sérstakt bílageymsluhús sem getur orðið allt að 7000 m<sup>2</sup>. Það hús gæti þjónað bæði atvinnu-, verslunar og íbúðahúsnæði. Því húsi er síðan hægt að breyta í atvinnuhúsnæði ef þörf fyrir bílastæðarymi minnkar með tilkomu annara samgöngukosta en nú eru ríkjandi. Tillagan gerir ráð fyrir uppbyggingu í áföngum og mögulegt verður að nýta óbyggðar lóðir sem bílastæði, þangað til að uppbygging samgöngukerfisins verður lengra komin.

Tillagan var í kynningu frá 28. nóvember 2024 til 20. janúar 2025 en athugasemdafrestur var framlengdur um 10 daga.

Lagðar fram þær athugasemdir og umsagnir sem bárust ásamt greiningum á þeim. Lagðar fram greiningar á skuggavarpum sem fyrirhuguð byggð myndar. Skuggavarpsgreiningar voru unnar af skipulagsráðgjafa verkefnisins en einnig var utanaðkomandi ráðgjafi fenginn til að vinna frekari greiningu.

Skipulagsnefnd leggur áherslu á að skipulagsáætlanir hafa, allt frá því að þær birtust fyrst í aðalskipulagi Garðabæjar 1985-2005, gert ráð fyrir blandaðri landnotkun á þessum reit og vísar að öðru leyti í bókun um aðalskipulagsbreytingu þá sem auglýst hefur verið samhliða þessari deiliskipulagstillögu.

Tillagan er fyrsta tillaga að deiliskipulagi svæðisins sem hefur verið vísað í skipulagsferli þó svo að aðalskipulag hafi í fjóra áratugi gert ráð fyrir landnotkun á reitnum. Landeigendur hafa á árum áður þó komið með hugmyndir um skipulag og þær kynntar í skipulagsnefnd án þess að haldið hafi verið áfram með þær.

Tillagan hefur verið unnin af skipulagsráðgjöfum á vegum landeiganda í fullu samráði við skipulagsyfirlönd í Garðabæ. Skipulagsnefnd telur mikilvægt að þeir aðilar sem standa að verkefninu að hálfu landeiganda hafi fullan hug á að standa myndarlega að verki um uppbyggingu. Það skiptir öllu máli að vel takist til við þá uppbyggingu og að hún valdi sem minnstum áhrifum á umhverfi sitt, eins og verða má, með fagmennsku að leiðarljósi.

Um leið hefur skipulagsnefnd lagt áherslu á að tekið sé tillit til sjónarmiða almennings og þá sérstaklega þeirra sem búa í nágrenni við svæðið. Þar hefur gott samtal og samráð við íbúa skipt höfuð máli. Tillagan hefur tekið miklum breytingum frá því að hún leit fyrst dagsins ljós við forkynningu og voru það ábendingar og athugasemdir almennings sem bárust í ferlinu sem léku stærsta hlutverkið við þá mótun. Skipulagsnefnd telur að þær breytingar hafi verið til bóta. Skipulagsnefnd bendir á að miklar breytingar hafa orðið á tillögunni frá forkynningu hennar. Helstu breytingar eru eftirfarandi:

- Lega borgarlínu undir Arnarnesveg færð til vesturs, að mislægum gatnamótum, frá göngum fyrir akandi og gangandi vegfarendur undir Arnarnesveg
- Hámarkshæðaffjöldi kennileitisbyggingar er 7 hæðir í stað 9 hæða
- Hámarkshæðaffjöldi annarra bygginga heilsuklasa meðfram Hafnarfjarðarvegi hefur lækkað um 1-3 hæðir.
- Salarhæð skrifstofuhæða er 3,7m í stað 4m
- Salarhæð jarðhæðar er 4,7m í stað 6m
- Hámarkshæð kennileitisbyggingar lækkar um ~13m og annarra hærri bygginga atvinnuhúsnæðis um ~3-10 m
- Byggingarmagn heilsuklasa ofanjarðar hefur minnkað um 34%, frá forkynntri tillögu, eða úr 40.000 m<sup>2</sup> -> 26.500 m<sup>2</sup>
- Dregið hefur verið úr umfangi heilsuklasans, sem hefur áhrif á ásynd, skuggavarp og nærviðri
- Svæðisnýting ofanjarðar er 0,95 í stað 1,11
- Íbúðareiningum fækkar um 78 úr 529 í 451
- Hámarkshæðaffjöldi fjölbýlishúsa næst Fífuhvamsvegi og Arnarnesvegi lækkar um 1-2 hæðir
- Grænt svæði í miðju byggðar stækkað
- Bætt við heimild fyrir leikskóla
- Göng undir Arnarnesveg færð austar frá fjölbýlishúsinu við Hofakur

Skipulagsnefnd telur fulla ástæðu til að taka þær áhyggjur alvarlega sem fram koma í athugasemdum og ábendingum um öryggi og flæði akandi umferðar umhverfis Arnarland og hefur vísað þeim til úrvinnslu við mótun deiliskipulags fyrir Arnarnesveg en sú deiliskipulagsvinna er farin af stað í samstarfi við Kópavogsbæ og í samráði við Vegagerðina. Í tengslum við þá vinnu hafa verið og verða unnar umferðargreiningar og skoðanir sem nýtast til mótun tillagna á umbótum vegakerfisins.

Umferðargreiningar og spár sýna fram á að álag muni aukast hvort sem að Arnarland byggist eða ekki og mikilvægt að áætlanir taki tillit til þess þannig að ráðist verði í framkvæmdir tímanlega. Fyrir liggja tillögur að umferðarbætandi aðgerðum á hringtorginu á gatnamótum Arnarnesveg, Bæjarbrautar og Fífuhvamsveg og stefnt er að því að ráðast í þær á þessu ári. Einnig er stefnt að því að fara í umferðarbætandi aðgerðir á Akrabraut, þar sem bætt verður við vinstribeygjuvasa, svo aðkoma bæði að Akrahverfi og matvöruverslun verði skilvirkari. Í síðasta mánuði var samþykkt viljayfirlýsing Kópavogs og Garðabæjar um endurskoðun á sveitarfélagsmörkum á Arnarneshálsi og umferðarbætandi aðgerðir og fagnar skipulagsnefnd því samkomulagi.

Skuggavarpsgreiningar sýna að áhrif skuggavarp á aðliggjandi byggð er minniháttar. Við mat á þeim atriðum sem athugasemdir og umsagnir lúta að er ástæða til þess að taka tillit til þess að tillagan hefur tekið miklum breytingum frá fyrstu stigum í meðförum skipulagsnefndar. Þar höfðu ábendingar um skuggavarp og útsýni m.a. áhrif. Til þess að koma enn frekar til móts við athugasemdir

sem varða innsýn og skuggavarp sem áhrif geta haft á hús við Súlunes sem og ásýnd svæðisins leggur skipulagsnefnd til að sú breyting verði gerð á auglýstri tillögu að byggingarreitir þeirra hærri húshluta sem næst eru Hafnarfjarðarvegi (6 hæða og 7 hæða) færist fjær Hafnarfjarðavegi og séu ekki nær lóðarmörkum en 12 metrar samanber samþykkt aðalskipulagsbreyting.

Með vísan í þau atriði sem hér eru tilgreind og framlögð gögn samþykkir skipulagsnefnd tillöguna með ofangreindri breytingu í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lögð fram greinargerð skipulagsstjóra þar sem að athugasemdum sem borist hafa er svarað lið fyrir lið. Skipulagsnefnd samþykkir framlagða greinargerð.

#### **Akrahverfi – deiliskipulagsbreyting – Undirgöng (24 11 164)**

Lögð fram tillaga að breytingu deiliskipulagi Akrahverfis (Arnarnesland-Akrar) að lokinni auglýsingu og úrvinnslu hjá umhverfissviði og skipulagsráðgjöfum.

Tillagan var í kynningu frá 28. nóvember 2024 til 20. janúar 2025 en frestur var framlengdur um 10 daga.

Lagðar fram þær athugasemdir og umsagnir sem bárust ásamt greiningum á þeim.

Skipulagsnefnd telur fulla ástæðu til að taka þær áhyggjur íbúa í Akrahverfi alvarlega sem fram koma í athugasemdum og ábendingum um öryggi og flæði akandi umferðar umhverfis Akrahverfið og hefur vísað þeim t.a.m. til úrvinnslu við mótun deiliskipulags fyrir Arnarnesveg en sú deiliskipulagsvinna er farin af stað í samstarfi við Kópavogsbæ og í samráði við Vegagerðina. Fyrir liggja tillögur að umferðarbætandi aðgerðum á hringtorginu á gatnamótum Arnarnesvegar, Bæjarbrautar og Fífuhammsvegar og stefnt er að því að ráðast í þær á þessu ári. Einnig er stefnt að því að fara í umferðarbætandi aðgerðir á Akrabraut, þar sem bætt verður við vinstribeygjuvasa, svo aðkoma bæði að Akrahverfi og matvöruverslun verði skilvirkari.

Skipulagsnefnd leggur einnig til að bætt verði við ákvæði um hljóðvarnir meðfram lóðarmörkum fjölbýlishúsanna Línakurs 1 og 3 við Akrabraut. Hljóðvarnir munu einnig draga úr ljósmengun sem skapast vegna bílaumferðar um undirgöngin.

Með vísan í þau atriði sem hér eru tilgreind og framlögð gögn samþykkir skipulagsnefnd tillöguna með ofangreindri breytingu í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lögð fram greinargerð skipulagsstjóra þar sem að athugasemdum sem borist hafa er svarað lið fyrir lið. Skipulagsnefnd samþykkir framlagða greinargerð.

Tillögurnar voru auglýstar frá 28. nóvember til og með 20. janúar 2025.

Alls bárust við öllum ofangreindum tillögum 52 erindi með athugasemdum og umsagnir bárust frá 16 umsagnaraðilum á kynningartíma.

Í eftirfarandi greinargerð er gerð grein fyrir innsendum athugasemdum og umsögnum og þeim svarað.

# Greining innsendra athugasemda og umsagna ásamt svörum Garðabæjar við þeim.

## Efnisyfirlit

|      |                                                         |    |
|------|---------------------------------------------------------|----|
| 1    | Deiliskipulag Arnarlands - Athugasemdir .....           | 7  |
| 1.1  | Byggingarmagn, hæðir .....                              | 7  |
| 1.2  | Staðsetning atvinnubyggðar .....                        | 8  |
| 1.3  | Skuggavarp .....                                        | 8  |
| 1.4  | Vindáhrif .....                                         | 9  |
| 1.5  | Friðhelgi .....                                         | 9  |
| 1.6  | Útsýni .....                                            | 9  |
| 1.7  | Landnotkun .....                                        | 9  |
| 1.8  | Samræmi við Landskipulagsstefnu .....                   | 10 |
| 1.9  | Samráð .....                                            | 10 |
| 1.10 | Varpsvæði fugla .....                                   | 11 |
| 1.11 | Verðgildi fasteigna .....                               | 11 |
| 1.12 | Aukin umferð .....                                      | 11 |
| 1.13 | Fífuhvammsvegur .....                                   | 12 |
| 1.14 | Aukin umferð um Akrabraut .....                         | 12 |
| 1.15 | Undirgöng undir Arnarnesveg .....                       | 13 |
| 1.16 | Hringtorg við Arnarnesveg .....                         | 13 |
| 1.17 | Tengingar við Hafnarfjarðarveg og við Arnarnesveg ..... | 13 |
| 1.18 | Vistvænar samgöngur .....                               | 14 |
| 1.19 | Framboð bílastæða .....                                 | 14 |
| 2    | Deiliskipulag Arnarlands – Umsagnir .....               | 15 |
| 2.1  | Svæðisskipulagsnefnd - SSH .....                        | 15 |
| 2.2  | Betri samgöngur .....                                   | 15 |
| 2.3  | Vegagerðin .....                                        | 16 |
| 2.4  | Kópavogsbær .....                                       | 17 |
| 2.5  | Heilbrigðiseftirlitið .....                             | 18 |
| 2.6  | Landsamband hjólríðamanna .....                         | 20 |
| 2.7  | Míla .....                                              | 21 |

|     |                                                                    |    |
|-----|--------------------------------------------------------------------|----|
| 2.8 | Isavia .....                                                       | 21 |
| 3   | Breyting á aðalskipulagi – Miðsvæði – Athugasemdir .....           | 22 |
| 3.1 | Allar athugasemdir .....                                           | 22 |
| 4   | Breyting á aðalskipulagi – Miðsvæði – Umsagnir .....               | 22 |
| 4.1 | Vegagerðin .....                                                   | 22 |
| 4.2 | Kópavogsbær .....                                                  | 22 |
| 4.3 | Heilbrigðiseftirlitið .....                                        | 23 |
| 4.4 | Umhverfisstofnun .....                                             | 23 |
| 5   | Arnarnesland, Akrrar – Deiliskipulagsbreyting – Athugasemdir ..... | 24 |
| 5.1 | Undirgögn undir Arnarnesveg.....                                   | 24 |
| 5.2 | Byggingarmagn, hæðir .....                                         | 24 |
| 5.3 | Útsýni .....                                                       | 24 |
| 5.4 | Landnotkun .....                                                   | 24 |
| 5.5 | Ýmis atriði .....                                                  | 24 |
| 6   | Arnarnesland, Akrrar – Deiliskipulagsbreyting – Umsagnir .....     | 25 |
| 6.1 | Vegagerðin .....                                                   | 25 |
| 6.2 | Skipulagsstofun .....                                              | 25 |

# 1 Deiliskipulag Arnarlands - Athugasemdir

## 1.1 Byggingarmagn, hæðir

| Athugasemd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Byggingar of háar</li> <li>Byggingarmagn of mikið, sambærilegt við Kringlu</li> <li>Byggingar ekki í samræmi við nærliggjandi byggð</li> <li>(Byggingar í Arnarlandi verði ekki hærri en 2-4 hæðir)</li> <li>Byggingarmagn/svæðisnýting röng miðað við <i>Mannlíf, byggð, bæjarrymi</i></li> <li>Byggingarmagn of mikið miðað við Svæðisskipulag</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Í gildandi aðalskipulagi Garðabæjar er svæðið skilgreint sem landnotkunarreitir 3.37 VP. Um reitinn segir enn fremur „Þétt byggð með megináherslu á atvinnurekstur, verslun og þjónustu. Hámarkshæð 8 hæðir“.</li> <li>Í gildandi 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 gísín íbúðarbyggð.“</li> <li>Í fyrsta aðalskipulagi Garðabæjar frá árinu 1985-2005 var gert ráð fyrir blandaðri byggð (íbúðir, iðnaður, stofnanir og miðbæjarsvæði/verslunarkjarnar), á svæðinu. Í aðalskipulagi Garðabæjar 1995-2015 var svæðið skilgreint sem Miðsvæði og m.a. gert ráð fyrir íbúðum á svæðinu. Alla tíð hefur verið gert ráð fyrir ýmist blandaðri byggð eða verslun og þjónustu á svæðinu, ekki hefur verið gert ráð fyrir eingöngu íbúðabyggð á svæðinu.</li> <li>Samhliða nýju deiliskipulagi fyrir Arnarland er gerð breyting á landnotkun svæðisins í aðalskipulagi þar sem svæðið verður miðsvæði í stað verslunar og þjónustu. Með þeirri breytingu er verið að opna á þann möguleika að á svæðinu risi blönduð byggð verslunar og þjónustu og íbúða. Er það m.a. til þess að dreifa álagi á samgöngukerfi, bjóða uppá á búsetukosti í nálægð við atvinnutækifæri og verslun og þjónustu. Ásamt því að styrkja stöðir Borgarlínu.</li> <li>Með breytingu á aðalskipulagi er verið að skilgreina nánar en gert er í gildandi aðalskipulagi skipulagsákvæði fyrir reitinn, skilmálar varðandi uppbyggingu á svæðinu verða því nákvæmari en áður hefur verið. Með breytingunni er m.a. verið að lækka hámarkshæð bygginga úr 8 hæðum í 2-6 hæðir almennt og kennileitisbyggingu heilsuklasa í allt að 7 hæðir. Með þessu er Garðabær að útfæra nánar en gert hefur verið í aðalskipulagi ákvæði svæðisins um hámarkshæðir og samspil uppbyggingar við nærliggjandi byggð.</li> <li>Tillagan hefur tekið töluverðum breytingum í skipulagsferlinu, þar sem dregið hefur verið úr byggingarmagni og hæðir bygginga lækkaðar, sjá bókanir skipulagsnefndar hér að ofan.</li> <li>Ekki er gert ráð fyrir verslunarmiðstöð á svæðinu. Í skipulagsákvæðum í breytingu á aðalskipulagi kemur m.a. fram „...Þétt og blönduð byggð íbúða, verslunar og þjónustu með áherslu á heilsutengda starfsemi....“.</li> <li>Heilsuklasinn mun fyrst og fremst hýsa skrifstofu og þjónusturými en gert er ráð fyrir starfsemi s.s. verslunum og þjónustu á jarðhæðum heilsuklasa. Í sérákvæðum í deiliskipulagi Arnarlands (kafla 6.10 Lóð I – Ósakur - heilsuklasi) kemur fram notkun lóðarinnar „Atvinnuhúsnæði, skrifstofur, verslun og þjónusta“.</li> <li>Árið 2018 var samþykkt breyting á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins vegna Borgarlínu, „Samgöngu- og þróunarásar fyrir hágaðakerfi almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu – Borgarlína“ þar er m.a. fjallað um þéttleika á samgöngu- og þróunarásum (kafla 4.2 Uppbygging í kjörnum og samgöngu- og þróunarásum). Á bls. 14, mynd G, sýnir markmið um þéttleika byggðar á þróunarsvæðum Borgarlínu. Um mynd G segir enn fremur í texta, „Mikilvægt er að þétting byggðar eigi sér stað meðfram Borgarlínu til þess að tryggja farþegagrunn Borgarlínu og tryggja hátt þjónustustig hennar. Ekki eru settir skilmálar um hámarks svæðisnýtingu innan þróunarsvæða Borgarlínu. Mynd G sýnir leiðbeinandi viðmið um <u>lágmarksnýtingu</u> innan mismunandi kjarna og þróunarsvæða. Eins og fyrr segir skal útfæra svæðisnýtingu þróunarsvæða nánar <u>í aðalskipulagi</u>.“ Með breytingu á aðalskipulagi er Garðabær að fylgja eftir ákvæðum</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>svæðisskipulags og markmiðum um uppbyggingu og þróun samgöngumiðaðra svæða, samhliða er verið að ákvarða í aðalskipulagi um þéttleika og útfærslur svæðisins í samræmi við svæðisskipulag.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Svæðisnýting er nýtingarhlutfall sem segir til um hversu mikið byggingarmagn er á svæði í hlutfalli við byggjanlegt svæði. Þetta eru bæði fermetrar sem tilheyra íbúðarbyggð og atvinnuhúsnæði. Skipulagssvæðið er um 9 ha og er allt svæðið byggilegt samkvæmt aðalskipulagi, þ.e. innan þess er ekkert svæði skilgreint sem stofnbrautir, opin svæði eða annað svæði sem óheimilt er að byggja á. Heimilt byggingarmagn ofanjarðar er alls 86.360 m<sup>2</sup> (49.607 m<sup>2</sup> íbúðir og 36.753 m<sup>2</sup> atvinna), svæðisnýting er því 0,95.</li> </ul> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 1.2 Staðsetning atvinnubyggðar

| Athugasemd                                                                                                                | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Atvinnubyggð staðsett hæst í landi – ætti að vera þar sem land er lægst</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Staðsetning atvinnubyggðar ákvarðast af atriðum eins og staðháttum s.s. legu lands, ríkjandi vindáttum og hljóðvist. Hæsti hluti atvinnubyggingar, kennileitisbygging 7 hæðir, er staðsett neðst í landi Garðabæjar við sveitarfélagamörk. Staðsetning atvinnubygginga meðfram Hafnarfjarðarvegi myndar skjól fyrir íbúðabyggð m.t.t. hljóðvistar og hljóðmengunar frá Hafnarfjarðarvegi. Vindgreiningar sýna einnig fram á að staðsetning hæstu bygginga lægst í landi og í skjóli fyrir lægri byggð og legu lands (austan megin við atvinnubyggingar) dragi úr áhrifum sterkustu vindátta, sem eru aust- og suðaustlægar áttir sem einnig eru ríkjandi vindáttir, á nærumhverfið.</li> </ul> |

## 1.3 Skuggavarþ

| Athugasemd                                                                                                           | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Áhrif á nærliggjandi byggð</li> <li>Áhrif á byggð innan Arnarlands</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Við mótun skipulagsins var m.a. notast við skuggavarpsgreiningar og sólarstundagreiningar til þess að taka ákvarðanir varðandi mótun byggðar.</li> <li>Skuggavarpsgreiningar eru að jafnaði gerðar fyrir jafndægur (21. mars og 21. september) og sumarsólstöður (21. júní).</li> <li>Samhliða uppbyggingu og þróun þéttbýlis er óhjákvæmilegt að núverandi byggð verði fyrir áhrifum. Yfir vetrarmánuðina, milli jafndægurs að hausti og jafndægurs að vori, er sólin mjög lágt á lofti á Íslandi. Áhrif af skuggavarpi þá mánuði er að jafnaði töluvert, jafnvel af einnar hæðar byggingum, gróðri og skjólgirðingum.</li> <li>Skuggavarpsgreiningar frá jafndægri að vori fram að jafndægri að hausti sýna mjög takmörkuð áhrif af uppbyggingu á nærliggjandi byggð. Lítilsháttar áhrif kunna að verða milli kl. 8:00-10:00 á jafndægri fyrir einbýlishús austan megin í Súlunesi. Rétt er að geta þess að skuggavarpsgreiningar taka ekki tillit til þess gróðurs, 8-15 m hárra trjáa, sem er til staðar í dag og varpar skugga á lóðir og byggð, mismikið eftir árstíð og laufgun trjáa.</li> <li>Lítilsháttar áhrif kunna að verða milli kl. 18:30-19:00 fyrir parhús syðst í Bakkasmára, næst Arnarsmára, á jafndægri. Eins gætu orðið lítilsháttar áhrif fyrir parhús við Bakkasmára 1-7 eftir miðjan ágúst frá kl. 21:00. Rétt er að geta þess að skuggavarpsgreiningar taka ekki tillit til þess gróðurs, 8-15 m hárra trjáa, sem er til staðar í dag og varpar skugga á lóðir og byggð, mismikið eftir árstíð og laufgun trjáa.</li> <li>Við mótun byggðar í Arnarlandi var, auk skuggavarpsgreininga, stuðst við útreikninga á fjölda sólarstunda. Ekki eru til almenn viðmið á Íslandi um æskilegan eða lágmarks fjölda sólarstunda á almennings- og dvalarsvæðum.</li> <li>Til þess að draga úr áhrifum innsýnar og skuggavarps í húsum við Súlunes, sem athugasemdir hafa meðal annars bent á, er sú breyting gerð á tillögunum að hæstu byggingahlutar færast fjær Hafnarfjarðarvegi, samanber bókanir skipulagsnefndar hér að ofan.</li> </ul> |

## 1.4 Vindáhrif

| Athugasemd                                                                                                                              | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Neikvæð áhrif á nærliggjandi byggð</li> <li>Neikvæð áhrif á umhverfi innan Arnarlands</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Samhliða skipulagsvinnunni var unnin sértæk vindgreining af verkfræðistofunni EFLU. Stuðst var við gögn um veðurfar á höfuðborgarsvæðinu.</li> <li>Niðurstöður vindgreiningar höfðu mótandi áhrif á vinnu skipulagsins, s.s. umfang og afstöðu hærri bygginga, kvöð um gróður meðfram Hafnarfjarðarvegi og sérskilmála um frekari vindgreiningar atvinnubygginga við hönnun þeirra. Við hönnun atvinnubygginga skal sérstaklega huga að mótþvægisáðgerðum m.t.t. vindafars og áhrifa bygginga á vind.</li> <li>Vísað er í kafla 2.4 Veðurfar og kafla 3.3 Vindgreiningar í greinargerð deiliskipulags Arnarlands fyrir frekari upplýsingar.</li> </ul> |

## 1.5 Friðhelgi

| Athugasemd                                                                                                                                | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Neikvæð áhrif á friðhelgi íbúa við Súlunes, hægt að horfa inn í garða og inn um glugga.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Samhliða uppbyggingu og þróun þéttbýlis er óhjákvæmilegt að núverandi byggð verði fyrir áhrifum.</li> <li>Byggð á Arnarnesi er í grónu umhverfi sem veitir henni skjól fyrir ytri áhrifum.</li> <li>Til þess að draga úr áhrifum innsýnar og skuggavarps í húsum við Súlunes, sem athugasemdir hafa meðal annars bent á, er sú breyting gerð á tillögunum að hæstu byggingahlutar færast fjær Hafnarfjarðarvegi, samanber bókanir skipulagsnefndar hér að ofan.</li> </ul> |

## 1.6 Útsýni

| Athugasemd                                                                           | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Neikvæð áhrif á nærliggjandi byggð</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Samhliða uppbyggingu og þróun þéttbýlis er óhjákvæmilegt að núverandi byggð verði fyrir áhrifum. Þar af leiðandi mun útsýni nærliggjandi byggðar sem og ásýnd umhverfisins taka breytingum.</li> <li>Við mótun byggðar í Arnarlandi var eftir fremsta megni reynt að lágmarka þau áhrif. Byggð er aðlöguð að landhalla, lægri byggingar eru staðsettar ofar í landi. Byggingarreitir efst í landi opna sig til móts við núverandi byggð handan Fífuhammsvegar og Arnarnesvegar. Milli byggingarreita opnast sjónásar í átt að Kópavogi.</li> <li>Skilmálar eru settir varðandi efnisnotkun og litaval og lögð rík áhersla á gæði, vandaða hönnun, heildstætt yfirbragð og vandað efnisval. Sjá nánar um skilmála um byggingar í kafla 5.2.5 Byggingar í greinargerð deiliskipulags Arnarlands.</li> <li>Í skipulagsferlinu hefur hámarkshæð bygginga verið lækkuð og byggingareitir færðir til m.a. m.t.t. útsýnis. Sjá nánar í kafla 1.3. Þróun deiliskipulagstillögu í skipulagsferli.</li> </ul> |

## 1.7 Landnotkun

| Athugasemd                                                                                                                                                | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Of mikið framboð af atvinnuhúsnæði til staðar</li> <li>Skortur á íbúðum</li> <li>Miðsvæði við Garðatorg</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Samhliða gerð deiliskipulags Arnarlands er gerð breyting á landnotkun svæðisins í aðalskipulagi Garðabæjar. Er landnotkun breytt úr verslun og þjónustu í miðsvæði. Ástæða þess er m.a. til þess að bregðast við aukinni eftirspurn eftir</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Jarðhæðir virka ekki</li> <li>Þéttingarstefna Reykjavíkur</li> <li>Fjöldi íbúða, ekki í samræmi við meðalstærð íbúða í Garðabæ</li> <li>Hlutfall atvinnubyggðar á móti íbúðum ekki í samræmi við aðalskipulag</li> </ul> | <p>lóðum fyrir íbúðir. Á svæðinu er gert ráð fyrir 451 íbúð og 36.753m<sup>2</sup> af atvinnuhúsnæði.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Á svæðinu er gert ráð fyrir takmörkuðum fjölda fermetra undir starfsemi á jarðhæðum utan jarðhæða í heilsuklasa.</li> <li>Með uppbyggingu blandaðrar byggðar er Garðabær ekki eingöngu að fylgja eftir markmiðum í Svæðisskipulagi, heldur styður svæðisskipulagið þá stefnu sem Garðabær hefur lengi haft um uppbyggingu svæðisins og skiptir þá lega þess við þann samgöngu og þróunarás sem liggur um Hafnarfjarðarveg miklu máli. Sú lega var t.d. meginforsenda þess að þéttbýli myndast í Garðabæ um miðbik síðustu aldar.</li> <li>Fjöldi íbúða er gefinn upp fyrir hverja lóð, sjá m.a. í kafla 6 Sérákvæði í greinargerð deiliskipulags Arnarlands og skilmálatöflu kafla 7 Skilmálatafla/notkun. Miðað er við meðalstærð íbúða 100-120 eftir staðsetningu.</li> <li>Í breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar fyrir svæðið er kveðið á um að hlutfall atvinnubyggðar skuli vera 40-50% á móti 50-60% af íbúðabyggð með 400-600 íbúðir. Heildarbyggingarmagn ofanjarðar 86.360m<sup>2</sup>, íbúðir 49.607 m<sup>2</sup> og atvinna 36.753 m<sup>2</sup>. Atvinna er 43% og íbúðir eru 57%.</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 1.8 Samræmi við Landskipulagsstefnu

| Athugasemd                                                                                                                                                                                                                                              | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Landsskipulagsstefna 2015-2026 - Skipulagið ekki í samræmi við kafla 3.3 um:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>gæði í hinu byggða umhverfi</li> <li>yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd og sögulegri byggð</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Í gildi er Landsskipulagsstefna 2024-2038.</li> <li>Í Landsskipulagsstefnu er m.a. sett fram markmið um velsæld samfélags, meðal lykil viðfangsefna er: <u>Jafnvægi í uppbyggingu húsnæðis og lífsgæða í byggðu umhverfi</u>. Í áherslu B.7 segir enn fremur: „<u>Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi.</u>“</li> <li>Framfylgd við skipulagsgerð: „<u>Við skipulag byggðar og bæjarhönnun í þéttbýli verði stuðlað að gæðum í hinu byggða umhverfi og sett fram stefna og ákvæði um byggðamynstur og mælikvarða, og samspil byggðar, bæjarrýma og samgangna.</u>“</li> <li>Í ritinu Mannlíf, byggð og bæjarrými er fjallað um gæði byggðar. Þar eru nefndar sex skipulagsforsendur fyrir gæði byggðar, þær eru; Byggðamynstur, gróður, vindur og skjól, hlutfall húsa og gatna, sól og skuggi og jarðhæðir.</li> <li>Í skipulagi Arnarlands er tekið á öllum þessum þáttum. Skipulagið er unnið eftir hugmyndafræði um samgöngumiðað skipulag þar sem auknar áherslur er settar á vistvæna ferðarmáta, markvist er unnið með mótun byggðar m.t.t. sólar og vinds, ákvæði sett um uppbrot bygginga, frágang og efnisnotkun. Skýr ákvæði eru um gróður, bæði í bæjarlandi, inn á lóðum, við sérnotareiti og í forgörðum. Ákvæði eru um lifandi jarðhæðir á völdum stöðum. Hlutfall gatna og hæðir bygginga er vel skilgreint og sett fram kennisnið sem sýnir uppbyggingu göturýmis, samspil við jarðhæðir, breiddir gangstétta o.þ.h.</li> <li>Skipulagið er í samræmi við sögulega byggð og sögulegt skipulag að því leyti að gert hefur verið ráð fyrir starfsemi, ýmist í blandaðri byggð eða verslun og þjónustu frá fyrsta aðalskipulagi Garðabæjar árið 1985. Aðliggjandi svæði Arnarnes og Smárabbyggð eru vissulega íbúðarsvæði þar sem áhersla er á lágreist sérbýlishús, en frá fyrstu skipulagsáætlunum sem voru í gildi hefur ekki verið gert ráð fyrir slíkri byggð á svæðinu.</li> <li>Uppbygging á svæðinu er í samræmi við svæðisskipulag um þetta blandaða byggð á samgöngumiðaðum svæðum sem styður við forsendur Borgarlínu.</li> </ul> |

## 1.9 Samráð

| Athugasemd | Svör Garðabæjar |
|------------|-----------------|
|------------|-----------------|

|                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Lítið ef nokkuð samráð haft við íbúa Kópavogs</li> <li>Íbúar Kópavogs ekki fengið kynningu á deiliskipulaginu</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Í gegnum skipulagsferlið hafa verið haldnir 4 opnir kynningarfundir og sýnt frá einhverjum þeirra í opnu streymi. Opnir fundir voru aðgengilegir fyrir alla og vel auglýstir. Þá var Kópavogsbær upplýstur um framgang skipulagsvinnu.</li> <li>Opnir kynningarfundir voru haldnir, tveir á forkynningarstigi þann 31 ágúst 2023 og aukafundur 20 september 2023. Þá var fullunnin tillaga kynnt 11 júní og endurskoðuð fullmótuð tillaga kynnt aftur 4 desember 2024.</li> <li>Tillögur hafa verið aðgengilegar í gegnum allt skipulagsferlið í Skipulagsgátt og á vef Gardabæjar þar sem áhugasamir hafa getað kynnt sér tillögurnar og komið með ábendingar og athugasemdir á viðeigandi stigum skipulagsferlisins.</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 1.10 Varpsvæði fugla

| Athugasemd                                                                                                     | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Þegar verði farið í uppbyggingu verði það gert utan varptíma</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Samhliða skipulagsvinnunni var unnin úttekt á náttúru- og gróðurfari svæðisins. Þar kemur m.a. fram að reiturinn telst ekki til mikilvægra fuglasvæða og hefur ekki sérstöðu m.t.t. fuglalífs. Sjá nánar í kafla 2.5 Náttúru- og gróðurfari í greinargerð deiliskipulags Arnarlands.</li> </ul> |

### 1.11 Verðgildi fasteigna

| Athugasemd                                                                                                  | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Útsýnisserðing hefur neikvæð áhrif á verðgildi fasteigna.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Að jafnaði eykst verðgildi fasteigna í nálægð við þróunarsvæði og bætt aðgengi að skilvirkum almenningssamgöngum.</li> <li>Sjá svar 1.6 varðandi útsýni.</li> </ul> |

### 1.12 Aukin umferð

| Athugasemd                                                                                                                                                | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Fífuhvamsvegur – auknar líkur á umferðatöfum og vandamálum líkt og í Urriðaholti</li> <li>Arnarnesvegur</li> </ul> | <p><b>Aukin umferð á Fífuhvamsvegi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Þrátt fyrir að búast megi við að umferð frá Arnarlandi fari inn á Fífuhvamsveg í framtíðinni, þá gefur umferðaspáin til kynna að heildarumferð á Fífuhvamsvegi muni minnka. Þessi greining var framkvæmd með umferðarlíkan höfuðborgarsvæðisins, sem reiknaði áhrif breytinga á umferð í nærliggjandi götur fyrir árið 2029. Þetta líkan tók einnig tillit til ýmissa samgönguframkvæmda á höfuðborgarsvæðinu, sem allar hafa mikil áhrif á ferðamynstur um allt svæðið. Meðal þessara verkefna eru:             <ul style="list-style-type: none"> <li>Tengingin milli Arnarnesvegur og Breiðholtsbrautar</li> <li>Innleiðing Borgarlínu (Hraðvagnakerfi)</li> <li>Spá um breyttar ferðavenjur</li> <li>Öll þessi atriði hafa áhrif á niðurstöður umferðarspár fyrir árið 2029 og benda til minnkandi umferðar á Fífuhvamsvegi.</li> </ul> </li> <li>Áherslur skipulagsins á vistvæna ferðamáta, s.s. bætt aðgengi að almenningssamgöngum (Borgarlína) og góðum göngu- og hjólastígum draga úr þörf fyrir notkun einkabíla.</li> <li>Gardabær vinnur að tvöföldun akreina inn í hringtorg á Arnarnesvegi, frá Akrabraut og Bæjarbraut. Það mun liðka fyrir umferð um hringtorgið.</li> <li>Þau atriði sem hér hafa verið talin upp munu draga úr líkum á umferðateppum.</li> </ul> <p><b>Arnarnesvegur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Umferðarrannsóknir, þar á meðal örlíkanreikningar og langtímaspár, hafa metið áhrif þróunar Arnarlands á Arnarnesveg. Niðurstöður sýna að þrátt fyrir að umferð muni aukast, þá hefur vegurinn enn sem komið er nægjanlega burðargetu</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>til að takast á við það. Garðabær, í samstarfi við Vegagerðina og Kópavogsbæ, vinnur að því að deiliskipuleggja Arnarnesveginn heildstætt, eins hefur Vegagerðin látið vinna heildstæða úttekt á umferð um Arnarnesveginn m.t.t. framtíðaruppbyggingarsvæða. Niðurstöður þeirrar greiningar er í takt við fyrri niðurstöður.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hönnun á viðbótar akrein inná hringtorg frá Bæjarbraut og Akra­braut er lokið ásamt umferðaröryggisrýni. Framkvæmd er fyrirhuguð á árinu. Einnig hefur verið hannaður vinstribeygju vasi á Akra­braut við Krónuna. Þessar aðgerðir munu auka umferðarflæði af Akra­braut og Bæjarbraut inná hringtorgið á Arnarnesvegi til muna og draga úr raðamyndun á Akra­braut.</li> </ul> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 1.13 Fífuhvammsvegur

| Athugasemd                                                                                                                                                                                                                                                                           | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Inngangur inn í hverfið ætti ekki að vera um Fífuhvammsveg</li> <li>Aukin umferð á Fífuhvammsvegi</li> <li>Börnum stafar ógn af aukinni umferð um Fífuhvammsveg</li> <li>Svipað umferðar öngþveiti og við Urriðaholt - framkvæmdir</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fífuhvammsvegur er flokkaður sem tengibraut í aðalskipulagi Kópavogsbæjar. Tengibraut þjónar því hlutverki að tengja saman íbúðarbyggð við stofnbrautir og aðrar tengibrautir. Tenging frá Arnarlandi við þennan veg er því talin ásættanleg.</li> <li>Í fyrri aðalskipulagsáætlunum Garðabæjar hefur ætíð verið gert ráð fyrir tengingu Arnarlands við Fífuhvammsveg.</li> <li>Í viljayfirlýsingu milli Garðabæjar og Kópavogsbæjar um endurskoðun á sveitarfélagamörkum á Arnarneshálsi og umferðabætandi aðgerðir kemur m.a. fram að sveitarfélögin muni standa saman að uppbyggingu gatnamóta Fífuhvammsvegar, Arnarsmára og Landakurs.</li> <li>Umferðaspár gera ráð fyrir að umferð muni minnka á Fífuhvammsvegi í framtíðinni, sjá svar 1.12 Aukin umferð. Gert er ráð fyrir öruggum leiðum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur m.a. samhliða nýjum stofnleiðum meðfram Arnarnesvegi í deiliskipulagi Arnarnesvegar.</li> <li>Í skipulaginu eru gerðar ráðstafanir til að koma í veg fyrir umferðaröngþveiti. Arnarland er mun minna svæði en Urriðaholt, sem er um sjö sinnum stærra, eins er Arnarland á samgöngu- og þróunarás og því mun betra aðgengi að almenningssamgöngum en í Urriðaholti.</li> </ul> |

### 1.14 Aukin umferð um Akra­braut

| Athugasemd                                                                                                                                                                                | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Mikil umferð í dag við Krónuna</li> <li>Akra­braut stofnbraut (nefnt oft) sprungin</li> <li>Umferðaöryggi gangandi og hjólandi skerðist</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Byggt á umferðatalningum sem framkvæmdar voru í nóvember 2023, er umferðarflæði á Akra­braut, sem er safngata, innan viðmiða (380 ökutæki á háannatíma síðdegis). Niðurstöður umferðaútreikninga gera ráð fyrir að með umferð frá Arnarlandi verði burðargeta Akra­brautarinnar áfram nægjanleg.</li> <li>Skipulagið gerir ráð fyrir auknum áherslum á vistvæna ferðamáta. Aðgengi að fjölbreyttum ferðamátum s.s. almenningssamgöngum, göngu og hjólastígum dregur úr umferðaálagi á svæðinu. Í kafla 5.3.3 Stígakerfi er m.a. fjallað um umferðaöryggi. Við nánari hönnun og útfærslur gatnamóta, þveranna og stiga mun áfram vera lögð áhersla á umferðaöryggi gangandi og hjólandi vegfarenda.</li> <li>Fyrirhugaður nýr stofnstígur göngu og hjóltreida meðfram Arnarnesvegi mun bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarandi á svæðinu.</li> <li>Hönnun á viðbótar akrein inná hringtorg frá Bæjarbraut og Akra­braut er lokið, ásamt umferðaröryggisrýni. Framkvæmd er fyrirhuguð á þessu ári. Einnig hefur verið hannaður vinstribeygju vasi á Akra­braut við Krónuna. Þessar aðgerðir munu auka umferðarflæði af Akra­braut og Bæjarbraut inná hringtorgið á Arnarnesvegi til muna og draga úr raðamyndun á Akra­braut.</li> </ul> |

## 1.15 Undirgöng undir Arnarnesveg

| Athugasemd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Umferð vanmetin í greiningum</li> <li>Umferð aukist einnig til vesturs að hringtorgi við Hofakur</li> <li>Undirgöng eingöngu fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur</li> <li>Ef samkomulag við Kópavogsbæ næst ekki þá yrði þetta eina aðkoman að hverfinu um þessi undirgöng</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Umferðarspár byggja á áætluðum gólfleti sem úthlutað er til íbúðar-, skrifstofu-, lækni-, líkamsræktahúsnæðis, verslunar- og veitingastaða. Útreikningarnir fela í sér bæði innlenda og alþjóðlega gögn og rannsóknir til að tryggja nákvæmni. Fyrir fullkomlega þróað hverfi áætlað líkanið 7.100 daglega bílferðir, 2.900 almenningssamgönguferðir og 550 hjólatúra. Til að taka tillit til mögulegra sveiflna var 15% bætt við bílferðir, sem hækkaði heildaráætlunina í 8.200 daglega bílferðir í greiningunni. við umferðargreiningu voru notuð nokkur tæki, þar á meðal:</li> <li>Umferðarlíkan höfuðborgarsvæðisins (þróað af Vegagerð Íslands og Sambandi íslenskra sveitarfélaga), sem spáir fyrir um umferðarmynstur fyrir 2024, 2029 og 2034. Árið 2029 var notað sem viðmiðunarár fyrir Arnarland, miðað við upphaflega þróunartíma.</li> <li>Umferðartalningar með drónum og myndavélum til að greina rauntíma umferðarstöðuna og meta frammistöðu gatnamóta í dag.</li> <li>Umferðargreiningar sýna að rýmd Akrabrautar er nægjanleg þegar tekið hefur verið tillit til fyrirhugaðrar uppbyggingar í Arnarlandi. Á það einnig við um hringtorgið við Hofakur.</li> <li>Í viljayfirlýsingu milli Garðabæjar og Kópavogsbæjar um endurskoðun á sveitarfélagamörkum á Arnarneshálsi og umferðabætandi aðgerðir er m.a. fjallað um framkvæmdir við undirgöng undir Arnarnesveg.</li> <li>Í núverandi deiliskipulagi Arnarneslands - Akrrar, sem tók gildi í október 2003 er gert ráð fyrir mögulegri vegtenginu við Hofakur til norðurs um undirgöng. Þannig frá upphafi hefur alltaf verið gert ráð fyrir undirgöngum fyrir akandi umferð. Mislæg gatnatenging er því í samræmi við aðalskipulag Garðabæjar.</li> <li>Ekki er gert ráð fyrir umferð almenningssamgangna um undirgöngin.</li> </ul> |

## 1.16 Hringtorg við Arnarnesveg

| Athugasemd                                                                                                                     | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Of mikið álag á hringtorgi</li> <li>Aðkoma frá Bæjarbraut og Akrabraut erfið</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Umferðargreiningar og keyrslur á umferðalíkani hafa verið gerðar til að meta áhrif þróunar Arnarlands á hringtorgið við Arnarnesveg. Niðurstöður benda til þess að þrátt fyrir að einhver aukning á umferð sé spáð, þá helst þjónustustigið ásættanlegt. (Þjónustustig er mat á umferðarframmistöðu sem mælir hversu fljótt farartæki fara í gegnum veg eða gatnamót. Það spannar frá frjálsri umferð til alvarlegrar umferðartregðu og byggist á meðaltals biðtíma og umferðarskilyrðum.)</li> <li>Sjá einnig svar 1.12 Aukin umferð.</li> </ul> |

## 1.17 Tengingar við Hafnarfjarðarveg og við Arnarnesveg

| Athugasemd                                                                                                                                       | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Tengja hverfið beint við Hafnarfjarðarveg</li> <li>Tengja hverfið við hringtorg á Arnarnesvegi</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hafnarfjarðarvegur er stofnbraut á forræði Vegagerðarinnar. Leitast er við að beina umferð úr hverfum fyrst á tengibrautir og síðan út á stofnbrautir. Er það gert til að gæta að umferðaöryggi og góðu umferðarflæði. Samhliða tengingum við stofnbrautir þarf að huga að fjarlægð milli tenginga m.a. m.t.t. fléttunarsvæða umferða. Bein tenging við Hafnarfjarðarveg ekki metin ákjósanlegur valkostur með tilliti til þessa.</li> <li>Hringtorgið á Arnarnesvegi er nú þegar með 5 arma (götur sem tengjast hringtorgi). Þar sem hringtorgið á Arnarnesvegi liggur á hæsta punkti í landi og</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>tengist Arnarnesvegi sem er stofnbraut, er það ekki talin ákjósanlegur valkostur fyrir nýja tengingu.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Í janúar 2025 var samþykkt viljayfirlýsing Kópavogs og Garðabæjar um endurskoðun á sveitarfélagsmörkum á Arnarneshálsi og umferðarbætandi aðgerðir umhverfis Arnarland og nágrenni. Vinna við gerð deiliskipulag Arnarnesvegar er hafin og er stefnt að því að það taki gildi á næsta ári.</li> </ul> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 1.18 Vistvænar samgöngur

| Athugasemd                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Koma Borgarlínu upp áður en hverfið verður byggt, þá sé nóg að hafa einn bílveg úr Garðabæ</li> <li>Hver verða áhrif Borgarlínu á hverfið</li> <li>Hlutfall almenningssamgangna, 27% ferða samkvæmt samgöngumati en markmið svæðisskipulags er 12%</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Þrátt fyrir að Borgarlínan verði ekki til staðar við upphaf uppbyggingar á svæðinu getur umferð Strætó, leið 1, farið um svæðið. Þá er einnig gert ráð fyrir öðrum umferðalausnum s.s. nýjum gatnamótum, undirgöngum og göngu- og hjólastígum. Saman tryggja þessar lausnir gott aðgengi að fjölbreyttum ferðamátum íbúa og gesta í og við Arnarland. Þrátt fyrir að Borgarlínan skipi veiga mikinn sess í skipulaginu er talið æskilegt að tengja hverfið með a.m.k. tveimur gatnatengingum, við Fífuhammsveg og Akraþraut. Er það til þess að dreifa álagi af umferð, draga úr líkur á umferðatöfum og bæta aðgengi að og frá svæðinu.</li> <li>Áhrif Borgarlínu á svæðið eru metin jákvæð. Borgarlínan mun bæta aðgengi að almenningssamgöngum í Arnarland sem og höfuðborgarsvæðinu öllu. Skipulagið tekur tillit til þeirrar óvissu sem er varðandi nákvæma útfærslu á legu Borgarlínu um/við Arnarland. Sjá m.a. kafla 3.1.4. Möguleg lega Borgarlínu um/við Arnarland í greinargerð deiliskipulags Arnarlands. Með því að taka frá pláss fyrir Borgarlínu í Arnarlandi og mögulega borgarlínustöð á miðju svæðinu er verið að leggja grunn að því að koma Borgarlínu muni bæta aðgengi að vistvænum ferðamátum og draga um umferð annarra ökutækja sem samhliða dregur úr mengun, s.s. svifryki, hljóðmengun o.fl. tengt bílaumferð. Þannig myndi lega Borgarlínu um svæðið bæta lífsgæði íbúa í Arnarland og nálægðri byggð sem og á höfuðborgarsvæðinu öllu.</li> <li>Hlutfall almenningssamgangna, rétt er að markmið um hlutdeild almenningssamgangna í svæðisskipulagi er 12%. Það er hins vegar meðaltal yfir höfuðborgarsvæðið og gert ráð fyrir að hlutdeild almenningssamgangna í ferðum á samgöngu og þróunarás, líkt og Arnarland er, sé hærri. Því er ekki óeðlilegt að miðað sé við 27% í Arnarlandi.</li> </ul> |

## 1.19 Framboð bílastæða

| Athugasemd                                                                   | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Of lítið framboð bílastæða</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Í deiliskipulagi Arnarlands er gert ráð fyrir bílastæðum bæði á yfirborði og í bílakjöllurum, sem tryggir aðgengi fyrir íbúa og gesti. Þá er einnig gert ráð fyrir bílastæðahúsi en þau stæði sem rúmast þar eru til viðbótar við áætlaðan stæða fjölda á íbúð eða atvinnufermetra. Skipulagið tekur einnig tillit til staðsetningar á samgöngu og þróunarás og því er settur hámarksfjöldi bílastæða í samræmi við ákvæði í svæðisskipulagi. Á sama tíma þá munu þessar áherslur einnig draga úr þörf fyrir bílastæði á svæðinu.</li> <li>Gert er einnig ráð fyrir bílastæðum fyrir rafknúin ökutæki og hjólastæði, sem er í samræmi við nútímakröfur um sjálfbærar samgöngur.</li> <li>Sjá að öðru leyti bókanir skipulagsnefndar hér að ofan.</li> </ul> |

## 2 Deiliskipulag Arnarlands – Umsagnir

### 2.1 Svæðisskipulagsnefnd - SSH

| Umsögn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Þétt, blönduð byggð í samræmi við svæðisskipulag 2018</li> <li>Vísað er til fyrri umsagnar varðandi:</li> <li>Hvatt er til þess að áframhaldandi vinnu við útfærslu Borgarlínu um skipulagssvæðið sé hugað að greiðfærni, skilvirkni og forgang kerfisins, sbr. leiðarljós 2 í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.</li> <li>Hvatt er til þess að við áframhaldandi vinnu við útfærslu stíga sé hugað að tengingum í aðliggjandi umhverfi og að hugað sé að samræmi við stofnstíganet höfuðborgarsvæðisins. Þá er bent á að í skýringar deiliskipulagsuppdráttur vantar</li> </ul> | <p>Fyrri umsagnir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Við mótun á tillögunni hefur möguleg lega Borgarlínu verið skoðuð vel sjá nánar kafla 3.1.4 Mögulega lega Borgarlínu um/við Arnarland bls. 28 og 5.3.1 bls. 76 Almenningsamgöngur. Þegar kemur að hönnun og útfærslu á Borgarlínu, lotu 4, eftir Hafnarfjarðarvegi mun Garðabær vera í samstarfi með hlutaðeigandi aðilum um útfærslu.</li> <li>Skýringu bætt við inn á uppdrátt. Vakin er athygli á því að lega gatna er ákvörðuð í deiliskipulagi og er því ekki leiðbeinandi á uppdraetti.</li> </ul> |

### 2.2 Betri samgöngur

| Umsögn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Borgarlína</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Borgarlína</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>a) Ekki liggur fyrir endanleg ákvörðun um staðsetningu borgarlínustöðvar á svæðinu og er því ákjósanlegra að segja „möguleg borgarlínustöð“ í öllum gögnum deiliskipulagstillögunnar, bæði í texta og á skýringarmyndum/uppdraetti.</p> <p>b) Í gögnum tillögunnar mætti koma skýrar fram að lega Borgarlínunnar í átt til Garðabæjar hefur ekki verið endanlega ákvörðuð. Koma þarf skýrar fram að mögulegar útfærslur sem eru sýndar í samgöngumati og greinargerð deiliskipulagsins eru til skýringar sem hluti af auglýstri deiliskipulagstillögu.</p> <p>c) Skýringarmynd á bls. 79 sýnir samspil mögulegrar borgarlínustöðvar við byggðina. Þótt myndin sé leiðbeinandi og eingöngu til skýringar þá þarf hún að vera í samræmi við hönnunarforsendur Borgarlínunnar, t.a.m. getur borgarlínustöð ekki verið á gangstétt og rými fyrir gangandi er of lítið meðfram húsvegg.</p> <p>d) Þegar fjallað er um Borgarlínuna er ekki talað um „stoppistöðvar“ eða „biðstöðvar“ heldur „stöð eða „borgarlínustöð.“</p> <p>e) Í deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir tveimur þverunum fyrir bíla umferð yfir borgarlínugötu. Gera þarf ráð fyrir umferðarljósum á báðum stöðum og gera þarf grein fyrir því í deiliskipulagi. Gönguþverun yfir Ósakur þarf að endurskoða m.t.t. umferðaröryggis t.a.m. með því að tryggja nægt bil milli akbrauta fyrir bílaumferð og borgarlínugötu.</p> <p>f) Í samgöngumati er texti í kafla 2.5.2 um nýtt leiðarkerfi Strætó ekki í samræmi við uppfærðan Samgöngusáttmála, t.a.m. varðandi tímasetningar, heiti á leiðum og staðsetningu stöðva.</p> | <p>a) Er nú þegar hluti af tillögunni, sjá uppdrátt "B - möguleg borgarlínustöð - staðsetning leiðbeinandi" - og í greinargerð umfjöllun um þetta einnig í kafla 3.1.4. Möguleg lega Borgarlínu um/við Arnarland og kafla 5.3.1 Almenningsamgöngur.</p> <p>b) Er nú þegar hluti af tillögunni sjá umfjöllun í greinargerð í kafla 3.1.4. Möguleg lega Borgarlínu um/við Arnarland. Endanleg ákvörðun um legu Borgarlínu verður tekin af hlutaðeigandi aðilum, Betri samgöngum og í samráði við Garðabæ og Kópavog. Í samgöngumati bls. 11 er sagt eftirfarandi "Endanleg staðsetning Borgarlínu verður ákveðin af verkefnastofu Borgarlínu þegar vinna við frumdrög leiðar D og A hefst á næstu misserum". Ekki er talin þörf á ýtarlegri umfjöllun eða frekari viðbrögðum.</p> <p>c) Endanleg staðsetning Borgarlínustöðva verður ákvörðuð í samráði við Betri samgöngur. Þegar deiliskipulag þetta fór í auglýsingu var ekki búið að ákveða endanlega staðsetningu Borgarlínustöðva. Í deiliskipulaginu er þannig lögð til möguleg staðsetning. Þegar endanleg staðsetning liggur fyrir verður tryggt í samráði við Betri samgöngur að öllum hönnunarleiðbeiningum sé fylgt eftir.</p> <p>d) Tekið er undir athugasemd og verður umfjöllun um umferðarljós, þá sérstaklega þegar bílaumferð þverar Borgarlínugötu, bætt við kafla 5.3.2 Gatnakerfi bls. 80</p> <p>e) Útfærsla á gönguþverun verður útfærð á næsta hönnunarstigi.</p> <p>f) Verður farið yfir það og uppfært í samgöngumati.</p> |

| Stígar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Stígar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>a) Bent er á að í köflum B.3.3 og B.3.4 í frumdrögum fyrir Borgarlínu lotu 1, eru leiðbeiningar um lykilstærðir og fyrirkomulag hjóla- og göngustíga meðfram Borgarlínu. Mikilvægt er að hafa þau viðmið sem þar koma fram í huga við skipulag svæðisins m.t.t. umferðaröryggis og til þess að tryggja að nægt rými sé til staðar fyrir stofnstíga. Eftirfarandi ábendingar eiga fyrst og fremst við þá stíga sem liggja meðfram Borgarlínunni en þeir stígar tilheyra stofnvegneti höfuðborgarsvæðisins.</p> <p>b) Í kafla 2.3 í samgöngumati fyrir Arnarland er fjallað um hjólastíga og er þar vísað í drög að hönnunarleiðbeiningum fyrir hjólreiðar. Réttara er að vísa í Hönnunarleiðbeiningar fyrir hjólreiðar sem voru gefnar út 2019 af samstarfshópi sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu og Vegagerðarinnar. Eftirfarandi ábendingar eiga fyrst og fremst við þá stíga sem liggja meðfram Borgarlínunni en þeir stígar tilheyra stofnvegneti höfuðborgarsvæðisins.</p> <p>c) Í skilmálum deiliskipulagstillögunnar mætti koma skýrar fram hverjar lágmarksbreiddir og hönnunarforsendur eru fyrir stofnstíga, í samræmi við hönnunarforsendur fyrir Borgarlínuna og hönnunarleiðbeiningar fyrir hjólreiðar.</p> <p>d) Í samgöngumati er gert ráð fyrir 2,5 m breiðum tvístefnu hjólastígum sem er lágmarksbreidd samkvæmt hönnunarleiðbeiningum fyrir hjólreiðar. Æskilegra er að hafa tvístefnu stofnhjólastíga a.m.k. 3 m breiða. Einnig þarf að tryggja að nægt rými sé til staðar fyrir aðskilnaði milli hjólastígs, akbrautar og göngustíga.</p> <p>e) Með tilliti til umferðaröryggis er æskilegra að einstefna sé á hjólastíg sem liggur samsíða götu.</p> <p>f) Í samgöngumati kemur fram að miðað sé við að sameiginlegir stígar fyrir gangandi og hjólandi séu 2,5 m á breidd. Sú breidd er undir lágmarki skv. hönnunarleiðbeiningum fyrir hjólreiðar.</p> <p>g) Betri samgöngur leggja til að skoðað verði nánar hvort einstefnustígakerfi fyrir hjólreiðar sé æskilegri lausn á þessu svæði. Um óbrotið land er að ræða og mikilvægt aðvistvænum samgöngumátum sé gert hátt undir höfði.</p> | <p>a. Við mótnun á tillögunni hefur verið farið eftir hönnunarleiðbeiningum fyrir hjóla- og göngustíga og frumdrögum Borgarlínunnar lotu 1. Sjá nánar kafla 5.3.3 Stígakerfi bls. 80. og 5.3.1 bls. 76 Almenningsamgöngur. Verður farið yfir það og uppfært ef þörf krefur. Lega stíga er merkt leiðbeinandi á uppdrátt er það til þess að við hönnun þeirra sé svigrúm fyrir minniháttar breytingar. Uppröðun gatna í kennisniðum er leiðbeinandi og getur tekið breytingum við hönnun gatna og stíga.</p> <p>b. Verður farið yfir það og uppfært í samgöngumati.</p> <p>c. Verður bætt við umfjöllun um stofnstíga í kafla 5.3.3 Stígakerfi bls. 80.</p> <p>d. Sjá umsögn við Stígar lið a</p> <p>e. Sjá umsögn við Stígar lið a</p> <p>f. Sjá umsögn við Stígar lið a</p> <p>g. Sjá umsögn við Stígar lið a</p> |

## 2.3 Vegagerðin

| Umsögn                                                                                                                                                                                                                      | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Hjólastígar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Samkvæmt áætlun stofnhjólanets höfuðborgarsvæðisins eiga að koma stofnstígar meðfram Arnarnesvegi sem taka þarf tillit til viðhönnun svæðisins.</li> </ul> | <p><b>Hjólastígar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tekið er undir athugasemd. Uppfærður samgöngusáttmáli gerir m.a. ráð fyrir samgöngustíg meðfram Arnarnesvegi. Hafin er vinna við deiliskipulag Arnarnesvegjar frá Hafnarfjarðarvegi að Breiðholtsbraut og verður hjólastígur hluti af þeirri vinnu. Deiliskipulag Arnarnesvegjar er samstarfsverkefni Garðabæjar, Kópavogsbæjar og Vegagerðarinnar. Ekki er útilokað að tengja stígana á sem hagkvæmastan hátt á næstu hönnunarstigum, enda er í tillögunni gert ráð fyrir leiðbeinandi staðsetningu stíga í gegnum fyrirhugað hverfi Arnarlands. Má einnig nefna að í greinagerð tillögunar eru þessar áætlanir nefndar í kafla 2.2 Samgöngur bls 15 einnig í kafla 5.3.3 Stígakerfi.</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Undirgöng</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir tveimur nýjum undirgöngum við Arnarnesveg. Ekki hefur átt sé stað samtal um fjármögnun þeirra og eru þau ekki á samgönguáætlun. Því er að öllu óvíst hver þátttaka Vegagerðarinnar verður um gerð eða fjármögnun þeirra.</li> </ul> | <b>Undirgöng</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Athugasemdin varðandi undirgöng er móttækin og verður komið til skila við rétta aðila.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Veghelgunar- og öryggissvæði vega</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skoða þarf nálægð bygginga við Arnarnesveg og Hafnarfjarðarveg í Arnarlandi með tilliti til veghelgunarsvæðis og öryggissvæðis vega.</li> </ul>                                                                                                          | <b>Veghelgunar- og öryggissvæði vega</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sjá kafla 2.2 Samgöngur á bls. 14 þar sem fjallað er um veghelgunarsvæði. Veghelgunarsvæði Hafnarfjarðarvegur og Arnarnesvegur eru merkt inn á deiliskipulagsupprátt.</li> <li>15 m veghelgunarsvæði frá miðlínu aðreinar verður bætt inná deiliskipulagsupprátt til samræmis við aðra vegi.</li> <li>Engar byggingarheimildir eru staðsettar innan þess svæðis sem fellur innan veghelgunarsvæðis eða öryggissvæða vega.</li> </ul> |

## 2.4 Kópavogsbær

|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Umsögn</b><br><b>Borgarlína</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skoða þarf legu Borgarlínu á sameiginlegum vettvangi sveitarfélaganna og Vegagerðarinnar.</li> </ul>                                                | <b>Svör Garðabæjar</b><br><b>Borgarlína</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Þegar kemur að 4. lotu Borgarlínu eftir Hafnarfjarðarvegi mun Garðabær vinna með Kópavogi og Betri samgöngum að hönnun og legu Borgarlínu eftir Hafnarfjarðarvegi.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Undirgöng – tvær aðkomur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Leggja áherslu á að tenging um undirgöng hefjist samhliða gatnagerð á svæðinu og verði lokið við lok gatnagerðar og uppbyggingar 1. áfanga.</li> </ul> | <b>Undirgöng – tvær aðkomur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Viljayfirlýsing milli sveitarfélaganna Garðabæjar og Kópavogs um samstarf, makaskipti á landi og breytt sveitafélagamörk hefur verið samþykkt í bæjarstjórnnum beggja sveitarfélaga. Í viljayfirlýsingu er einnig fjallað um umferðatengingar, útfærslu Borgarlínu og heildstætt skipulag svæðisins.</li> </ul>                                                                                                                       |
| <b>Útsýni</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lágmarka skal útsýnissskerðingar fyrir nærliggjandi byggð í Kópavogi.</li> </ul>                                                                                         | <b>Útsýni</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ásýnd svæðisins og útsýni íbúa í nærumhverfinu mun óhjákvæmilega taka breytingum samhliða uppbyggingu svæðisins.</li> <li>Við mótun byggðar í skipulagsferlinu hefur m.a. verið hugað að því að byggð falli vel að landi, opnað á sjónása milli bygginga og eftir fremsta megni reynt að lágmarka áhrif fyrir nærliggjandi byggð. Þá eru settir skilmálar um útlit bygginga, uppbrot og gæði o.fl. atriði sem hafa áhrif á ásýnd hverfisins.</li> </ul> |
| <b>Rask á framkvæmdartíma</b>                                                                                                                                                                                                 | <b>Rask á framkvæmdartíma</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Takmarka álag og rask á framkvæmdartíma fyrir íbúa Kópavogs.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Lögð verður áhersla á það að lágmarka rask og ónæði af framkvæmdum fyrir nærliggjandi byggð.</li> <li>Stefnt er að því að skipulagsáætlunin hljóti vistvottun samkvæmt alþjóðlega vistvottunarkerfi BREEAM Communities. Samhliða því verða settar umgengnisreglur á byggingarstað sambærilegt við þær sem til eru fyrir Vífilstaðaland og Urriðaholt.</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2.5 Heilbrigðiseftirlitið

| Umsögn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Umferðahönnun</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hefði viljað sjá heilstæðari umferðarhönnun, inn og út úr hverfinu.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Umferðahönnun</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Viljayfirlýsing milli sveitarfélaganna Garðabæjar og Kópavogs um samstarf, makaskipti á landi og breytt sveitafélagamörk hefur verið samþykkt í bæjarstjórnnum beggja sveitarfélaga. Í viljayfirlýsingu er einnig fjallað um umferðatengingar, útfærslu Borgarlínu og heildstætt skipulag svæðisins.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Borgarlína</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mikilvægt að fá endanlega útfærslu á legu Borgarlínu í gegnum Arnarneshálsin svo hægt sé að meta hvernig umferðaröryggi er tryggt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Borgarlína</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulagið gerir ráð fyrir þeirri óvissu sem snýr að því að ekki hefur verið tekin ákvörðun um nákvæma legu Borgarlínu eftir Hafnarfjarðarvegi. Þar sem skipulagið er á skilgreindum samgöngu- og þróunarás í svæðisskipulagi og aðalskipulagi Garðabæjar er gert ráð fyrir því að Borgarlínan geti gengið um svæðið verði sá valkostur fyrir valinu. Skipulagið útilokar hins vegar ekki aðra legu Borgarlínu s.s. í jaðri Hafnarfjarðarvegar austan megin.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Hljóðvist</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hljóðvist, bæta þarf mótvægisáðgerðir, t.d. með lengri og hærri hljóðskermun norðanmegin við hverfi. Húshlið á mörkum Ósakurs og Nesakurs nær ekki að vera undir 65dB og dvalarsvæði milli Ósakurs og Landakurs nær ekki að vera undir 55 dB.</li> <li>Möguleiki að fara enn þá neðar en lágmarkskröfur segja til um, t.d. með nýtingu jarðvegs sem mun falla til á svæðinu.</li> </ul> | <b>Hljóðvist</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tekið er undir athugasemd varðandi hljóðvist nyrst á svæðinu, húshlið einnar byggingar á lóð G og útisvæði á lóð K.</li> <li>Skipulagið gerir ráð fyrir hljóðvörn meðfram Hafnarfjarðarvegi innan Garðabæjar. Viljayfirlýsing milli sveitarfélaganna Garðabæjar og Kópavogs um samstarfs, makaskipti á landi og breytt sveitafélagamörk hefur verið samþykkt í bæjarstjórnnum beggja sveitarfélaga. Með tillögum að breyttum sveitafélagamörkum fengi Garðabær líklega umráðarétt yfir landi lengra til norðurs meðfram Hafnarfjarðarvegi. Samhliða því skapast aðrar og bættar forsendur fyrir mögulegar mótvægis áðgerðir, uppbyggingu og samhliða bættu hljóðvist bæði á útisvæðum og húshliðum.</li> <li>Skipulagssvæðið er við umferðamikla stofnbraut, Hafnarfjarðarveg, svæðið er skilgreint sem miðsvæði m.a. m.t.t. staðsetningar og uppbyggingar.</li> <li>Þar sem svæðið er á skilgreindum samgöngu- og þróunarás er sérstaklega mikilvægt að nýta land vel. Jarðvegsmanir taka mikið landrými og því er valin sú leið að notast við hljóðskermun á svæðinu.</li> <li>Í skilmálum deiliskipulags eru kröfur um loftræstibúnað í byggingum m.a. til þess að tryggja hljóðvist innan bygginga.</li> <li>Punktgildi húshliða í 2m hæð eru undir viðmiðunarmörkum 65 dB á öllum byggingum nema einni</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>á lóð G. Í kafla 5.5.5 Hljóðvist er fjallað sérstaklega um þá lóð og gerð krafa um að íbúðir hafi hljóðláta hlið og tryggt að viðkvæm rými snúi að kyrrlátri hlið. Í sérskilmálum fyrir þá lóð er ítrekað mikilvægi hljóðvistar við hönnun byggingar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bætt er við skilmálum um mögulegar mótvægisáðgerðir í kafla 5.5.5 Hljóðvist varðandi lóðir G og K.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Loftgæði</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bent á að loftgæði hafi verið góð á svæðinu sem liggur rétt við Arnarland. Nituroxíðmengun hefur aukist lítillega, sem helst má rekja til aukinnar umferðar.</li> </ul>                                                                                                                                                                              | <p><b>Loftgæði</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Í skilmálum deiliskipulags eru kröfur um loftræstibúnað í byggingum m.a. til þess að tryggja viðunandi aðstæður ef loftgæði mælast yfir mörkum. Helsta uppspretta loftmengunar er bílaumferð. Svæðið er á skilgreindum samgöngu- og þróunaráð og áherslur um breyttar ferðavenjur eru einnig liður í því að draga úr mengun frá ökutækjum. Garðabær mun fylgjast með loftgæðum á svæðinu.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Blöndun byggðar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Í blönduðu húsnæði, mikilvægt að huga að kröfum varðandi mengun, s.s. lyktar- og hljóðmengun.</li> <li>Aðgreining sameigna íbúða og atvinnu.</li> </ul>                                                                                                                                                                                       | <p><b>Blöndun byggðar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Í skilmálum deiliskipulags er fjallað um blöndun atvinnustarfsemi og íbúða. Í kafla 5.2.7.5 Meðhöndlun úrgangs er fjallað um aðgreiningu sorps, í kafla 5.2.7.8 Vöruaðkoma er fjallað um vöruaðkomu þar sem starfsemi er á jarðhæðum og í kafla 5.2.5.12 Skilti er fjallað um merkingar og skilti.</li> <li>Bætt er við ákvæðum í skilmálum í byggingum með blandaða notkun, þ.e. íbúðir og atvinnu, varðandi innganga, loftræstibúnað, hljóð- og lyktarmengun. Sjá nánar í kafla 5.2.3 og 5.2.5 í greinargerð deiliskipulags Arnarlands.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Fráveita</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mögulega þarf að skoða afkastagetu fráveitunnar sem liggur í Ananaust í samvinnu við sveitafélögin Reykjavík og Kópavog.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>Fráveita</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tekið er undir þau sjónarmið að mikilvægt sé að tryggja afkastagetu Skerjafjarðarveitu, þ.e. sameiginlega fráveitu Veitna ohf., Kópavogs, Garðabæjar og Seltjarnarnes. Samtal er nú þegar hafið milli eiganda veitunnar um framtíð hennar. Veitur ohf., sem eru jafnframt stærsti eigandi og rekstraraðili veitunnar vinnur að kerfisgreiningum og spám fyrir veituna. Þá hafa greiningar Skerjafjarðarveitu sýnt að mikið ofanvatn og bakvatn hitaveitu er leitt í Veituna - sem er helsta áskorunin í sambandi við afköstin. Skerjafjarðarveita annar ekki afköstum í stórum úrkomuatburðum, þar sem stöðvar hennar fara á yfirfall. Markmið Veitna er að leggja áherslu á losa ofanvatn úr skólperfum. Í nýjum hverfum Garðabæjar er ofanvatn og bakvatn hitaveitu leitt í ofanvatnskerfið.</li> <li>Garðabær hefur áform um að endurnýja og svera upp fráveitulagnir við norðurströnd Arnarnes til að afkasta frárennsli frá Arnarnesi og öllu Arnarlandi.</li> </ul> |
| <p><b>Ofanvatnslausnir</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gera betur grein fyrir útfærslu blágrænna ofanvatnslausna, hvert og hvernig á að leiða frárennsli frá settjörnum. Vandséð að regngarðar geti verið fyrir miðjum bílakjallara, eini staðurinn sem kemur til greina er á ræmunum utan við bílakjallarana. Einnig vandséð að 4% regngarður af hverjum byggingarreit dugi til að færa</li> </ul> | <p><b>Ofanvatnslausnir</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stefnt er að því að skipulagsáætlunin hljóti vistvottun samkvæmt alþjóðlega vistvottunarkerfi BREEAM Communities. Sem hluti af þeirri vinnu liggja fyrir ítarlegar greiningar á vatnsgæðum og meðhöndlun ofanvatns.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ofankomu í grunnvatn á lóð. Ofanvatn á að leiða að tveimur litlum settjörnum nyrst á svæðinu. Reikna þarf rýmisþörf ofanvatnslausna miðað við áætlaða úrkomu.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Innan lóða er gert ráð fyrir að stór hluti yfirborðs sé gegndræpt, einungis þakfletir og innkeyrslur að lóðum verða ógegndræpir fletir. Ofanvatn af þeim flötum verður leitt í blágrænar lausnir innan lóða, þ.e. eru regngarðar. Auk þess hafa jarðvegs-og gróðurlög ofan á bílaskjallurum söfnunaráhrif og því einungis hluti af því rennur að blágrænum lausnum innan lóða. Allar lóðir eru svo með yfirfallstengingar í hefðbundið regnvatnskerfi.</li> <li>Gatnakerfið er sá hluti ógegndræps yfirborðs þar sem reikna má með menguðu ofanvatni (sjá BREEAM skýrslu um vatnsmengun). Meðfram götum er gert ráð fyrir ofanvatnslausnum, rásam og beðum, sem taka við ofanvatni af götum. Lausnirnar filtrera út stóran hluta mengandi efna. Umfram ofanvatn er leitt áfram í yfirfalli (sem verða útbúin með sandfangi) í hefðbundið regnvatnskerfi, ásamt yfirfalli frá lóðum, og þaðan í þurrtjarnir/ofanvatnssvelgi (ath. ekki settjarnir) neðst í landi skipulagsins.</li> <li>Gardabær mun deila skýrslunum, 9746-001-MIN-005-V01 SE13 Flood risk management, og 947-001-MIN-006-V01 Vatnsmengun, með Heilbrigðiseftirlitinu.</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2.6 Landsamband hjóltreiddamanna

| Umsögn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Hjóla- og göngustígar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hjólastígur á að liggja samsíða Borgarlínu og fara í undirgöng undir Arnarnesveg.</li> <li>Hjólastígur á að liggja samsíða Arnarnesvegi yfir Hafnarfjarðarveg, tengja hverfið austur-vestur.</li> <li>Örugg leið fyrir gangandi og hjólandi þarf að liggja yfir aðrein frá Fífuhvamsvegi að Hafnarfjarðarvegi. Best væri að hafa undirgöng eða brú til að þvera aðreinina.</li> <li>Merking hjólastíga með leiðarmerkjum.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>Hjóla- og göngustígar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulagið gerir ráð fyrir samgöngustíg, aðgreindum göngu- og hjólastíg, samsíða mögulegri legu Borgarlínu.</li> <li>Tekið er undir athugasemd. Uppfærður samgöngusáttmáli gerir m.a. ráð fyrir samgöngustíg meðfram Arnarnesvegi. Hafin er vinna við deiliskipulag Arnarnesvegar frá Hafnarfjarðarvegi að Breiðholtsbraut og verður hjólastígur hluti af þeirri vinnu. Deiliskipulag Arnarnesvegar er samstarfsverkefni Garðabæjar, Kópavogsbæjar og Vegagerðarinnar.</li> <li>Aðrein Fífuhvamsvegar að Hafnarfjarðarvegi er utan við skipulagssvæðið og í landi Kópavogs. Skipulagið tekur þ.a.l. ekki afstöðu til þverunar þar yfir.</li> <li>Lagt verður til við viðeigandi stofnanir að hjólastígar verði merktir í samræmi við stofnstíganet höfuðborgarsvæðisins.</li> </ul> |
| <p><b>Bílastæði í Arnarlandi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Til að ná markmiðum skipulagsins um nýtingu Borgarlínu og breyttar ferðavenjur ætti að fjalla um gjaldskyldu í bílastæðum í hverfinu. Of mikið af ókeypis bílastæðum.</li> <li>Betra að fækka stæðum í bílaskjallurum undir byggingum og miða frekar við notkun bílastæðahúss.</li> <li>Ekki miðað að samnýtingu bílastæða milli íbúða og atvinnulífs í hverfinu.</li> <li>Ef vilji er fyrir þetta mikinn fjölda bílastæða er lágmark að kostnaðurinn við bílastæðin sé ekki falinn í byggingarkostnaði heldur séu stæðin rekin með sérfjárhag, leigð, seld og rekin óháð eign á íbúðum og atvinnuhúsnæði.</li> <li>Best væri ef bílaskjallara væru ekki breiðari en byggingin sem er yfir skjallaranum.</li> </ul> | <p><b>Bílastæði í Arnarlandi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Umræða um gjaldskyldu bílastæða í hverfinu þarf að ræða vel, á svæðinu er m.a. gert ráð fyrir bílastæðahúsi þar sem mögulegt væri að vera með gjaldskildu, sú ákvörðun verður tekin á síðari stigum í samráði við hlutaðeigandi aðila.</li> <li>Á svæðinu er gert fyrir blönduðum lausnum, bílastæði í bílaskjallara, samsíða bílastæði í götum þar sem því er viðkomandi og bílastæðahúsi.</li> <li>Bílastæðahús er opið fyrir alla og ætlað bæði þeim sem starfa, heimsækja og/eða búa á svæðinu.</li> <li>Ábending um kostnað bílastæða er móttækin.</li> <li>Ekki er unnt að leysa bílastæði með þeim hætti, í skipulaginu er gerð krafa um lágmarks stærð regngarðs innan lóða sem tryggir jarðtöngu.</li> </ul>                                                              |

|                                                                                                                                         |                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Ekki mælt með þessum fjölda bílastæða í samgöngumati, uppfært núv 24.</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Umfjöllun um fjölda bílastæða í samgöngumati uppfærð í samræmi við ábendingu.</li> </ul>                    |
| <b>Hjólástæði í Arnarlandi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>LHM lýsir yfir ánægju með ítarleg ákvæði um hjólástæði</li> </ul> | <b>Hjólástæði í Arnarlandi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Jákvæð athugasemd hefur verið móttækin, engin viðbrögð nauðsynleg</li> </ul> |

## 2.7 Míla

| Umsögn                                                                                                                                                                                             | Svör Garðabæjar                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stofnlagnir</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mikilvægar stofnlagnir liggja um svæðið. Óskað er eftir að haft verði samband við Mílu tímanlega áður en til framkvæmda kemur</li> </ul> | <b>Stofnlagnir</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Garðabær og framkvæmdaraðilar munu hafa samband við Mílu áður en til framkvæmda kemur.</li> </ul> |

## 2.8 Isavia

| Umsögn                                                                                  | Svör Garðabæjar                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Gerir ekki athugasemdir við tillöguna</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Móttækið</li> </ul> |

## 3 Breyting á aðalskipulagi – Miðsvæði – Athugasemdir

### 3.1 Allar athugasemdir

| Athugasemd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Byggingarmagn, þéttleiki og hæðir bygginga</li> <li>Neikvæð áhrif á útsýni</li> <li>Skuggavarp</li> <li>Samgönguvandamál og umferðarþungi</li> <li>Vindáhrif</li> <li>Friðhelgi</li> <li>Verðgildi fasteigna</li> <li>Ósk um nýja umferðagreiningu sem byggir á raunhæfum forsendum unnin af óháðum aðila</li> <li>Undirgöng undir Arnarnesveg</li> <li>Ósk um mynd af undirgöngum af möguleguútlit undirganga</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Byggingarmagn, hæðir - Sjá viðbrögð í kafla 1.1</li> <li>Útsýni - Sjá viðbrögð í kafla 1.6</li> <li>Skuggavarp - Sjá viðbrögð í kafla 1.3</li> <li>Samgöngumál - Sjá viðbrögð í kafla 1.11-1.19 um umferð, umferðateningar, bílastæði o.fl.</li> <li>Vindáhrif - Sjá viðbrögð í kafla 1.4</li> <li>Friðhelgi - Sjá viðbrögð í kafla 1.5</li> <li>Verðgildi fasteigna - Sjá viðbrögð í kafla 1.11</li> <li>Umferðagreiningar - Gardabær fékk verkfræðistofuna EFLU til þess að yfirfara umferðagreiningar og umferðaspár fyrir Arnarland. Niðurstöður þeirrar yfirferðar voru í samræmi við fyrri greiningar VSB. Við umferðaútreikninga er m.a. notast við samgöngulíkan höfuðborgarsvæðisins, líkanið er í opinberri eigu Vegagerðarinnar og Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og er aðgengilegt öllum til nota. Sjá nánari viðbrögð í kafla 1.11-1.19 um samgöngumál s.s. umferð, umferðateningar, bílastæði o.fl.</li> <li>Undirgögn undir Arnarnesveg - Sjá viðbrögð í kafla 1.15</li> <li>Undirgöng - Ekki er búið að hanna samgöngumannvirkið sem undirgöngin verða, þ.a.l. hafa ekki verið unnar myndir sem að sýna mögulegt útlit þeirra. Í undirgöngunum er gert ráð fyrir tveimur akbrautum og göngustíg beggja vegna götu. Benda má á hliðstæð undirgöng t.d. við Hnoðraholtstraup, undir Reykjanesbraut, sem tengja saman íbúðabyggð vestan og austan Reykjanesbrautar.</li> </ul> |

## 4 Breyting á aðalskipulagi – Miðsvæði – Umsagnir

### 4.1 Vegagerðin

| Umsögn                                                                                                                                                                                                                | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Borgarlína: Bent á mikilvægi þess að halda möguleikum opnum fyrir legu Borgarlínu meðfram Hafnarfjarðarvegi að austanverðu</li> <li>Annars sömu umsagnir og við dsk</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulagið gerir ráð fyrir þeirri óvissu sem snýr að því að ekki hefur verið tekin ákvörðun um nákvæma legu Borgarlínu eftir Hafnarfjarðarvegi. Þar sem skipulagið er á skilgreindum samgöngu- og þróunarárs í svæðisskipulagi og aðalskipulagi Garðabæjar er gert ráð fyrir því að Borgarlínan geti gengið um svæðið verði sá valkostur fyrir valinu. Skipulagið útilokar hins vegar ekki aðra legu Borgarlínu s.s. í jaðri Hafnarfjarðarvegar austan megin.</li> </ul> |

### 4.2 Kópavogsbær

| Umsögn                                                                                               | Svör Garðabæjar                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Sömu athugasemdir og við deiliskipulag Arnarlands.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sjá viðbrögð í kafla 2.4 Kópavogsbær.</li> </ul> |

### 4.3 Heilbrigðiseftirlitið

| Umsögn                                                                                             | Svör Garðabæjar                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>Sömu athugasemdir og við deiliskipulag Arnarlands.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Sjá viðbrögð í kafla 2.6 Landssamtök hjólreiðamanna.</li></ul> |

### 4.4 Umhverfisstofnun

| Umsögn                                                                              | Svör Garðabæjar                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>Gerir ekki athugasemd við tillöguna</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Móttekið</li></ul> |

## 5 Arnarnesland, Akrar – Deiliskipulagsbreyting – Athugasemdir

### 5.1 Undirgöng undir Arnarnesveg

| Athugasemd                                                                                                                                                                                    | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Aukin umferð á Akrabraut</li> <li>Undirgöng undir Arnarnesveg</li> <li>Hljóðmengun af umferð á Akrabraut</li> <li>Öryggi íbúa og vegfarenda</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sjá viðbrögð í kafla 1.14 Aukin umferð um Akrabraut</li> <li>Sjá viðbrögð í kafla 1.15 Undirgöng undir Arnarnesveg</li> <li>Það umferðamagn sem er áætlað að umferð um undirgöng skapi gefur ekki til kynna að hávaði verði yfir viðmiðunarmörkum. Sjá nánar í greinargerð deiliskipulags Arnarlands kafla 3.2 Hljóðvistagreiningar</li> <li>Skipulagsnefnd telur fulla ástæðu til að taka þær áhyggjur íbúa í Akrahverfi alvarlega sem fram koma í athugasemdum og ábendingum um öryggi og flæði akandi umferðar umhverfis Akrahverfið og hefur vísað þeim t.a.m. til úrvinnslu við mótun deiliskipulags fyrir Arnarnesveg en sú deiliskipulagsvinna er farin af stað í samstarfi við Kópavogsbæ og í samráði við Vegagerðina. Fyrir liggja tillögur að umferðarbætandi aðgerðum á hringtorginu á gatnamótum Arnarnesvegar, Bæjarbrautar og Fífuhammsvegar og stefnt er að því að ráðast í þær á þessu ári. Einnig er stefnt að því að fara í umferðarbætandi aðgerðir á Akrabraut, þar sem bætt verður við auka akrein, svo aðkoma bæði að Akrahverfi og matvöruverslun verði skilvirkari.</li> </ul> |

### 5.2 Byggingarmagn, hæðir

| Athugasemd                                                                | Svör Garðabæjar                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Of mikið byggingarmagn.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sjá viðbrögð í kafla 1.1 Byggingarmagn, hæðir</li> </ul> |

### 5.3 Útsýni

| Athugasemd                                                                               | Svör Garðabæjar                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Breyting á útsýni hefur neikvæð áhrif.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sjá viðbrögð í kafla 1.6 Útsýni</li> </ul> |

### 5.4 Landnotkun

| Athugasemd                                                                               | Svör Garðabæjar                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Nýta ætti landið undir útivistarsvæði.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Svæðið er á skilgreindum samgöngu og þróunarás. Samkvæmt svæðisskipulagi skal beina vexti og uppbyggingu á slík svæði. Sjá nánar viðbrögð í köflum:</li> <li>1.1 Byggingarmagn, hæðir</li> <li>1.7 Landnotkun</li> <li>1.8 Samræmi við Landsskipulagsstefnu</li> </ul> |

### 5.5 Ýmis atriði

| Athugasemd | Svör Garðabæjar |
|------------|-----------------|
|------------|-----------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bílastæði við leikskóla</li> <li>• Landnotkun – starfsemi á jarðhæðum</li> <li>• Samgöngumál</li> <li>• Umferðaútreikningar og fjöldi starfsmanna</li> <li>• Myndir að sumarlagi og vetrarþjónusta gangstíga að almenningssamgöngum</li> <li>• Krafa um loftræstikerfi</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sjá umfjöllun um bílastæði við leikskóla í greinargerð deiliskipulags Arnarlands kafla 5.2.3 Blönduð starfsemi og leikskóli</li> <li>• Landnotkun - jarðhæðir, sjá viðbrögð í kafla 1.7 Landnotkun</li> <li>• Samgöngumál, sjá:</li> <li>• viðbrögð í kafla 1.12-1.19 um samgöngumál</li> <li>• greinargerð deiliskipulags Arnarlands kafla 5.3 Vistvænar samgöngur.</li> <li>• Samgöngumat, VSB verkfræðistofa, dags. 01.06.2024, uppfært 07.02.2025</li> <li>• Umferðaútreikningar, forsendur útreikninga sjá viðbrögð 1.15 Undirgöng undir Arnarnesveg</li> <li>• Á bls. 82 í greinargerð deiliskipulags Arnarlands má sjá mynd að vetrarlagi. Garðabær heldur úti vetrarþjónustu við gangstéttar og eru leiðir að almenningssamgöngum í forgangi.</li> <li>• Hlutverk loftræstikerfa er margþætt, s.s. að bæta loftgæði og hljóðvist, draga úr orkunotkun bygginga o.fl.</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 6 Arnarnesland, Akrar – Deiliskipulagsbreyting – Umsagnir

### 6.1 Vegagerðin

| Umsögn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Svör Garðabæjar                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir tveimur nýjum undirgöngum við Arnarnesveg. Ekki hefur átt sé stað samtal um fjármögnun þeirra og eru þau ekki á samgönguáætlun. Því er að öllu óvíst hver þátttaka Vegagerðarinnar verður um gerð eða fjármögnun þeirra.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Athugasemdin varðandi undirgöng er móttækin og verður komið til skila við rétta aðila.</li> </ul> |

### 6.2 Skipulagsstofun

| Umsögn                                                                                                                      | Svör Garðabæjar                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stofnunin hefur ekki lögbundið umsagnarhlutverk á þessu skipulagsstigi.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Móttækið</li> </ul> |

Vakin er athygli á málskotsrétti samanber 10. kafla skipulagslaga nr.123/2010 og lög um úrskurðarnefnd umhverfis-og auðlindamála nr. 130/2011 en þar kemur fram að stjórnvaldsákvarðanir má kæra til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Þeir einir geta kært stjórnvaldsákvarðanir sem eiga lögvarða hagsmuni tengda þeirri ákvörðun sem kæra á. Kærufrestur er einn mánuður frá birtingu deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda.