



Rammaskipulag fyrir Urriðaholt í Garðabæ

31. 5. 2006 / 23.8.2006



Rammaskipulag fyrir Urriðaholt í Garðabæ

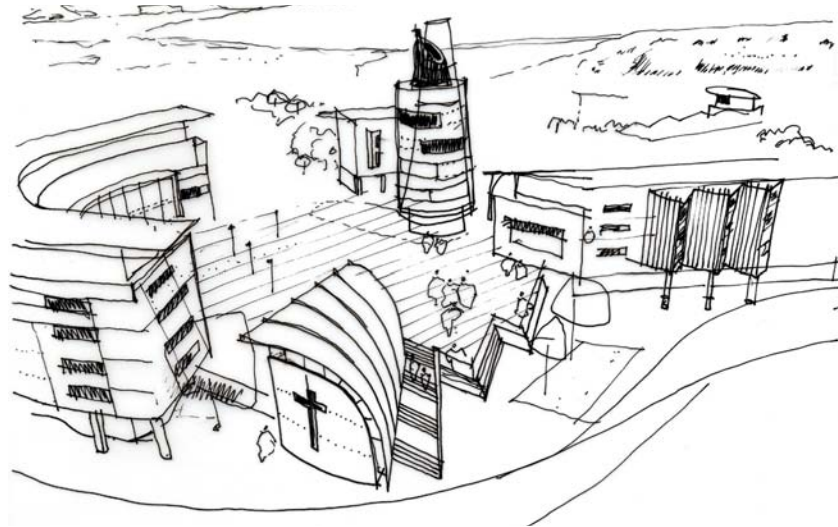
31. 5. 2006 / 23.8.2006



25 meters from wetland border
BOUNDARY

WETLAND BORDER

FRAMTÍÐARSÝN



Urriðaholt býður upp á einstök landgæði sem felast í frábæru útsýni, fagurri umgjörð og fjölbreyttum möguleikum til útivistar auk þess að liggja nálægt meginumferðaræðum höfuðborgarsvæðisins.

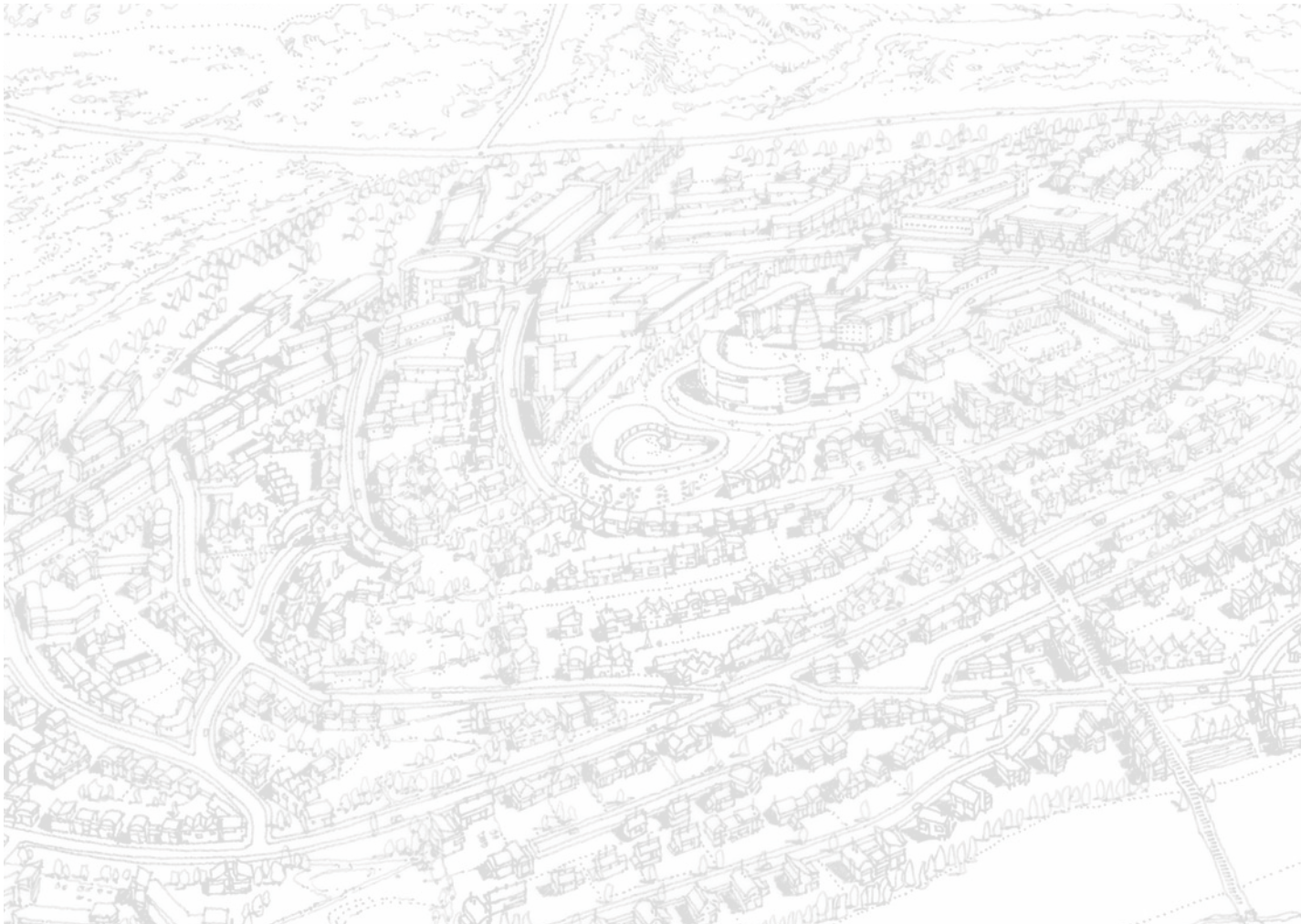
Með því skipulagi sem hér er kynnt, er aðaláhersla á að mynda ríkan staðaranda og áhugavert og traust umhverfi fyrir þá sem munu búa og starfa í Urriðaholti.

Byggðin mun einkennast af aðlaðandi borgarumhverfi sem skapar umgjörð um lífsgæði og fjölbreytt mannlíf í samspili við einstaka náttúru svæðisins. Lögð er áhersla á nærgætni við landslag, vistkerfi og minjar og sterk tengsl byggðar og náttúru. Með sjálfbærum ofanvatnslausnum er þess sérstaklega gætt að viðhalda vatnsbúskap Urriðavatns þó byggð rísi á svæðinu.

Tilsýndar verður byggðin reisuleg með kennileiti á háholtinu þar sem lögð verður áhersla á starfsemi á sviði umhverfis- og menningarmála. Þar verður byggðarkjarni, „hjarta“ hverfisins, miðstöð þjónustu og afþreyingar. Bæjarbragurinn byggir á fjölbreyttri blöndu íbúðarhúsnæðis, verslana, þjónustu og atvinnustarfsemi ásamt öflugri samfélagsþjónustu. Skipulag í atvinnu- og viðskiptahverfi verður sveigjanlegt og tekur mið af þörfum nútíma viðskiptaumhverfis.

Við hönnun gatna er sérstök áhersla lögð á að umferð verði hæg og örugg, í aðlaðandi göturýmum. Góðar gönguleiðir eru að svæðinu sem síðan tengja hverfishluta innbyrðis og veita íbúum, starfsfólki og gestum aðgang að náttúru umhverfis holtið.

EFNISYFIRLIT



1. Inngangur	4
2. Kynning og samráð	8
3. Greining og forsendur	10
4. Leiðarljós	20
5. Rammaskipulag	28
Áherslur í rammaskipulaginu	29
Lykilsvæði	41
Háholtið	42
Viðskiptastrætið	52
Íbúðarbyggð	66
Grænir geirar	74
Útivistarsvæði við Urriðavatn	76
Hraunjaðar norðan Urriðaholts	78
6. Áhrif skipulagsins	80
Heimildir	87
Uppdráttur	89
Landnotkun og samgöngur, skipulagsuppdráttur	91

- Skipulagssvæði rammaskipulags
Urriðaholts ■
- Skipulagssvæði deiliskipulags
Kauptúns ■
- Stofnbrautir (Reykjanesbraut
og Elliðaavatnsvegur) ■



INNGANGUR



Myndir af Urriðaholti og nágrenni

Hér er sett fram rammaskipulag fyrir byggð í Urriðaholti í Garðabæ. Með skipulaginu er mótuð umgjörð um byggð sem bjóða mun einstök lífsgæði vegna náttúrufegurðar og áherslu á vandað og aðlaðandi borgarumhverfi. Útsýni frá Urriðaholti er einstakt og spannar fjallahringinn frá Esjunni að Snæfellsnesi og Reykjanesi. Búrfellshraun umkringir byggðina og endar í hrauntanga, þar sem Urriðavatn hefur myndast. Sérstök áhersla er lögð á að bæjarbragur hverfisins endurspegli sterk tengsl byggðar og náttúru og að byggðin myndi aðlaðandi göturými og skjólsæl og sólrík svæði.

Rammaskipulagið tekur til Urriðaholts, þ.e. holtsins austan Urriðavatns, auk hluta Urriðavatns og votlendis umhverfis það. Mörk skipulagssvæðisins fylgja eignamörkum lands Urriðaholts ehf til vesturs, suðurs, austurs og norðausturs, en til norðvesturs fylgja þau mörkum skipulagssvæðis deiliskipulags Kauptúns, stórverslanasvæðis norðvestan í Urriðaholti. Alls er skipulagssvæði rammaskipulagsins um 101 ha. Í aðalskipulagi Garðabæjar er gert ráð fyrir þétttri blandaðri byggð íbúða, stofnana, verslana og þjónustu í Urriðaholti, en jafnframt er þar sett fram stefna um verndun Urriðavatns. Svæðið er í dag óbyggt. Rammaskipulagið felur í sér skipulag allt að 1.625 íbúða byggðar í blandaðri byggð sérbýlis- og fjölbýlishúsa auk uppbyggingar húsnæðis fyrir starfsemi á sviði umhverfis og menningar, regluheimili Oddfellowreglunnar og þjónustustofnanir. Gert er ráð fyrir að íbúar í Urriðaholti fullbyggðu geti orðið um 4.400 miðað við 2,7 íbúa að meðaltali í íbúð. Auk þess gerir rammaskipulagið ráð fyrir uppbyggingu allt að 90.000 fermetra af skrifstofu- og þjónustuhúsnæði í viðskiptahverfi norðanvert í Urriðaholti. Þá er í rammaskipulaginu rík

áhersla lögð á tillit til umhverfis svæðisins, m.a. með sterkum tengslum byggðarinnar við umhverfið með grænum geirum og gönguleiðum sem ganga í gegnum byggðina. Urriðavatn og aðliggjandi mýrlendi verður verndað meðal annars með svokölluðum sjálfbærum ofanvatnslausnum sem eiga að tryggja að úrkoma berist til Urriðavatns og að vatnsgæðum og vatnshæð Urriðavatns verði viðhaldið.

Rammaskipulagið er sett fram í þessari greinargerð og á uppdrætti í mælikvarða 1:4000 (blaðstærð A2, dags. 31.5.2006/23.8.2006). Greinargerðin skiptist í sex meginhluta:

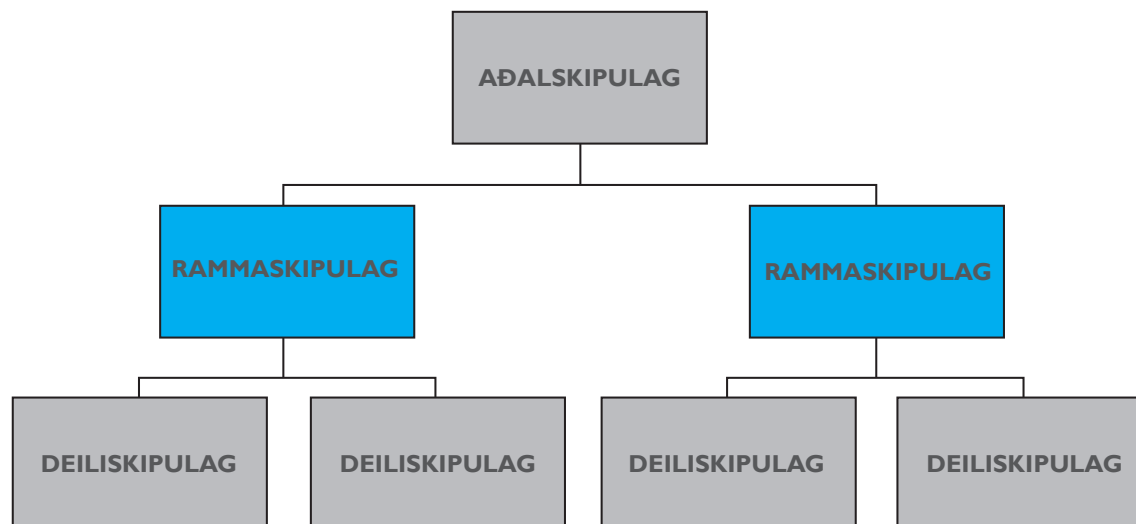
- **1. Inngang**, þar sem gerð er grein fyrir tilgangi, viðfangsefni og framsetningu rammaskipulagsins.
- **2. Kynningu og samráð**, þar sem fjallað er um kynningu hugmynda á vinnslutíma tillagna og greint frá samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila.
- **3. Greiningu og forsendur**, þar sem er farið yfir helstu skipulagsforsendur í Urriðaholti hvað varðar staðhætti, náttúrufar og gildandi skipulagsáætlanir.
- **4. Leiðarljós**, þar sem sett eru fram þau meginatriði skipulagsgerðar og skipulagshönnunar sem lögð eru til grundvallar rammaskipulagi Urriðaholts.
- **5. Rammaskipulag**, þar sem gerð er grein fyrir ákvæðum rammaskipulags fyrir Urriðaholt.
- **6. Áhrif skipulagsins**, þar sem lýst er helstu umhverfisáhrifum rammaskipulagsins og fjallað um framkvæmd skipulagsins, s.s. hvaða þáttum þarf að taka á í deiliskipulagi einstakra hluta hverfisins.

HLUTVERK RAMMASKIPULAGS

Rammaskipulag er hugsað sem óformlegt millistig milli aðalskipulags og deiliskipulags. Aðalskipulag og deiliskipulag eru formlegar skipulagsáætlanir samkvæmt skipulags- og byggingarlögum og lúta ákveðnum reglum um kynningu fyrir almenningi og afgreiðslu stjórnvalda. Rammaskipulag er hins vegar eingöngu til leiðbeiningar fyrir bæjaryfirvöld, framkvæmdaraðila og íbúa um nánari útfærslu byggðar í deiliskipulagi.

Með rammaskipulagi er stefna aðalskipulags um einstaka bæjarhluta útfærð nánar og heildaryfirbragð hverfis skipulagt. Rammaskipulag er meðal annars gert til að samræma landnotkun og tryggja göngu- og sjóntengsl yfir stærri svæði. Í rammaskipulagi eru einnig mótuð helstu áhersluatriði bæjarstjórnar varðandi yfirbragð byggðar, svo sem þéttleika, byggðamynstur, íbúðasamsetningu og gatnakerfi. Þegar stór svæði eru skipulögð er mikilvægt að sjá allt svæðið fyrir í heild sinni áður en vinna við deiliskipulag hefst. Einstakir hlutar hverfis eru síðan endanlega útfærðir í deiliskipulagi.

Í Urriðaholti er heildaryfirbragð byggðarinnar útfært í þessu rammaskipulagi, en síðan er gert ráð fyrir að unnar verði formlegar deiliskipulagsáætlanir fyrir einstaka hluta hverfisins, líkt og fjallað er um í 5. og 6. kafla þessarar greinargerðar.





Futurecity

COWI

ALAN BAXTER & ASSOCIATES
INTEGRATED DESIGN FOR THE BUILT ENVIRONMENT

TEKTON
HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

ARKÍS

alta

ARROWSTREET



FJÖLHÖNNUN ehf
Verkfræðistofa

VST Verkfræðistofa
Sigurðar Thoroddsen hf.

Línuhönnun
verkfræðistofa

AÐILAR AÐ GERÐ RAMMASKIPULAGSINS

Skipulagssvæðið er í eigu Urriðaholts ehf, sem er félag í meirihlutaeigu Oddfellowreglunnar á Íslandi. Urriðaholt ehf hefur staðið að gerð rammaskipulagsins, í samráði við Garðabæ.

Þegar deiliskipulagsáætlanir fyrir einstaka hluta hverfisins hafa verið samþykktar, áður en til uppbyggingar kemur, munu Garðabær og Urriðaholt ehf gera með sér samstarfssamning um uppbyggingu svæðisins. Verður slíkur samningur skuldbindandi fyrir alla lóðarhafa eftir því sem við á. Í samstarfssamningi Garðabæjar og landeiganda verður kveðið á um fyrirkomulag uppbyggingar og réttindi og skyldur samningsaðila og væntanlegra lóðarhafa á svæðinu.

Helstu ráðgjafar og hönnuðir við gerð rammaskipulagsins:

- **John Thompson & Partners**
Heildar skipulagshönnun rammaskipulags og skipulagshönnun deiliskipulags fyrsta áfanga uppbyggingar.
- **Alan Baxter & Associates**
Ráðgjöf um hönnun gatna og göturýma.
- **Arkís**
Ráðgjöf um skipulagsmál við rammaskipulag og skipulagshönnun deiliskipulags fyrsta áfanga uppbyggingar.
- **Arrowstreet**
Skipulagshönnun viðskiptahverfis og ráðgjöf um skipulagsmál við rammaskipulag.
- **COWI**
Hönnun sjálfbærra ofanvatnslaúsna.
- **Fjölhönnun**
Ráðgjöf um hönnun gatna, hljóðvist og lagnamál.
- **FutureCity**
Þróun hugmynda um menningartengda starfsemi á sviði umhverfis og lista.
- **Landslag**
Landslagsgreining og landslagshönnun.
- **Línuhönnun**
Korlagning jarðsprungna.
- **Tekton**
Ráðgjöf um skipulagsmál við rammaskipulag og skipulagshönnun deiliskipulags fyrsta áfanga uppbyggingar.
- **VST**
Umferðarspá.
- **Alta**
Verkefnisstjórn, skipulags- og umhverfisráðgjöf, samráð.

INNGANGUR

SAMRÁÐSFERLIÐ



Myndir af samráðsfundum og vettvangsferðum í tengslum við skipulagsvinnuna



KYNNING OG SAMRÁÐ



SAMRÁÐSFERLIÐ

Við undirbúning og vinnslu skipulags í Urriðaholti hefur verið leitast við að hafa víðtækt samráð við stjórnvöld, íbúa Garðabæjar og aðra hagsmunaaðila, með það að markmiði að skipulag svæðisins geti sem best mætt þörfum samfélagsins.

Haustið 2004 voru haldnir nokkrir samráðsfundir og farið í vettvangsferðir í tengslum við mótun skipulags í Urriðaholti. Til samráðs var boðið íbúum í Garðabæ, félögum í Oddfellowreglunni, fulltrúum í nefndum og ráðum Garðabæjar, embættismönnum bæjarins og fulltrúum opinberra stofnana, auk sérfræðinga á sviði náttúrufars og fornleifa.

Haustið 2005 var efnt til sérstakra samráðsfunda með félögum í Oddfellowreglunni um hugmyndir um landnýtingu og starfsemi á vegum Oddfellowreglunnar í Urriðaholti.

Í janúar 2006 stóð Urriðaholt ehf ásamt Garðabæ að kynningarfundum fyrir almenning á fyrirbyggjandi drögum að skipulagi fyrir Urriðaholt. Þá var einnig efnt til málþings um sjálfbærar ofanvatnslausnir og verndun Urriðavatns, þar sem sérfræðingar kynntu náttúrufar svæðisins og greint var frá leiðum sem farnar eru við meðhöndlun ofanvatns í skipulagi svæðisins.

Einnig hefur verið unnið að mótun starfsemi á háholtinu sem tengist menningu, umhverfi og listum með fjölmörgum aðilum.

Auk framangreinds hefur skipulagsvinna í Urriðaholti verið kynnt á www.urridaholt.is.

Eftirtalin eru helstu áhersluatriði sem nefnd hafa verið við samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila í skipulagsferlinu og hafa þau verið lögð til grundvallar við skipulagsgerð í Urriðaholti:

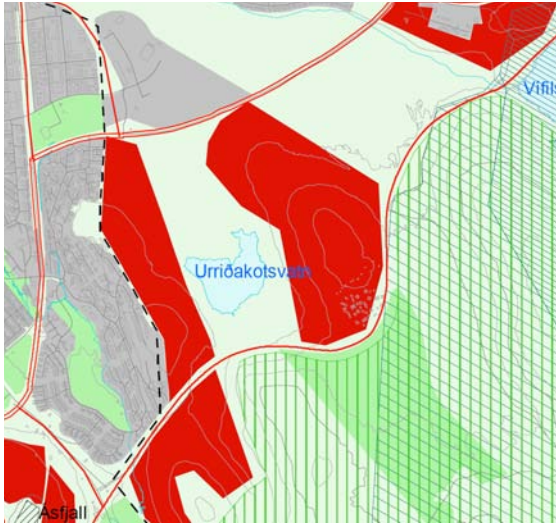
- Að Urriðavatn, hrauntanginn út í vatnið, lífríki vatnsins og votlendið umhverfis það verði vernduð eins og kostur er.
- Að tryggðar verði tengingar byggðar í Urriðaholti við fjölskrúðuga náttúru allt umhverfis skipulagssvæðið í Urriðaholti, bæði Urriðavatn og Heiðmörk.
- Að tryggðar verði góðar stígatengingar byggðar í Urriðaholti við eldri hverfi Garðabæjar og nálæga golfvelli.
- Að lagðir verði stígar umhverfis Urriðavatn, þannig að aðgengi að svæðinu verði gott, en um leið verði dregið úr ónæði af umferð um svæðið á fuglalíf.
- Að Urriðavatn verði nýtt til umhverfisfræðslu með skiltum og annarri upplýsingagjöf.
- Að hraunjaðri umhverfis Urriðaholt verði hlíft eins og kostur er.
- Að í Urriðaholti verði blönduð byggð íbúða og atvinnuhúsnæðis á sviði hátækni og menntunar. Jafnframt njóti starfsemi á svæðinu tengsla við náttúruna.
- Í Urriðaholti verði aðlaðandi bæjarbragur. Þar þróist öflugt mannlíf þar sem samneyti íbúa og félagsauður verður mikill.



Myndir af samráðsfundum og vettvangsferðum í tengslum við skipulagsvinnuna



3 GREINING OG FORSENDUR



Úr Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins
2001 - 2024

Bygðarreitir fyrir
blandaða byggð til 2024



GILDANDI STEFNA Urriðaholt er í Garðabæ. Þéttbýlismyndun hófst í Garðabæ um miðja síðustu öld, en síðan þá hefur bærinn vaxið hratt. Þegar Garðabær (þá Garðahreppur) fékk kaupstaðarréttindi 1976 voru íbúar bæjarins rúmlega 4 þúsund talsins, en árið 2005 voru íbúar Garðabæjar orðnir 9 þúsund. Samkvæmt framreikningum Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 og Aðalskipulags Garðabæjar 2004-2016 verða íbúar í Garðabæ orðnir 15 þúsund árið 2012 og 23 þúsund árið 2024. Samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins mun fjöldi starfa í Garðabæ nærri því fjórfaldast á milli árána 1998 og 2024 (2.400/9.100). Að sama skapi mun heildarstærð atvinnuhúsnæðis í sveitarfélaginu rúmlega þrefaldast (170.000/526.000 fermetrar). Uppbygging blandaðrar byggðar íbúða og atvinnuhúsnæðis í Urriðaholti er mikilvægur liður í þessum vexti.

Við undirbúning rammaskipulags fyrir Urriðaholt hefur verið litið til fyrirbyggjandi stefnu Garðabæjar og annarra stjórnvalda. Hér að neðan er fjallað um helstu fyrirbyggjandi stefnumörkun sem rammaskipulagið byggir á.

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins var staðfest 2002. Samkvæmt því er miðað að sjálfbærri þróun og að ný byggð á höfuðborgarsvæðinu verði þétt og landnotkun blönduð. Meðal meginmarkmiða svæðisskipulagsins er:

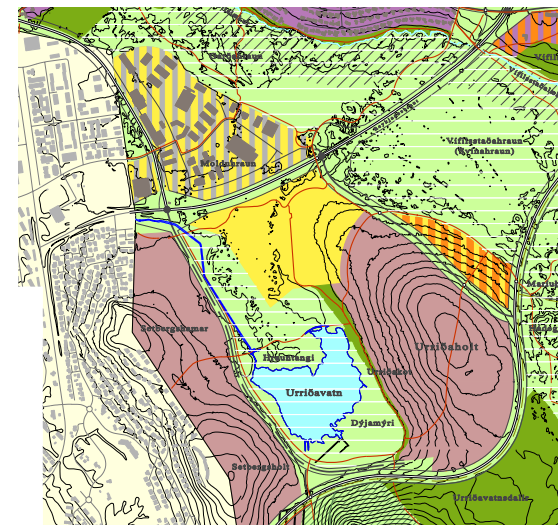
- Að skipuleggja byggð með sjónarmið heildarinnar að leiðarljósi.
- Að fyrirsjáanlegri íbúafjölgun, samfélagsbreytingum og vexti nýrra atvinnugreina verði mætt.
- Að skapa góð skilyrði fyrir vöxt og framfarir í atvinnulífi og með því móti leggja grunn að góðum lífskjörum, öflugri samfélagslegri þjónustu og traustri framtíð íbúanna.
- Að höfuðborgarsvæðið þróist áfram sem nútímalegt borgarsamfélag með alþjóðlegu yfirbragði og verði alþjóðlega samkeppnishæft um fólk, fjármagn, fyrirtæki og viðskipti.
- Að höfuðborgarsvæðið beri svipmót fagurrar borgar þar sem tekið verði tillit til náttúrulegs landslags eins og kostur er við skipulag vel afmarkaðra nýrra hverfa.
- Að tryggja íbúum greiðan aðgang að þjónustustofnunum og fyrirtækjum, ásamt góðu aðgengi að útivistarsvæðum.
- Að varðveita og endurbæta grænu svæðin sem umlykja byggðina á svæðinu.
- Að stuðla að sjálfbærri þróun og sjálfbæru umhverfi eins og kostur er.

GILDANDI STEFNA**Aðalskipulag Garðabæjar**







Vorið 2005 var staðfest breyting á aðalskipulagi Garðabæjar, þar sem sérstaklega er fjallað um Urriðaholt. Stefna aðalskipulagsins um Urriðaholt gerir ráð fyrir nýjum áherslum í skipulagi, þar sem samfélagsuppbygging, þétt og blönduð byggð og samspil við ósnortna náttúru eru þungamiðja skipulagsins. Meðal þeirra meginmarkmiða sem fram koma í aðalskipulagsbreytingunni er:

- Að skipulagi byggðar í Urriðaholti verði hagað þannig að maður geti verið manns gaman, leiðir skerist, svæði nýtist til samvista og íbúar kynnist hverjir öðrum. Af þessu leiði að í Urriðaholti stuðli skipulag að öflugu mannlífi og félagslegum samskiptum.
- Tryggð verði góð tengsl byggðar við fjölbreytta náttúru, útivistar- og verndarsvæði í kringum holtið og aðra byggð í næsta nágrenni. Myndað verði samfelld stíganet um hverfið og milli svæða innan bæjar og utan.
- Að í Urriðaholti verði veitt grunnþjónusta í fræðslu, heilbrigðismálum og félagsþjónustu.
- Að lífríki Urriðavatns og nærliggjandi votlendis haldist eins fjölskrúðugt og kostur er.
- Að land undir byggð og götur sé vel nýtt.
- Að skipulag byggðar falli vel að náttúrunni.
- Að gatnakerfið þjóni þeim megintilgangi að koma íbúum milli heimilis og annarra hverfa.
- Að skipulag gatna og stíga hvetji til göngu og hjólræiða innan skipulagssvæðisins.
- Að hverfið geti tengst almenningssamgöngum á höfuðborgarsvæðinu vel.

Að auki er kveðið á um að rammaskipulag verði unnið fyrir Urriðaholt (utan Kaupþúns) sem eina heild þannig að svæðið fái heildstætt svipmót.



Úr Aðalskipulagi Garðabæjar 2004 - 2016

Miðsvæði / verslunarkjarnar	
Þjónustustofnanir	
Íbúðarsvæði	
Blönduð byggð (íbúðir, verslun og þjónusta, þjónustustofnanir og opin svæði til sérstakra nota)	
Óbyggð svæði, hverfisvernduð	
Útivistarsvæði - golfvöllur	

GREINING OG FORSENDUR

GILDANDI STEFNA

Staðardagskrá fyrir Garðabæ 2004

Garðabær hefur samþykkt Staðardagskrá 21 sem ætlað er að vera forskrift að sjálfbærri þróun sveitarfélagsins. Í Staðardagskránni er lögð áhersla á að vandað skipulag geti leitt vistvæna þróun samfélagsins í heild. Því þurfi skipulagsgerð á öllum stigum að líta heildrænt á þróun samfélags, út frá náttúrufars-, félags-, efnahags- og menningarlegum þáttum. Meðal sértækra markmiða Staðardagskrár 21 er:

- Að framkvæmdir valdi sem minnstri röskun á náttúrunni.
- Að vandað verði til kynninga á öllum stigum skipulags.
- Að stígakerfi í bænum verði bætt og tengingum við stígakerfi aðliggjandi sveitarfélaga komið á.
- Að lýsing taki mið af öryggi vegfarenda en þó þannig að fólk geti notið næturhimins.
- Að almenningsamgöngur verði raunhæfur valkostur.
- Að áhersla verði lögð á þétta og lágreista byggð.

Umhverfisstefna Garðabæjar

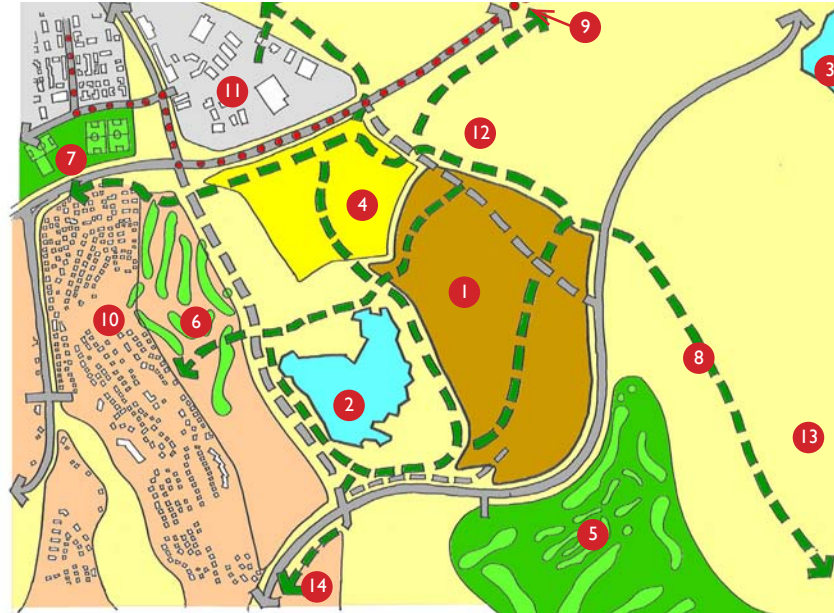
Garðabær hefur sett sér umhverfisstefnu. Meðal helstu áherslumála hennar er:

- Garðabær verði í fremstu röð bæjarfélaga við verndun umhverfis og náttúru og því eftirsóttur til búsetu sem vistvænn bær með heilnæmu og aðlaðandi umhverfi.
- Skipulag bæjarins og umhverfis stuðli að sjálfbærri þróun samfélagsins og skapi skilyrði til sambýlis íbúa og náttúru í góðri sátt hvort við annað.
- Lagt verði kapp á að viðhalda náttúrulegri fjölbreytni lífríkis og rannsóknir gerðar á lífríkinu til þess að renna stoðum undir verndun þess.
- Haldið verði uppi öflugum vörnum gegn hvers kyns mengun.
- Virkt samráð og samstarf verði við félagasamtök og áhugamenn um umhverfisvernd á öllum sviðum umhverfismála.
- Allt yfirbragð bæjarlandsins sé eins aðlaðandi og kostur er og hvetji þannig til umferðar fólks um landið. Strendur bæjarlandsins og heiðar verði hreinar, ómengaðar og aðgengilegar gangandi fólki. Ávallt verði til gönguleiðakort með upplýsingum um náttúru- og söguminjar, jurta- og dýralíf.
- Stefnt verði að minnkun sorps, m.a. með aukinni endurnotkun.

Stefna í menningarmálum í Garðabæ

Bæjarstjórn Garðabæjar samþykkti í október 2005 stefnu í menningarmálum í sveitarfélaginu. Í stefnunni er lögð áhersla á að efla bæjarbraginn og sköpunargleði, auka vitund íbúa um sögu Garðabæjar og greiða fyrir aðgengi að menningu. Meðal stefnumiða er:

- Að íbúum verði veittur aðgangur að sögulegum minjum innan dyra sem utan.
- Að söguleg menning og útivist verði tengd þannig að fólk fái notið hvors tveggja samtímis á gönguför í bæjarlandinu.



1. URRÍÐAHOLT
2. Urriðavatn
3. Vífilsstaðavatn
4. Kauptún
5. Urriðavöllur - golfvöllur
6. Setbergsvöllur - golfvöllur
7. Íþróttasvæði í Kaplakrika
8. Göngu- og hjólréiðastígur
9. Núverandi strætóleið
10. Íbúðarbyggð í Setbergi
11. Atvinnusvæði í Molduhrauni
12. Svínahraun (Búrfellshraun)
13. Vífilsstaðahlíð
14. Svínholt



Kort af Urriðaholti og svæðinu í kring. Steininn var í eystri traðarvegg Urriðakots, en Jón Þorvarðsson (1817-1902) ábúandi þar hjó dletrunina 1846 í steininn, sem er árið sem Jón fluttist að Urriðakoti

GREINING OG FORSENDUR

URRIÐAHOLT

Urriðaholt stendur austan Urriðavatns í suðausturhluta Garðabæjar, nálægt þungamiðju höfuðborgarsvæðisins og einni megin umferðaræð þess, Reykjanesbrautinni. Urriðaholt rís hæst í 85 metra yfir sjávarmáli og er því nokkuð áberandi í landslaginu. Þaðan sést víða yfir. Útsýni nær yfir að Snæfellsnesi og Reykjanesi, yfir Urriðavatn og hraunið sem í árdaga rann úr Búrfellsgjá. Hlíðar holtsins eru nokkuð grónar, en háholtið er fremur berangurslegt. Í hlíðum Urriðaholts hafa félagar í Oddfellowreglunni stundað skógrækt um nokkurt skeið og setur skógræktin einkum svip á holtið norðanvert.

Engin byggð er nú í Urriðaholti, en áður var búið á bænum Urriðakoti í suðvesturhlíð holtsins. Þar sjást enn leifar af byggð. Í suðaustanverðu Urriðaholti má að auki finna minjar sem rekja má til dvalar hernámsliðs á árum síðari heimsstyrjaldarinnar.

Samgöngur

Reykjanesbraut liggur skammt norðvestan Urriðaholts og tengir það við aðra hluta höfuðborgarsvæðisins og byggð á Reykjanesi. Elliðavatnsvegur, sem liggur sunnan og austan Urriðaholts, gegnir hlutverki sem tenging hverfa á suðaustanverðu höfuðborgarsvæðinu. Elliðavatnsvegur er í dag vegur sem fylgir mishæðum og bugðum í landi. Hann er hinsvegar skilgreindur sem vegur í flokki annarra stofnbrauta og svæðisbundinna tengibrauta í svæðisskipulagi og sem stofnbraut í aðalskipulagi Garðabæjar og hefur Garðabær miðað við stofnveg í flokki B1 skv. vegstaðli Vegagerðarinnar. Vegagerðin vinnur að frumhönnun vegarins. Skv. fyrirbyggjandi drögum að frumhönnun Vegagerðarinnar (ágúst 2006) mun veglína Elliðavatnsvegur sveigja lítillga frá þeirri legu sem sýnd er í aðalskipulagi Garðabæjar. Við gerð þessa rammaskipulags var byggt á legu vegarins í aðalskipulagi Garðabæjar. Við lokafrágang þess hefur lega vegarins skv. fyrirbyggjandi drögum Vegagerðarinnar að forhönnun hans verið færð inn á skipulagsupprátt. Við frekari

skipulagningu á svæðinu, þ.e. við deiliskipulag austurhluta Urriðaholts, háholtsins og viðskiptahverfis í Urriðaholti (sjá skiptingu holtsins í deiliskipulagssvæði á bls. 39) þarf að endurskoða mörk skipulagssvæðisins í Urriðaholti og aðlaga þau þeim ákvörðunum sem þá liggja fyrir af hálfu Garðabæjar og Vegagerðinnar um legu Elliðavatnsvegur og helgunarsvæði vegarins.

Gert er ráð fyrir tveimur þvertengingum milli Reykjanesbrautar og Elliðavatnsvegur sitthvoru megin Urriðavatns, annarsvegar um norðanvert Urriðaholtið og hinsvegar með framlengingu Álftanesvegur um Setbergslandið suðvestan Urriðavatns.

Núverandi strætisvagnleið næst Urriðaholti fer um Reykjanesbraut. Hún þjónar Garðabæ og Hafnarfirði og gengur að miðbæjum þeirra og skiptistöðvum.

Nærbyggjandi svæði

Landnotkun svæða í grennd við Urriðaholt er fjölbreytt. Norðan og austan Urriðaholts eru náttúruverndar- og útivistarsvæði, í Svinahrauni (Búrfellshrauni) norðaustan holtsins og í Heiðmörk og Vífilsstaðahlíð austan þess. Þá er Urriðavatnið og næsta nágrenni þess mikilvægt náttúruverndar- og útivistarsvæði. Tveir golfvellar eru í næsta nágrenni Urriðaholts, í Urriðavatnsdölum strax sunnan við Urriðaholt og í Setbergslandinu norðvestan Urriðavatns.

Norðan í Urriðaholti hefur verið skipulagt stórverslanasvæðið Kauptún, en handan Reykjanesbrautar, tekur við atvinnusvæðið í Molduhrauni. Norðaustan náttúru- og útivistarsvæðisins í Búrfellshrauni blasir Vífilsstaðaspítali síðan við.

Samkvæmt aðalskipulagi Garðabæjar er fyrirhuguð íbúðarbyggð í Setbergslandinu, næst Urriðavatni, sem og í Svinholti, sunnan Elliðavatnsvegur. Garðabær



Myndir úr Heiðmörk og frá Urriðaholti yfir Urriðavatn

LANDSLAG Urriðavatn er hraunstíflað vatn sem liggur í um 30 m h.y.s., umlukið hæðum á þrjá vegu. Urriðaholt er austan við Urriðavatn en vestan megin eru Setbergsholt og Setbergshamar. Sunnan við Urriðavatn eru Hádegisholt og Flóðahjalli, í um 100 m h.y.s. Urriðaholt er hæst 85 m h.y.s.

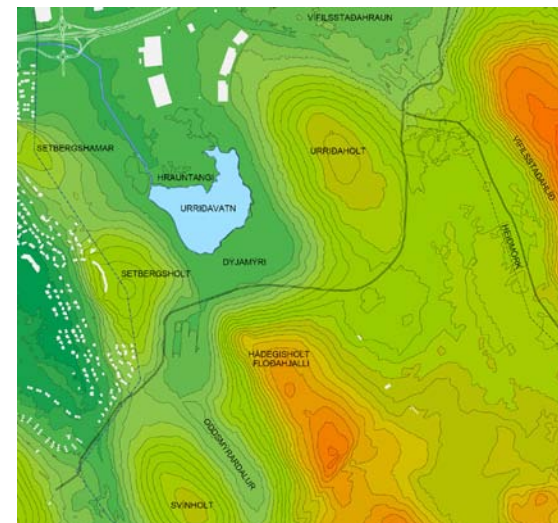
Hrauntangi liggur inn að Urriðavatni að norðanverðu. Við rætur Urriðaholts og norðan og sunnan megin við vatnið er votlendi. Urriðavatn, votlendi sem að því liggja og hrauntanginn sem út í það gengur, mynda fallega landslagsheild.

VEÐURFAR Veðurfar í Urriðaholti hefur verið greint á grundvelli veðurfarsgagna frá nærliggjandi veðurstöðvum, með áherslu á hitastig, úrkomu og vind. Veðurstöðvarnar og tímabil sem byggt er á eru Garðabær/Víflsstaðavegur (1999-2004), Hólmur (1961-1990) og Reykjavík/Öskjuhlíð (1961-1990).

Algennt **hitastig** seinni part dags í júlí og ágúst er um 13°C, en meðalhitastig að vetrarlagi, frá lokum nóvember til mars, er undir frostmarki. Þó ber að hafa í huga að hitafarsgögn frá Hólmi (fyrir tímabilið 1961-1990), sýna hitastig sem er nokkru kaldara en verið hefur síðustu ár og um 2°C kaldara en það hitastig sem spáð hefur verið fyrir fyrri hluta 21. aldarinnar.

Byggt á gögnum fyrri ára, má gera ráð fyrir að **úrkoma** í Urriðaholti sé að meðaltali í kringum 100 mm á mánuði að haust- og vetrarlagi, en um 60 mm um vor og snemmsumars. Flestir úrkomudagar eru á haustin og veturna, en fæstir að vorlagi. Reikna má með um 15-20 úrkomudögum á mánuði að meðaltali. Flesta daga er þó um litla úrkomu að ræða, fjöldi daga með úrkomu meiri en 1 mm á sólarhring eru aðeins 10-16 á mánuði.

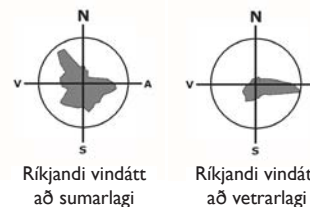
Meðal **vindhraði** um miðjan vetur er nálægt 7 m/s og um 4 m/s að sumri til. Á ársgrundvelli er algengast að vindur blási úr austri, en aðrar vindáttir frá suðvestri, til suðurs og austurs eru einnig algengar. Austanátt er algengasta vindátt á veturna. Á sumrin er hafgola ríkjandi, þar sem vindur blæs úr norðvestri. Hvassviðri getur fylgt öllum vindáttum, en algengast er að hvass vindur (meira en 10 m/s) blási frá aust- og suðlægum áttum. Úrkoma er mest þegar vindátt er frá suðvestri, suðri eða austri.



■ Hæð 100 metrar

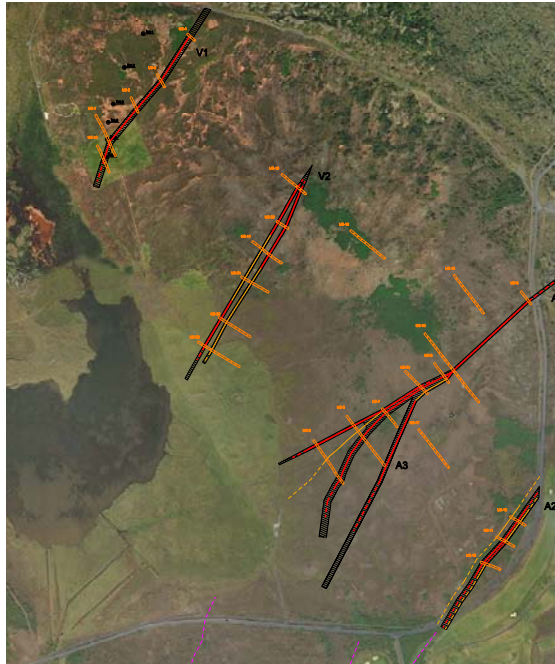
■ Hæð 30 metrar

Landslag í Urriðaholti og nágrenni



Vindrásir byggja á gögnum frá veðurstöð við Garðabær/Víflsstaðaveg

GREINING OG FORSENDUR



Yfirlit um sprungur í Urriðaholti, dagsett 10.5. 2006



Horft yfir hrauntanga Búrfellshrauni við Urriðavatn

JARÐFRÆÐI OG VATNAFAR

Berggrunnur Urriðaholtsins er aðallega úr grágryti, en neðst í holtinu við Urriðavatn er hann að mestu samsettur úr lausum jarðlögum. Yfirborð Urriðaholts einkennist að mestu af ósamfelldum jökulruðningi. Mýrarjarðvegur er sunnan og norðan við Urriðavatn. Norðan megin við Urriðavatn er hrauntangi, sem er hluti af Búrfellshrauni og er um 8.000 ára gamall. Nokkrar sprungur liggja í gegnum Urriðaholt og er stefna sprungna u.þ.b. NA-SV. Sprungurnar liggja innan skipulagssvæðisins í Urriðaholti. Tekið verður fullt tillit til þeirra við frekara skipulag svæðisins og hönnun bygginga.

Urriðavatn er um 13 ha að flatarmáli og vatnasvið þess er um 210 ha. Urriðavatn er grunnt vatn. Dýpt þess er að jafnaði aðeins um 0,7–0,8 m og mesta dýpt þess um 1 m. Flæði til Urriðavatns má að mestu rekja til linda og votlendislækja að sunnanverðu og til yfirborðsvatns sem fellur sem úrkoma innan vatnasviðs þess. Líklegt er að lindirnar í Dýjamýri tengist sprungu sem liggur um holtið sunnan megin. Talið er að meirihluti þess vatns sem berst til Urriðavatns, hvort sem er af yfirborði eða lindum, sé upprunnið innan vatnasviðs Urriðavatns.

Aðeins lítill hluti, eða um 5 l/s, er talið berast til linda með grunnvatnsstraumum lengra að, á ársgrundvelli. Eina sjáanlega frárennsli frá Urriðavatni er um Stórákrókslæk að norðvestanverðu, en nokkuð rennur einnig úr vatninu í gegnum hraunið að norðanverðu.

Rennslismælingar í Stórákrókslæk gefa til kynna að ársmeðalrennsli um lækinn nemi um 55 l/s. Talið er að riflega 30 l/s til viðbótar renni úr vatninu í gegnum hraunið og að rennsli í og úr vatninu sé því um eða yfir 85 l/s á ársgrundvelli. Á grundvelli upplýsinga um flatarmál og dýpt Urriðavatns, rennslismælinga í Stórákrókslæk og mats á rennsli frá Urriðavatni um hraunið má gera ráð fyrir að meðal viðstöðutími vatns í Urriðavatni sé innan við 20 dagar, á ársgrundvelli. Viðstöðutíminn er þó misjafn eftir árstíðum.

GRÓÐURFAR OG DÝRALÍF

Hlíðar Urriðaholts ofan Urriðavatns eru nokkuð grónar, en þar hefur verið plantað lúpínu til uppgræðslu og á hluta landsins hefur verið plantað trjám. Gróðurfar einkennist að öðru leyti fyrst og fremst af heiðargróðri, s.s. mosa, krækilyngi, holtasóley og geldingahnappi. Hrótaberjalyng er algengt í hrauntanganum við vatnið. Gömul tún eru í hlíðum Urriðaholts nálægt Urriðavatni, þar sem Urriðakotsbærinn stóð.

Votlendi er sunnan og norðan með Urriðavatni. Gróður í votlendinu er fjölbreyttur og er þar m.a. að finna Sóldögg (*Drosera rotundifolia*), sem er ein þriggja plantna á Íslandi sem veiðir smádýr sér til næringar. Ýmsar tegundir stara og barnamosi (spagnum mosi) er einnig algengur í votlendinu.

Lífriki í Urriðavatni er gróskumikið. Síkjamari (*Myriophyllum alterniflorum*) virðist vera nær allsráðandi háplöntutegund í vatninu, en tvær aðrar háplöntutegundir, fjallnykra og grasnykra, vaxa þar í minna mæli. Háplöntur virðast bera uppi frumframleiðsluna í vatninu sem kemur

ekki á óvart í svo grunnu vatni og hefur lítið mælst af svifþörungum.

Mikið fuglalíf er við Urriðavatn og næsta nágrenni þess. Yfir 20 tegundir fugla hafa reglulega búsetu eða sjást þar öðru hvoru, þar á meðal ýmsar tegundir anda og votlendisfugla. Flestir þessara fugla hafa lífsviðurværi af næringarríku vatninu, ásamt votlendinu í kring.

Tvær tegundir fiska lifa í vatninu. Töluvert er þar af hornsílum og einnig er þar urriði. Urriðinn virðist að mestu leyti hrygna í Stórakrókslæk og gengur um fiskistiga sem er við stíflu á milli Urriðavatns og Stórakrókslækjar. Gróskumikið smádýralíf er í Urriðavatni og er þar að finna talsverðan einstaklings- og tegundafjölda. Botndýr á mjúkum setbotni eru einkennandi fyrir fínu vatnsins. Botnlægar vatnaflær ásamt stökkröbbum, fáburstungum (liðormum) og rykmýslirfum eru algengustu dýrahóparnir í Urriðavatni. Lítið er um svifdýr, enda eru skilyrði fyrir sviflífríki fremur óhagstæð sökum þess hve vatnið er grunnt.



Myndir af svæðinu við Urriðavatn

GREINING OG FORSENDUR



MENNINGARMINJAR

Í Urriðaholti hafa verið skráðar 85 menningarminjar. Þar af eru sýnileg merki um minjar á 36 stöðum, en staðsetning annarra minja er byggð á heimildum og sést þeirra ekki lengur merki á yfirborði. Þær rústir sem sjáanlegar eru á yfirborði á svæðinu eru flestar frá síðustu öld og því ekki fornleifar í skilningi þjóðminjalaga. Meðal helstu minja á svæðinu er bæjarstæði Urriðakots, ásamt túngarði úr torfi og grjóti sem umlykur það. Heimildir benda til þess að búseta hafi verið í Urriðakoti frá upphafi 16. aldar. Á bæjarhólnum sjást enn leifar af síðasta bænum, sem fór í eyði árið 1958. Einnig eru sjáanlegar leifar af útihúsi og vörðu í ofanverðu holtinu, svo eitthvað sé nefnt.



Í suðaustanverðu Urriðaholti er að finna leifar af byggð bandaríska og breska hersins í síðari heimsstyrjöldinni. Það sem eftir stendur í dag er fyrst og fremst nokkur fjöldi steyptra húsgrunna og hlið inn á svæðið. Eftir að stríðinu lauk töpuðu mannvirkin upphaflegu hlutverki sínu og voru notuð til annarra þarfa eða fjarlægð og eyðilögð.

Þar sem menningarminjar eru innan fyrirhugaðra byggingarsvæða í Urriðaholti verður tekið tillit til þeirra við frekara skipulag svæðisins eins og mögulegt er.



Myndir af Urriðakoti og ábúendum þar

**SKÖPUN
STAÐARANDA**



Sköpun staðaranda - Fyrirmyndir



4 LEIÐARLJÓŠ



Sköpun staðaranda - Fyrirmyndir

SKÖPUN STAÐARANDA

Að skapa nýju hverfi eigin staðaranda (e. sense of place) er krefjandi viðfangsefni, þar sem flestir staðir í borgum og bæjum sem fólk laðast helst að hafa þróast á löngum tíma. Þeir búa yfir fjölbreytileika og lífi sem er með einum að öðrum hætti tilkomið vegna samspils mismunandi bygginga, efnisnotkunar, gróðurs og mannlífs sem þróast hefur í árána rás. Um leið er þýðingarmikið að ný hverfi öðlist sérkenni og staðaranda sem íbúar svæðisins líta á sem einkenni hverfisins síns og þeir skynja sig sem hluta af.

Eftirtalin atriði eru sérstaklega höfð að leiðarljósi við skipulag Urriðaholts í því skyni að skapa byggð þar sinn staðaranda:

Afmörkuð rými

Skýrt afmörkuð göturými, torg og önnur opin svæði eru mikilvægur þáttur til að skapa tilfinningu fyrir borgarhverfi.

Fjölbreytt starfsemi og landnotkun

Blöndun fjölbreyttrar starfsemi og landnotkunar dregur úr því að fólk sé alfarið háð einkabilnum um öll erindi. Það tryggir um leið mannlíf í hverfinu á mismunandi tímum.

Markvisst skipulag á fyrirkomulagi byggðar og umferðarleiða getur stuðlað að því að umferð fólks, gangandi og akandi, beinist á tiltekna staði innan hverfis

öðrum fremur. Þeir öðlast þannig aðdráttarafli vegna mannlífs og starfsemi.

Yfirbragð byggðar

Ákvarðanir um hæð húsa, húsagerðir, byggingarmagn og niðurröðun bygginga þurfa að taka mið af aðstæðum á svæðinu og miða að því að skapa áhugaverða yfirsýn yfir byggðina.

Eftirminnilegt borgarumhverfi

Sjónlínur gegnum byggð ásamt kennileitum í byggðinni eru mikilvægir þættir til að skapa eftirminnilegt og áhugavert umhverfi.

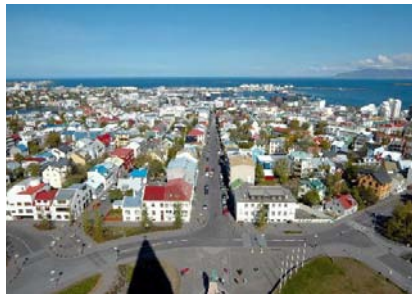
Blandað samfélag

Mikilvægur þáttur í því að móta aðlaðandi borgarhverfi felst í að skapa aðstæður fyrir blöndun ólíkra félagshópa, einstaklinga og fjölskyldna, ungra og aldinna. Þetta markmið má nálgast með því að tryggja framboð ólíkra íbúðar- og húsagerða svo að fólk geti búið áfram í hverfinu, þótt aðstæður þess og þarfir fyrir íbúðarhúsnæði breytist.

Aðgengi og tengsl við önnur svæði

Við skipulag nýrra hverfa þarf að tryggja góðar samgöngur fyrir gangandi, hjólandi og akandi við nærliggjandi hverfi og opin svæði. Einnig þarf að tryggja að ólíkir hópar í samfélaginu eigi auðvelt með að komast um.

BYGGÐ Í HLIÐ



Dæmi um byggð í hlið

LEIÐARLJÓÐ



Dæmi um byggð í hlið

BYGGÐ Í HLIÐ

Það sem hefur mest áhrif á mótun byggðarinnar í Urriðaholti er landhallinn á svæðinu. Skipulag byggðar í hlið kallar á önnur vinnubrögð en skipulag byggðar á flatara landi. Sérstaklega þarf t.d. að huga að eftirtöldum atriðum:

Ásýnd byggðarinnar frá öðrum svæðum

Huga þarf að útsýni að byggðinni frá öðrum svæðum. Þetta getur varðað útsýni frá stöðum sem eru í talsverðri fjarlægð frá hinni fyrirhuguðu byggð. Þættir í skipulagi byggðarinnar sem áhrif hafa á ásýnd hennar séd úr fjarlægð eru t.d. hæðir húsa, sjónarrönd byggðarinnar og lita- og efnisnotkun.

Útsýni

Eitt af því sem á hvað mestan þátt í að laða fólk að byggð í hlið er möguleikinn á fallegu útsýni frá byggðinni. Frá Urriðaholti er stórkostlegt útsýni og sést þaðan víða yfir höfuðborgarsvæðið, Reykjanes, fjallahring höfuðborgarsvæðisins, út á sjó og út á Snæfellsnes. Við skipulag byggðarinnar er mikilvægt að huga að útsýni bæði frá íbúðarhúsum og opnum svæðum. Það má t.d. gera með því að tryggja gott útsýni frá sem flestum vistarverum íbúðarhúsa. Við hönnun göturýma og opinna svæða er með sama hætti hægt að tryggja áhugaverðar sjónlínur og útsýnisása frá gönguleiðum og áningarstöðum. Einnig þarf að huga að þakformum og litum á þökum, sem við blasa alls staðar. Þá er nauðsynlegt að huga að útsýni við skipulag háhæðarinnar.

Stöllum byggðar

Húsbyggingar og framkvæmdir við gatnagerð í hlið kalla á jöfnun lands með stöllum hliðarinnar. Við skipulagshönnun þarf að leggja áherslu á náttúrulega stöllum og huga að því að jöfnun lands sé eftir föngum felld inn í hönnun bygginga og annarra mannvirkja. Þar sem þörf er á stoðveggjum og stöllum þarf að vanda til landmótunar, þannig að þeir nýtist til að skapa sólrik og skjólsæl svæði.

Samgöngur

Skipulag samgangna í hlið er vandasamara en á flötu landi. Tryggja þarf að götur og stígar verði ekki of brattir og að hugað sé að áningarstöðum fyrir gangandi vegfarendur á gönguleiðum.

Skipulag háhæðarinnar

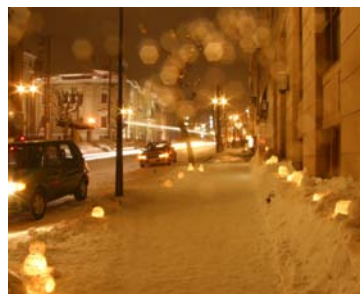
Sögulega eru háhæðir í borgum oft vettvangur áberandi kennileitisbygginga s.s. stórra kirkna eða kastala. Við þekkjum slík dæmi frá Reykjavík, með Hallgrímskirkju á Skólavörðuholtinu og Perluna efst á Öskjuhlíð. Í öðrum tilvikum eru háhæðir í borgum fremur skipulagðar þannig að þar séu bæði byggingar og opin rými sem saman gefa svæðinu ákveðið yfirbragð og kennimark. Í skipulagi Urriðaholts er stefnt að slíkri lausn, þannig að á háhæðinni verði myndað skjólsælt torgrými með útsýni, afmarkað af kennileitisbyggingum.

VEÐURFAR Á NORÐURSLÓÐUM

Óblítt og breytilegt veðurfar getur haft talsverð áhrif á borgir á norðlægum slóðum og þar af leiðandi á lífsskilyrði og lífnaðarhætti þar. Þættir sem skipta máli eru t.d. óþægindi af völdum kulda, vinda, myrkurs og úrkomu.

Við skipulag borgarhverfa á norðurslóðum er mikilvægt að haga niðurröðun og afstöðu bygginga þannig að þær móti umgjörð um skjólsæl svæði þar sem njóta má útiveru. Huga þarf að því að rými njóti sólar og að form bygginga sé nýtt til að brjóta vind. Auk þess þarf að tryggja að götur séu ekki of brattar, svo hægt sé að fara um þær að vetri til í háлку og snjókomu. Einnig þarf að sjá til þess að unnt sé að ryðja snjó og koma honum fyrir utan ruddra leiða. Upphitun göngu- og ökuleiða má einnig nýta til að auðvelda för að vetri.

Skipulag byggðar getur einnig brugðist við lítilli birtu og stuttum sólargangi yfir vetrartímann. Það má t.d. gera með því að huga markvisst að efnis- og litanotkun í byggingum, sem og hvernig lýsing er nýtt utan dyra. Þá gefast tækifæri í skipulagi til að skapa aðstöðu fyrir útiveru að vetrarlagi, s.s. með skautasvellum, sleða- og snjóbrettabrekkum, eða skíðagöngubrautum. Skapa má aðstöðu fyrir vetrarhátíðir eða listviðburði tengda vetri og útiveru.



Við skipulag byggðar gefst gott tækifæri til að skapa aðstöðu fyrir útiveru að vetrarlagi og umgjörð um lifandi og áhugavert umhverfi

LEIÐARLJÓÐ



EINKENNI BYGGÐAR

Segja má að byggðamynstur hverfis geti í grófum dráttum einkennst í meginatriðum af annað hvort formfestu eða óreglulegu formi, eftir því hvaða straumum er fylgt í borgahönnun og skipulagi. Hvor leiðin er farin hverju sinni við skipulag byggðar, hefur áhrif á hvernig fólk upplifir og skynjar byggðina.

Margar rótgrónar borgir einkennast af ákveðnu rúðuneti gatna eða sterkum öxullinum í gatnamynstri. Slíkt fyrirkomulag er skilvirkt m.t.t. samgönguleiða, en getur leitt til einsletrar byggðar.



Óreglulegt form byggðamynsturs einkennir fremur þær borgir og bæi sem vaxið hafa á löngum tíma. Slíkar borgir á meginlandi Evrópu eru oft mjög þétt byggðar í innsta og elsta kjarnanum, umhverfis kastala eða kirkju. Byggðin hefur síðan stækkað með tímanum. Þar eru oft áhugaverð og aðlaðandi borgarhverfi, en jafnframt oft á tíðum erfiðar samgöngur.



Einkenni byggðar - Fyrirmyndir

Á síðustu áratugum hefur áhugi vaxið á óreglulegu formi í skipulagi. Með því er talið að skapa megi tiltekin gæði í nýrri byggð, sambærileg þeim sem eru í rótgróinni borgarbyggð. Með markvissu skipulagi má ná þessum gæðum, um leið og tekið er fullt tillit til nútíma samgangna og þarfa einkabílsins.

Skipulag byggðar í Urriðaholti fellur vel að hugmyndum um óreglulegt form í skipulagi. Það er ekki síst vegna landhallans í holtinu. Sjálf háhæðin er nánast sjálfgefinn vettvangur fyrir þungamiðju byggðarinnar. Óreglulegt form byggðar í Urriðaholti fellur einnig vel að því landslagi og náttúru sem umlykur svæðið. Í Urriðaholti er markmiðið að byggja á sérstöðu svæðisins við skipulag byggðar þar og móta byggð sem er samboðin hinni sérstöku náttúru umhverfis holtið.

Byggingarstíll byggðar í Urriðaholti þarf að endurspegla þá nálgun sem valin er við skipulag hverfisins. Gæta þarf þess að jafnvægi sé á milli sérstaks svipmóts einstakra bygginga og þess samræmis sem nauðsynlegt er til að byggðin öðlist sinn staðaranda og heildaryfirbragð. Ná þarf samræmi án einhæfni.

SJÁLFBÆRAR OFANVATNS- LAUSNIR

Stór hluti Urriðaholts er innan vatnasviðs Urriðavatns. Ef hefðbundnum lausnum á meðhöndlun ofanvatns væri beitt á því svæði og ofanvatni frá byggð væri beint útaf svæðinu, er hætt við að náttúrulegt rennsli til Urriðavatns myndi minnka, með neikvæðum afleiðingum fyrir vatnið og lífríki þess. Því hefur verið leitað leiða við ofanvatnsmeðhöndlun, sem hafa það að leiðarljósi að flytja ofanvatn ekki út af svæðinu og beita samfara því náttúrulegri hreinsun til að koma í veg fyrir að mengunarefni berist til Urriðavatns.

Ofanvatn er skilgreint sem úrkomuvatn sem fellur af húspökum, götum, gangstéttum, bílastæðum og öðru þéttu yfirborði niður í fráveitukerfi. Uppbygging byggðar hefur þau áhrif að ógegndræpt yfirborð eykst og vatn sem áður átti greiða leið ofan í jarðveg safnast saman á yfirborði ef ekkert er að gert. Hefðbundnar lausnir fela í sér að safna ofanvatni í pípur og leiða það þannig út af svæðinu, oftast alla leið til sjávar. Byggð hefur þannig áhrif á náttúrulegt flæði úrkomuvatns á viðkomandi svæði.

Helstu viðmið og aðferðir sjálfbærra ofanvatnslausna:

- Ofanvatn er meðhöndlað á sem náttúrulegastan hátt. Opnar ofanvatnsrásir og tjarnir í bland við pípur, þar sem það á við, þjóna því hlutverki að taka við, hreinsa og hægja á flæði ofanvatns og koma í veg fyrir flóð af völdum asahláku.
- Innan hverfis er ofanvatni beint um þar til gerðar rásir og til opinna grænna svæða á yfirborði, þar sem vatn getur safnast fyrir og/eða sigið ofan í jarðveg, sem jafnframt þjónar tilgangi við hreinsun mengunarefna.
- Ofanvatnsrásir eru staðsettar við götur og bílastæði, víða sem hluti af grænu umhverfi byggðarinnar. Leitast er við að beina þakvatni í jörð innan lóða. Það vatn sem ekki sigur í jarðveg í ofanvatnsrásum, berst til safnlauta fyrir ofanvatn í grænum geirum.
- Gert er ráð fyrir að ofanvatnsrásir, safnlautir og tjarnir geti tekið við vatni í miklum rigningum og/eða leysingum og að tryggt sé að ofanvatn valdi ekki flóðum og sé nægilega hreinsað þegar það berst til viðtaka. Þegar þurrt er mynda ofanvatnsmannvirki hluta af grænu landslagi svæðisins.
- Setja þarf sérstakar reglur um notkun byggingarefna sem geta valdið mengun á ofanvatni. Sama gildir um notkun ýmissa efna og áburðar á svæðinu sem geta haft áhrif á gæði ofanvatns.



Dæmi um sjálfbærar ofanvatnslausnir

LEIÐARLJÓS



Fyrirmyndir við hönnun gatna

HÖNNUN GATNA Samgöngur eru einn af mikilvægustu þáttunum við skipulag nýrrar byggðar. Undanfarna áratugi hefur skipulag borga og bæja oft á tíðum verið fyrst og fremst hugsað út frá umferð einkabílsins. Lausnir í umferðarverkfræði hafa að miklu leyti snúist um að flytja bíla á sem skemmstum tíma á milli staða. Þetta hefur leitt til aðgreiningar umferðar frá byggð þannig að samgönguleiðir skera á tengsl innan byggðar.

Á síðari árum er hinsvegar vaxandi meðvitund um nauðsyn þess að tvinna sjónarmið um greiða bílaumferð saman við áherslur og óskir um aðlaðandi borgarrými og sjálfbært skipulag. Þannig sé hægt að skapa staðaranda, líkan þeim sem við skynjum þegar við heimsækjum rótgróna, blandaða byggð. Eitt af leiðarljósum við skipulag Urriðaholts er að tryggja greiða umferð bíla án þess að ganga á gæði byggðarinnar og umhverfisgæði annarra vegfarenda og íbúa á svæðinu.

Við skipulagsgerð í Urriðaholti hefur sérstök áhersla verið lögð á að leysa samgöngur og gatnakerfi svæðisins með fullnægjandi hætti með tilliti til landhallans á svæðinu. Tengja þarf háhæð Urriðaholts við svæði neðar í hlíðinni án þess að götur verði of brattar. Lausn þessa felst aðallega í því að láta aðalgötur byggðarinnar, feta sig jafnt og þétt upp hæðina. Húsagötur, sem ganga út frá aðalgötunum, liggja nær samhliða hæðarlínum, með örlítinn halla að grænum geirum, sem ganga í gegnum byggðina frá háholtinu niður að Urriðavatni. Þannig næst einnig að leiða ofanvatn eftir grónum ofanvatnsrásum meðfram húsagötunum að grænu geirunum. Ofanvatnið mun seitla niður í jarðveg í ofanvatnsrásum og í grænu geirunum og berast þannig í Urriðavatn.

Auk þess sem gatnakerfi í Urriðaholti þarf að þjóna byggðinni þar, er fyrirhuguð tenging um holtið á milli Reykjanesbrautar og Elliðavatnsvegjar. Gatnakerfi og fyrirkomulag byggðar í Urriðaholti byggir einnig á þeirri nálgun að tengja vel alla hluta holtsins innbyrðis og skapa gott aðgengi og aðlaðandi svæði jafnt fyrir gangandi, hjólandi og akandi. Þannig gefst kostur á fjölbreyttum ferðamátum um hverfið. Til að tryggja öryggi vegfarenda á helstu leiðum þurfa þær að vera mikið notaðar og sýnilegar frá íbúðum á öllum tímum dags.

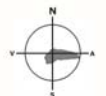
Í því skyni að tryggja eðlilegt jafnvægi í gegnumflæði gatna í Urriðaholti er reynt að takmarka fjölda botngatna, en jafnframt að tryggja að götunetið sé hæfilega þétt. Þá er við skipulag gatna í Urriðaholti sérstaklega unnið með göturými aðalgatna í því skyni að tryggja að þær anni bílaumferð, en séu um leið aðlaðandi.

Umferðaröryggi og yfirbragð gatna eru mikilvægir þættir þegar mótuð er byggð sem laða á að fólk og starfsemi. Hár ökuhraði er ein helsta orsök umferðarslysa inni í byggð. Þess vegna miðar skipulag gatna í Urriðaholti að því að takmarka umferðarhraða. Þetta er gert með heildstæðri áætlun um hraðatakmarkandi aðgerðir með jöfnu millibili á götum, s.s. þrengingum, hliðrun akreina og mismunandi yfirborðsefnum.

Gæði göturýma felast einnig í samræmdu efnis- og litavali á yfirborði gatna og ýmissa götugagna. Efnis þurfa að vera endingargóð og eins viðhaldslítill og kostur er.



Ríkjandi vindátt
að sumarlagi



Ríkjandi vindátt
að vetri

5 RAMMASKIPULAG

ÁHERSLUR Í RAMMASKIPULAGINU

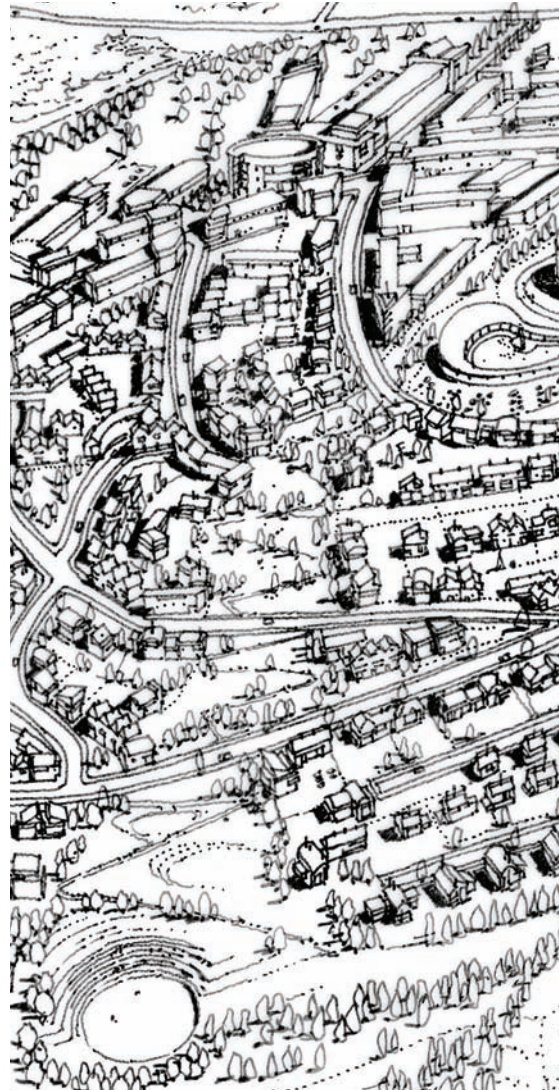
Urriðaholt með sinni náttúrufegurð, býður upp á gott tækifæri til að skapa umgjörð um blandaða byggð, þar sem hið byggða umhverfi og náttúra eru tengd saman sem órjúfanleg heild. Í skipulaginu hafa verið notaðar þaulreyndar aðferðir í skipulagi, við að gefa byggðinni sterkt svipmót og eigin staðaranda. Markmiðið er að skapa áhugavert samfélag, sem öruggt og aðlaðandi er að búa í og býður upp á góða aðstöðu til útivistar.

Eitt megin viðfangsefni skipulagsvinnunnar hefur verið að skapa aðlaðandi byggð, en tryggja um leið greiða og örugga bílaumferð. Gatnakerfið og bílastæðafjöldi eiga þannig að uppfylla þarfir, en ýmsar leiðir farnar til að draga úr ökuhraða og áhrifum bílastæða á yfirbragð byggðarinnar. Áhersla er á að skapa umhverfi sem er áhugavert fyrir vegfarendur, en þar sem billinn er gestur.

Urriðaholtið hefur verið skipulagt þannig að íbúðarbyggðin verði í hlíðinni sem snýr að Urriðavatni. Viðskipta- og verslunarstræti verður hins vegar í þeirri hlíð sem snýr mót norðri og austri og tengist beint háholtinu þar sem byggðin verður þéttust og fjölbreyttust. Íbúðarbyggðin er þungamiðja svæðisins með allt að 1.625 íbúðum, fjölbreytilegum að stærð og gerð. Á háholtinu verður blönduð landnotkun með skólum, svæði fyrir íþróttastarfsemi, kapellu, heilsugæslu, verslun og þjónustu auk íbúða. Þar verður einnig íbúðarhúsnæði og þjónusta fyrir aldraða.

Byggingar við torgið efst á háhæðinni verða áberandi í umhverfinu. Þar verður fjölbreytt starfsemi, meðal annars á sviði umhverfis og menningar og regluheimili Oddfellowreglunnar. Fjölbreytt starfsemi á að tryggja iðandi mannlíf á háholtinu.

1. Aðkomutorg inn á svæðið
2. Viðskiptastræti – skrifstofur og þjónusta
3. Viðskiptatorg
4. Torg á háhæðinni
5. Bygging með starfsemi á sviði umhverfis og menningar / Starfsemi Oddfellowreglunnar
6. Kapella
7. Þjónustusvæði t.d. fyrir íþróttastarfsemi
8. Grunnskóli
9. Skólasvæði, t.d. möguleiki á framhaldsskóla
10. Verslun og þjónusta / heilsugæsla
11. Grænn geiri – suður
12. Grænn geiri – norður
13. Leikskóli
14. Bæjarhóllinn - Bæjarstæði Urriðakots
15. Hvammur / útileiksvið til samkomuhalds og leikja og sleða- og snjóbrettabrekka
16. Íbúðarhverfi
17. Göngustígur meðfram vatni
18. Bryggja
19. Votlendi
20. Urriðavatn
21. Kaupþún
22. Tengingar við Elliðavatnsveg
23. Hrauntangi
24. Íbúðir fyrir aldraða, hjúkrunarheimili, mögulega á vegum Oddfellowreglunnar
25. Göngustígur frá Urriðavatni upp á háholtið - Urriðakotsstígur







RAMMASKIPULAG

LANDNOTKUN Eitt mikilvægasta atriðið við skipulag nýrrar byggðar er að glæða lykilstaði viðkomandi svæðis lífi, með því að beina þangað erindum og athygli fólks. Í skipulagi Urriðaholts er byggingum sem móta eiga kennileiti hverfisins og hýsa ýmsa þjónustustarfsemi valinn staður á háholtinu. Með því að beina erindum fólks á einn stað á háholtinu er leitast við að styrkja rekstrargrundvöll þjónustu í hverfinu. Á háholtinu er m.a. gert ráð fyrir starfsemi sem tengist umhverfi og menningu, regluheimili Oddfellowreglunnar, verslunum, skólum, heilsugæslu, kapellu, svæði fyrir íþróttastarfsemi auk hjúkrunarheimilis og íbúða fyrir aldraða.

Í suður-, vestur- og norðvesturhlíðum holtsins er gert ráð fyrir íbúðarbyggð þar sem íbúar munu njóta sólar, skjóls og útsýnis yfir Urriðavatn.

Í norðanverðu holti, meðfram aðalgötunni upp á holtið, verður hinsvegar skrifstofu- og þjónustuhúsnæði. Viðskiptagata mun hafa breiðgötuþyrbrigð með trjágróðri og breiðum gangstéttum. Meðfram henni verður atvinnuhúsnæði í stakstæðum byggingum með góðu aðgengi bíla og nægum bílastæðum og glæsilegu útsýni yfir hraunið til norðurs, í átt að Vífilsstöðum og Esju.

LANDSLAG OG OPIN SVÆÐI

Við skipulag Urriðaholts er tekið mið af þeim gæðum sem felast í nálægð svæðisins við umhverfi Urriðavatns og aðliggjandi hraunsvæði. Byggðinni er skipt upp í svæði sem aðskilin eru með tveimur grænum geirum. Þeir ná upp í gegnum byggðina og tengja hana við Urriðavatn og þá náttúru sem umlykur það. Á grænu svæðunum verða bæði lítil og stór leiksvæði. Yfirbragð grænu svæðanna mun að hluta mótast af ofanvatnsrásum og tjörnum vegna sjálfbærra ofanvatnslausna. Trjágróður verður notaður markvisst til rýmis- og skjólmyndunar. Landslag verður stallað á ýmsan hátt, eftir þörfum og áherslum.

Neðst í græna geiranum við Kaupþún verður byggð upp fjölbreytt aðstaða til útivistar, samkomuhalds og leikja, allan ársins hring. Þar verður stór skeifulaga hvammur, sem snúa mun vel við sól og vatninu og skýla fyrir vindi. Hann getur nýst fyrir stærri hátíðir og þar geta íbúar leikið sér. Brekkur munu nýtast að vetrum meðal annars sem sleðabrekkur og fyrir snjóþrettaleiki. Jafnframt er þar gert ráð fyrir að byggja megi þjónustuhús fyrir útivistar- og verndarsvæðið.


Frá háholtinu og beint niður að Urriðavatni liggur þriðji opni geirinn í gegnum byggðina. Hann mun hafa meira borgaryfirbragð með tröppum, römpum og útsýnis- og hvíldarpöllum. Eftir honum verður bein gönguleið frá háholtinu niður að vatnsbakkanum, Urriðakotsstígur, sem endar í bryggju út í vatnið. Tvö opin rými verða á þessari leið. Annað þeirra er bæjarhóllinn, þar sem verður garður til leikja og fræðslu á gamla bæjarstæði Urriðakots við vatnið. Aðaltorg hverfisins verður efst á hæðinni, umlukið byggingum að hluta, með frábæru útsýni til fjalla og út á haf. Víðar í byggðinni verða lítil opin svæði og torg, sem draga athygli að sögu og sérkennum svæðisins.



RAMMASKIPULAG

SJÁLFBÆRAR OFANVATNSLAUSNIR

Eitt helsta aðráttarafi svæðisins er hið hraunstíflaða Urriðavatn. Urriðavatn, votlendið sem umlykur það og aðliggjandi hraun mynda ekki aðeins landslagsheild sem er falleg, heldur eru þau einnig búsvæði fjölda plantna og dýra. Til að tryggja heilbrigðan vatnsbúskap Urriðavatns er talið nauðsynlegt að beita aðferðum við ofanvatnsmeðhöndlun sem viðhalda náttúrulegu aðstreymi úrkomuvatns til Urriðavatns, í stað þess að flytja ofanvatn út af svæðinu í pípum. Þetta á við þann hluta Urriðaholts sem liggur innan vatnsviðs Urriðavatns, en það á við Urriðaholt sunnan- og vestanvert. Þær aðferðir sem fyrirhugað er að beita í þessu skyni ganga undir heitinu sjálfbærar ofanvatnslausnir. Þær felast í að opnar vatnsrásir með gegndræpu undirlagi eru lagðar meðfram götum til að taka við ofanvatni sem af þeim kemur. Leitast er við að beina ofanvatni af þökum og öðru þéttu yfirborði lóða ofan í jarðveg sem næst upptökum sínum. Við hönnun lóða verður því einnig tekið tillit til ofanvatnsmeðhöndlunar. Ofanvatnsrásir innan byggðar tengjast svo grónum rásum og lautum í grænu geirunum sem liggja í gegnum byggðina, þar sem vatn getur sigið ofan í jarðveg. Meðfram göngustíg sem liggur samhliða Urriðavatni verður ofanvatnsrás sem getur tekið við vatni í miklum rigningum eða leysingum og tryggir að ekkert vatn frá byggð renni til Urriðavatns ómeðhöndlað. Ofanvatnskerfið, með opnum grasigrónum vatnsrásum og tjörnum, myndar því einnig hluta af því landslagi sem einkenna mun byggðina.

 Helstu rennislíleiðir
ofanvatns



UMFERÐ BIFREIÐA OG FÓTGANGANDI

Í skipulagi Urriðaholts er lögð áhersla á að tryggja greiða og örugga bílaumferð um leið og tryggt sé að umhverfi og byggð séu aðlaðandi fyrir aðra vegfarendur. Tvær aðalgötur liggja upp á hæðina og er lega þeirra hönnuð með það að markmiði og draga eins og kostur er úr bratta gatnanna. Út frá þeim hríslast húsagötur um byggðina og liggja þær almennt nær lárétt í hlíðinni. Við skipulag gatna er markvisst hugað að aðgerðum til að draga úr ökuhraða og áhrifum af umferðarhávaða.

Umferð fótgangandi verður almennt um göngustíga meðfram götum, en fjórar leiðir verða í gegnum hverfið, sem eingöngu eru fyrir fótgangandi. Þrjár gönguleiðanna liggja frá háholtinu niður að Urriðavatni og ein í átt að Vífilstaðahlíð og Búrfellsgjá og tengjast allar leiðirnar göngustígakerfi Garðabæjar.

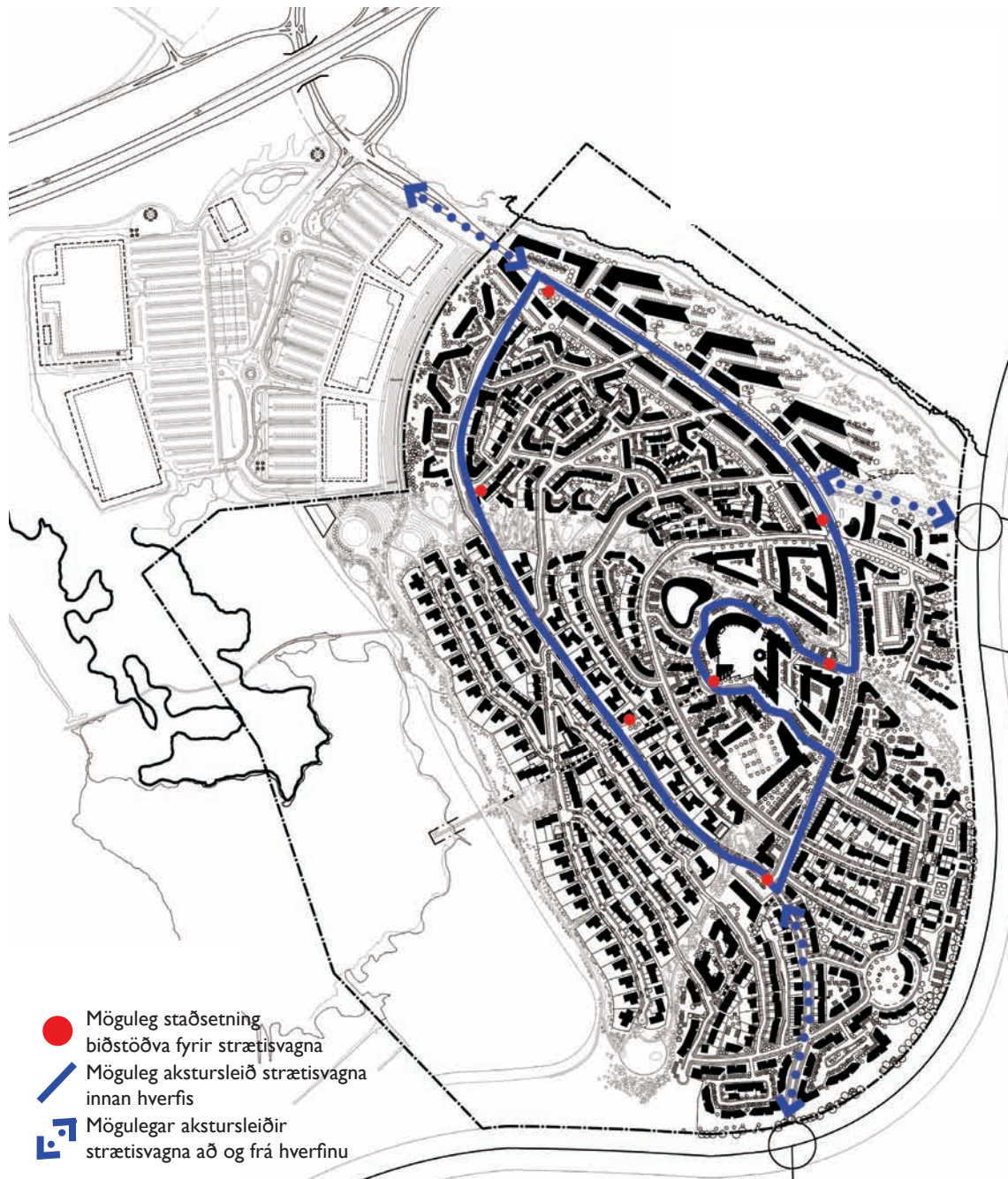


- Helstu götur
- Aðrar götur
- ↗ Stígar

RAMMASKIPULAG

LEIÐIR OG BIÐSTÖÐVAR STRÆTISVAGNA

Leitast er við að byggð í Urriðaholti verði sjálfbær og aðgengileg öllum. Mikilvægt er að snemma í uppbyggingunni verði komið á almenningssamgöngum í hverfinu og þannig ýtt undir sjálfbæra ferðamáta frá upphafi. Í þessu skipulagi er sett fram tillaga að staðsetningu biðstöðva strætisvagna í hverfinu. Biðstöðvum er komið fyrir þannig að þær tengist helstu kjörnum hverfisins. Allar biðstöðvar eru innan fimm mínútna (þ.e. um 400 metra) göngufæris. Strætisvagn mun geta stöðvað á öllum biðstöðvum í hverfinu, hvort heldur farin verður hringleið um hverfið eða ekið í gegnum það.



- Möguleg staðsetning biðstöðva fyrir strætisvagna
- Möguleg akstursleið strætisvagna innan hverfis
- Mögulegar akstursleiðir strætisvagna að og frá hverfinu

SKIPULAG MEÐ TILLITI TIL VINDA

Við skipulag byggðar í Urriðaholti hefur markvisst verið reynt að draga úr neikvæðum áhrifum ríkjandi vindátta, sem eru austlægar áttir að vetri og norðvestlægar að sumri. Með eftirfarandi hætti er dregið úr áhrifum vinda:

- Stórar byggingar, aðallega atvinnuhúsnæði, eru staðsettar að norðaustanverðu og lögun þeirra og afstaða höfð þannig að þær skýli byggðinni fyrir köldum austanvindum.
- Trjágróður mun mynda skjólbelti á jöðrum byggðarinnar og í grænu geirunum og mun þannig verja íbúðarsvæðin.
- Röð íbúðarhúsa á jaðri byggðarinnar að suðaustanverðu er staðsett þannig að að hún ver íbúðargötur vestan við.
- Götur eru hannaðar þannig að ekki myndist vindstrengir með því að láta þær hlykkjast og að hús standi mislangt frá götum. Þannig brotnar vindurinn upp.
- Almenningsrými eru varin fyrir vindi með þeim byggingum sem að þeim standa. Þetta á meðal annars við um torgið á háholtinu, leiðina þangað upp, bæjarhól Urriðaholts og aðkomutorg inn í hverfið.
- Opinberar byggingar, svo sem grunnskóli og leikskólar eru láttnar umlykja og verja garð í miðju.



RAMMASKIPULAG




SKIPULAG MEÐ TILLITI TIL SÓLAR

Urriðaholt er einstaklega vel til íbúðarbyggðar fallið með víðfeðmum hliðum mót suðri og vestri. Byggðin er skipulögð þannig að atvinnuhúsnæði er að norðanverðu en þrjú íbúðarsvæði í hliðunum sem snúa í suður, vestur og norðvestur. Þannig gefst færi á því að haga íbúðum og einkagörðum þannig að þeir njóti sem mestrar sólar.

Öll grænu svæðin, þar með talinn vatnsbakkinn og geirarnir tveir, njóta mikillar sólar og má búast við því að gróður þrífist þar vel og að þar verði gott að njóta útiveru.

Helstu opin almenningsrými, eins og t.d. torg á háhæðinni, garður við gamla bæjarstæðið og torg við aðkomuna í hverfið hafa öll verið gerð þannig úr garði að þau opnast móti suðri og bjóði upp á ánægjulega útiveru á góðviðrisdögum. Opinberar byggingar, eins og t.d. grunnskólinn og leikskólar umlykja garða í miðju þar sem suðurhliðin er lægri eða opin til að hleypa sólarljósinu að.



-  Íbúðarsvæði
-  Skjólsæl rými sem snúa í sólarátt
-  Grænir geirar sem njóta sólar

Sólargangur

MENNINGARMINJAR

Í rammaskipulaginu er eftir föngum tekið tillit til niðurstaðna ítarlegrar fornleifakönnunar. Mikilvægustu minjarnar eru leifar gamla bæjarins og matjurtagarðs í brekkunni ofan við vatnið. Þessar minjar falla inn í garð í íbúðarbyggðinni ofan við vatnið og segja þannig sögu á áhugaverðum áningarstað á leiðinni milli Urriðavatns og háholtsins.

Einum af leikskólum hverfisins hefur verið valinn staður þar sem eru leifar búða hermanna frá seinni heimsstyrjöldinni. Þar er lega gatna og stíga að nokkru leyti látin fylgja fyrirkomulagi herbúðanna.

Varða í hlíðinni, Stórarvarða, lendir inni í miðjugarði grunnskólans. Fitin kallast slétt flöt næst vatninu, sem sagan segir að sé álagablettur sem ekki má slá. Álfrhóllinn, Dýjakrókahóll, helst óbreyttur utan byggðarinnar og vel aðgengilegur.

**Helstu menningarminjar**

1. Bæjarstæði Urriðakots
2. Leifar búða hermanna frá seinni heimsstyrjöldinni
3. Stórarvarða
4. Fitin, álagablettur
5. Dýjakrókahóll, álfrhóll
6. Áletraður steinn (1846) í traðarvegg Urriðakots



RAMMASKIPULAG

DEILISKIPULAGSSVÆÐI Gert er ráð fyrir að byggð í Urriðaholti verði deiliskipulögð í áföngum og að byggðin skiptist í heild í fimm deiliskipulagssvæði. Þannig er gert ráð fyrir að íbúðarbyggðin verði skipulögð í þremur deiliskipulagsáætlunum:

- Deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts.
- Deiliskipulagi austurhluta Urriðaholts.
- Deiliskipulagi norðurhluta Urriðaholts.

Gert verður sérstakt deiliskipulag fyrir eftirtalin hverfi:

- Þjónustusvæðið á háholtinu,
- Viðskiptahverfið í norðurhluta holtsins.

Fyrirhugað er að uppbygging í Urriðaholti hefjist á íbúðarbyggðinni ofan við Urriðavatn, í vesturhlíð holtsins, eða innan skipulagssvæðis deiliskipulags vesturhluta Urriðaholts. Deiliskipulag vesturhluta Urriðaholts verður unnið í áföngum og verður fyrst gengið frá deiliskipulagi sem tekur til neðrihluta deiliskipulagssvæðisins.

Við deiliskipulag austurhluta Urriðaholts, háholtsins og viðskiptahverfisins þarf að skilgreina mörk skipulagssvæðisins út frá þeim ákvörðunum sem þá liggja fyrir af hálfu Garðabæjar og Vegagerðarinnar um legu Elliðavatnsvegar og helgunarsvæði vegarins.





RAMMASKIPULAG

LYKILSVÆÐI Þar sem byggðin er stór hefur henni verið skipt í nokkur lykilsvæði sem hafa hvert sitt yfirbragð og sérkenni. Lykilsvæðin eru:

Háholtið

Þar verður kjarni byggðarinnar með blandaðri notkun og mannlífi. Það verður kennileiti úr fjarska og miðpunktur í samfélagi hverfisins.

Viðskiptastræti

Viðskiptastrætið er mótað sem breiðstræti milli aðkomutorgs inn á svæðið og háholtsins. Þaðan er útsýni til norðurs, yfir hraunbreiður og að fjallahring.

Íbúðarbyggð

Þar er blandað mismunandi húsagerðum og fjölbreytilegum götumyndum. Þéttleiki er mestur efst en minni næst vatninu.

Grænir geirar

Þeir ganga gegnum byggðina og þjóna margvíslegum tilgangi. Þar eru gönguleiðir upp á holtið, rými til útivistar, skjólbelti trjáa sem skýla byggð og um þá rennur ofanvatn niður í vatnið. Hliðstæð leið með meiri borgarbrag liggur síðan frá háholtinu beint niður að bryggju út í vatnið.

Útivistarsvæði við vatnið

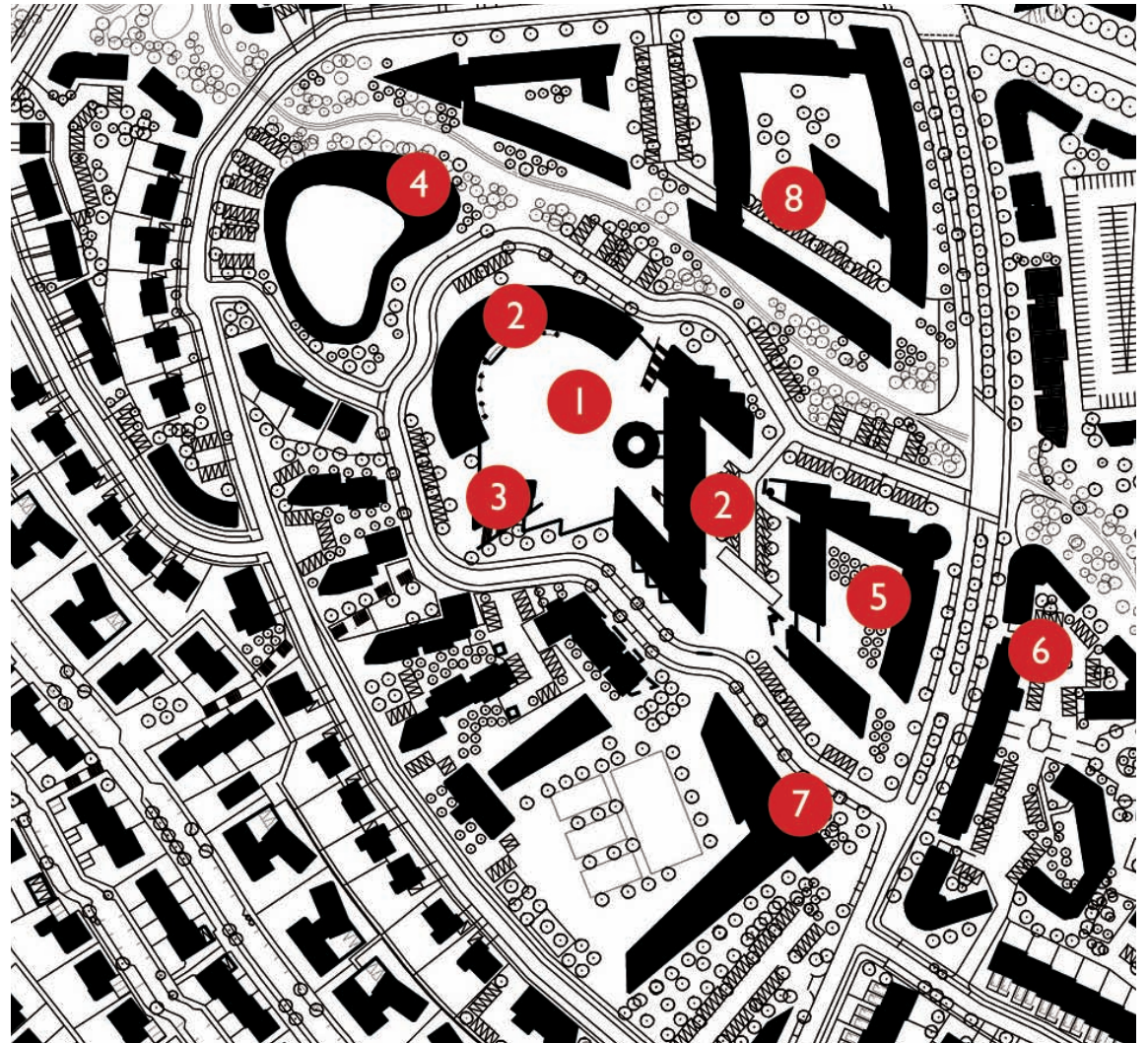
Við vatnsbakkann tekur verndarsvæði við af byggðinni. Eftir bakkanum liggja stígar og þar ber ýmislegt fyrir augu, s.s. útisvið, gamla bæjarstæðið og bryggjuna.

Hraunjaðarinn

Hraunjaðarinn er látinn njóta sín þar sem hann tekur við á mörkum byggðarinnar.

**LYKILSVÆÐI:
HÁHOLTIÐ**

1. Torg á háholtinu
2. Hús með starfsemi á sviði umhverfis og menningar og regluheimili Oddfellowreglunnar
3. Kapella
4. Þjónusta
5. Skólasvæði/þjónusta
6. Verslun og þjónusta með íbúðum á efri hæðum
7. Grunnskóli og íþróttastaða
8. Hjúkrunarheimili og íbúðir fyrir aldraða



RAMMASKIPULAG

LYKILSVÆÐI: Með markvissum hætti er háholtið gert að þróttmiklum kjarna byggðarinnar. Þar er þétt blanda opinberrar þjónustu, verslunar og samfélagsaðstöðu auk íbúða.

Háholtið tengist viðskiptastrætinu og þar má aka í hringkringum upphækkað torg með bílastæðum undir, sem samnýtt verða fyrir margþætta starfsemi við háholtið. Húsnæði með starfsemi á sviði umhverfis og menningar og regluheimili Oddfellowreglunnar eru meðal helstu bygginga við torg á háholtinu og mynda skjólsælt og sólríkt rými með listrænu yfirbragði. Þar verða einnig skólar og íþróttastaða. Á torginu verður vettvangur ýmissa atburða allt árið. Meðal annars er ráðgert að þar verði skautasvell að vetrum. Hæsta byggingin er helsta kennileitið og þar verður hægt að njóta hins stórkostlega útsýnis frá holtinu.



Næst torginu verður ys og þys á daginn þegar íbúðarhverfi eru oftast mannlau, því þar verða skólabörn á ferð, kennarar og foreldrar auk gesta vegna menningarstarfseminnar, Oddfellowreglunnar og fólks á leið til og frá vinnu. Verslun og þjónusta nýtur góðs af.



Fyrirmyndir

LYKILSVÆÐI:
HÁHOLTIÐ



-  Kennileiti með útsýni til allra átta
-  Útsýni yfir byggðina

Útsýni

Þess er gætt að sem flestir njóti útsýnis en sums staðar t.d. á torginu á háholtinu þarf að mynda skjól að norðanverðu og útsýni þaðan er því einkum til suðvesturs yfir vatnið og Setberg. Úr byggingum á háholtinu má hins vegar sjá víða yfir.



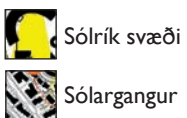
-  Framhald viðskiptastrætis
-  Gönguleið um græna geira
-  Gönguleið
-  Hugsanleg biðstöð fyrir strætisvagna
-  Hugsanleg strætisvagnaleið
-  Gönguleið upp á háoltið eftir Urriðakotsstíg
-  Gönguleið eftir háholtinu

Leiðir

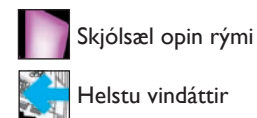
Á háholtinu skerast helstu aksturs- og gönguleiðir. Bílaumferð fer umhverfis torgið og gert er ráð fyrir að strætisvagnaleið geti þjónað helstu opinberum byggingum auk íbúðarhverfisins. Margar gönguleiðir liggja upp á holtið, meðal annars um græna geira og innan byggðarinnar. Gönguleið tengir líka helstu staði á sjálfu háholtinu.

RAMMASKIPULAG

LYKILSVÆÐI: HÁHOLTID



Sól
 Á háholtinu er leitast við að láta skjólsæl rými fanga sem mesta sól með lægri húsum og opnun að sunnanverðu.



Vindar
 Á háholtinu er vindurinn mestur og því mikið lagt upp úr því að haga byggingum og lögun þeirra þannig að þær veiti sem mest skjól fyrir helstu áttum. Dæmi um þetta eru skólar og torgið sjálft.

LYKILSVÆÐI: HÁHOLTID

Fjölbýlishús með útsýni yfir nyrðri græna geirann. Húsið stendur nægilega hátt til að bjóða upp á útsýni út á hafið.

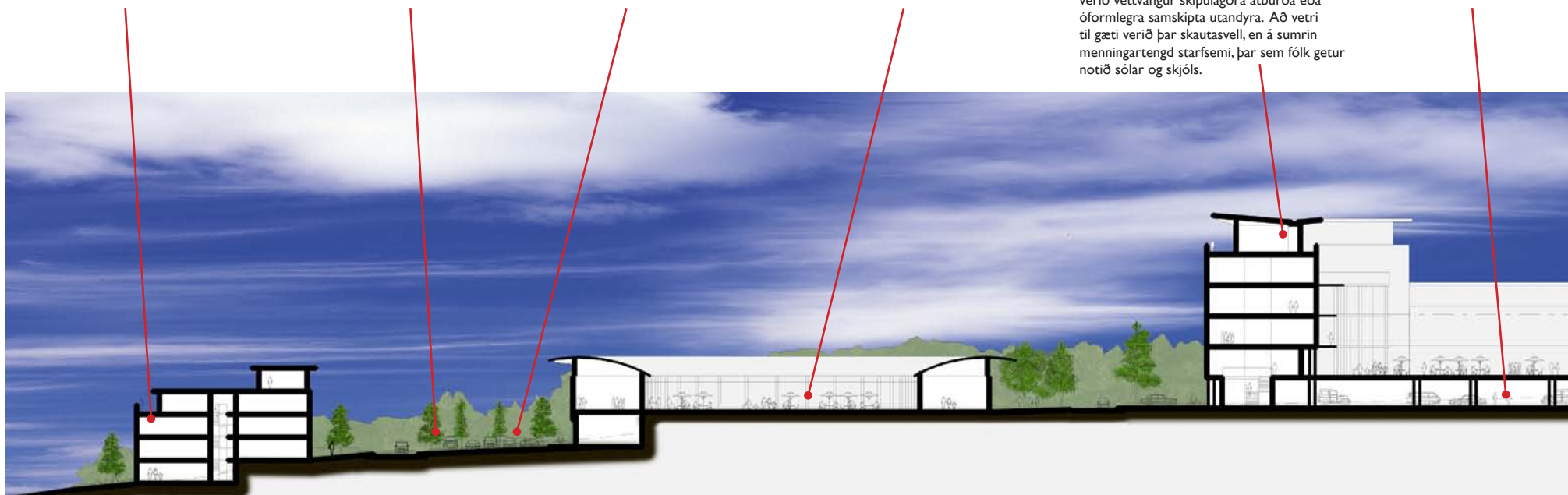
Gata með trjám og hraðalækkandi aðgerðum heldur áfram yfir nyrðri græna geirann.

Bílastæði fyrir þjónustuhúsnæði.

Þjónusta og aðstaða s.s. á sviði afþreyingar og íþróttar. Byggingarnar skýla útsvæði og fanga yl sólar.

Húsnæði með starfsemi á sviði umhverfis og menningar og regluheimili Oddfellowreglunnar mynda upphækkað torg efst á hæðinni. Á torginu verður góð tenging við starfsemi á jarðhæð og umhverfið mótað með listaverkum. Torgið getur verið vettvangur skipulagðra atburða eða óformlegra samskipta utandyra. Að vetri til gæti verið þar skautasvell, en á sumrin menningartengd starfsemi, þar sem fólk getur notið sólar og skjóls.

Undir torginu er gert ráð fyrir bílageymslu að hluta og frá henni verði innangengt inn í byggingar umhverfis torgið.



Mögulegt þversnið yfir háholtid

RAMMASKIPULAG

Háreist bygging sem verður kennileiti og sem gefur kost á útsýnisstað.

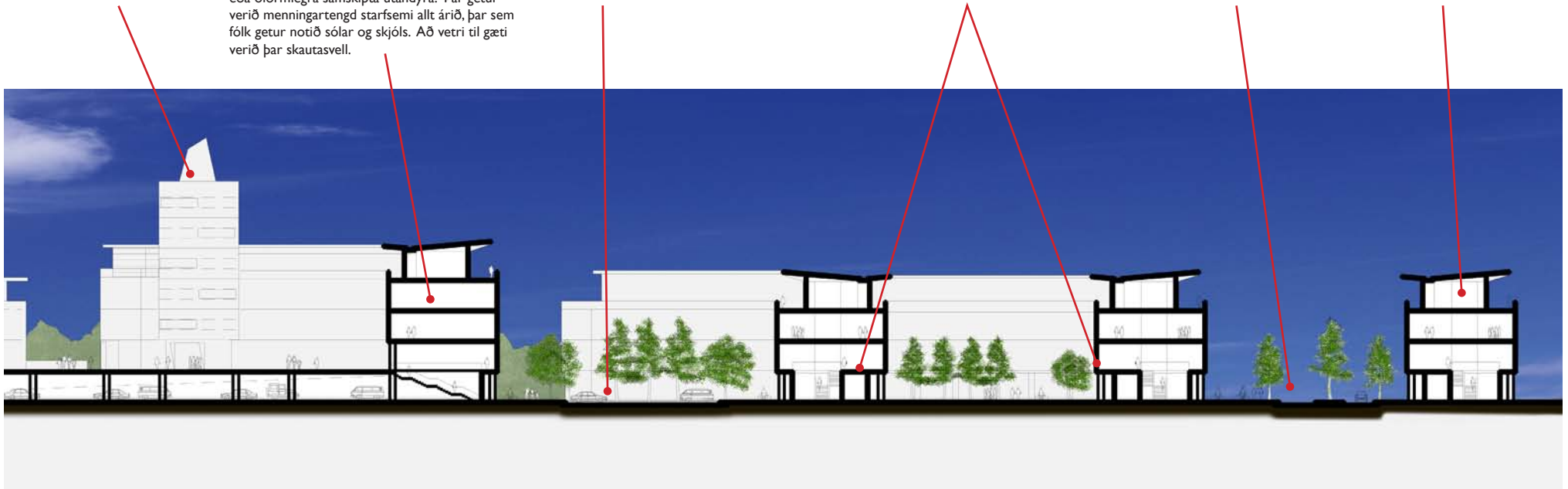
Hús, meðal annars með starfsemi á sviði umhverfis og menningar og regluheimili Oddfellowreglunnar mynda upphækkað torg efst á hæðinni, með bílastæðum undir. Þar er góð tenging við starfsemi á jarðhæð og umhverfið mótað með listaverkum. Torgið getur verið vettvangur skipulagðra atburða eða óformlegra samskipta utandyra. Þar getur verið menningartengd starfsemi allt árið, þar sem fólk getur notið sólar og skjóls. Að vetri til gæti verið þar skautasvell.

Bílastæði fyrir við þjónustuhúsnæði/skóla.

Byggingar sem kunna að hýsa ýmsa starfsemi s.s. á sviði skóla og þjónustu. Verslanir hugsanlegar á jarðhæð.

Breiðstræti með trjám heldur áfram upp á háholtið.

Íbúðarhúsnæði snýr út að breiðstrætinu með verslunum á jarðhæð.



LYKILSVÆÐI: Starfsemi á sviði umhverfis og menningar á HÁHOLTÍÐ

Efst á Urriðaholtinu er gert ráð fyrir að reist verði bygging fyrir starfsemi á sviði umhverfis og menningar. Gert er ráð fyrir því að bæði byggingin sjálf og starfsemin sem hún hýsir hafi sérstaka stöðu og hlutverk í íslenskrri menningu og geti dregið að sér nokkurn fjölda innlendra og erlendra gesta.

Byggingin myndar þungamiðju sem ýmis önnur starfsemi þjappast í kringum og gefur þannig færi á áhugaverðu, lífandi umhverfi. Hún mun þá, ásamt starfseminni sem hún hýsir, verða nokkurs konar kennileiti og tákmynd hverfisins og þannig mikilvægur þáttur í því að skapa því sterka ímynd. Ráðgert er að starfsemi í húsinu og gestir sem þangað koma muni styrkja forsendur ýmisskonar nærþjónustu fyrir íbúa hverfisins svo sem verslun og veitingarekstur. Ennfremur er gert ráð fyrir að íbúðir geti verið í hluta hússins.

Umfang og fyrirkomulag þessarar starfsemi er enn í mótun, en kjarnastarfsemin verður á sviði menningar, umhverfis og umhverfislista, hugsanlega tengd opinberri þjónustu á þessum sviðum. Náttúrugæði á staðnum, það er Búrfellshraun, Urriðavatn, Heiðmörk og Búrfellsgjá, mynda eðlilega og áhugaverða umgjörð fyrir þessa starfsemi.

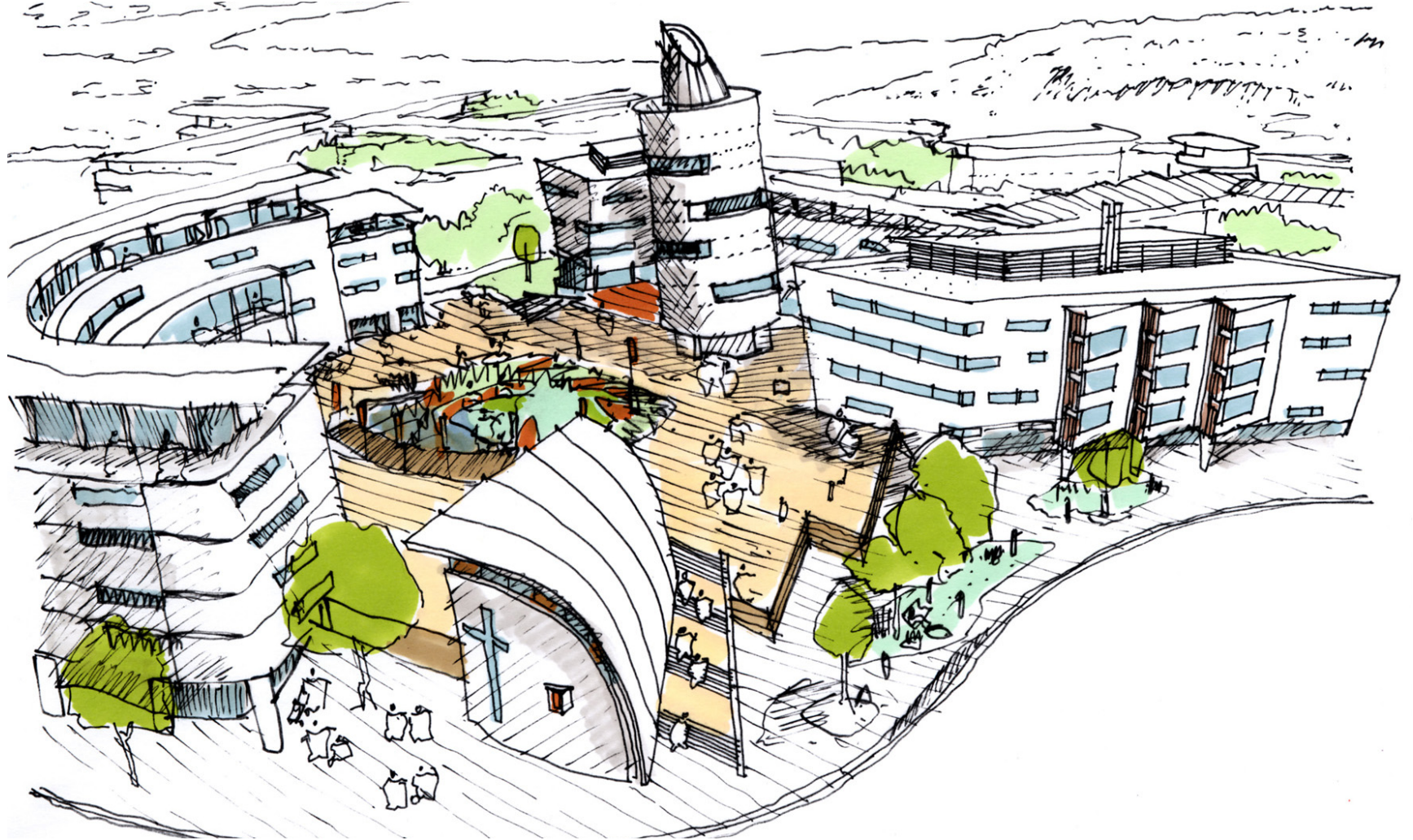


Starfsemi á sviði umhverfis, menningar og lista



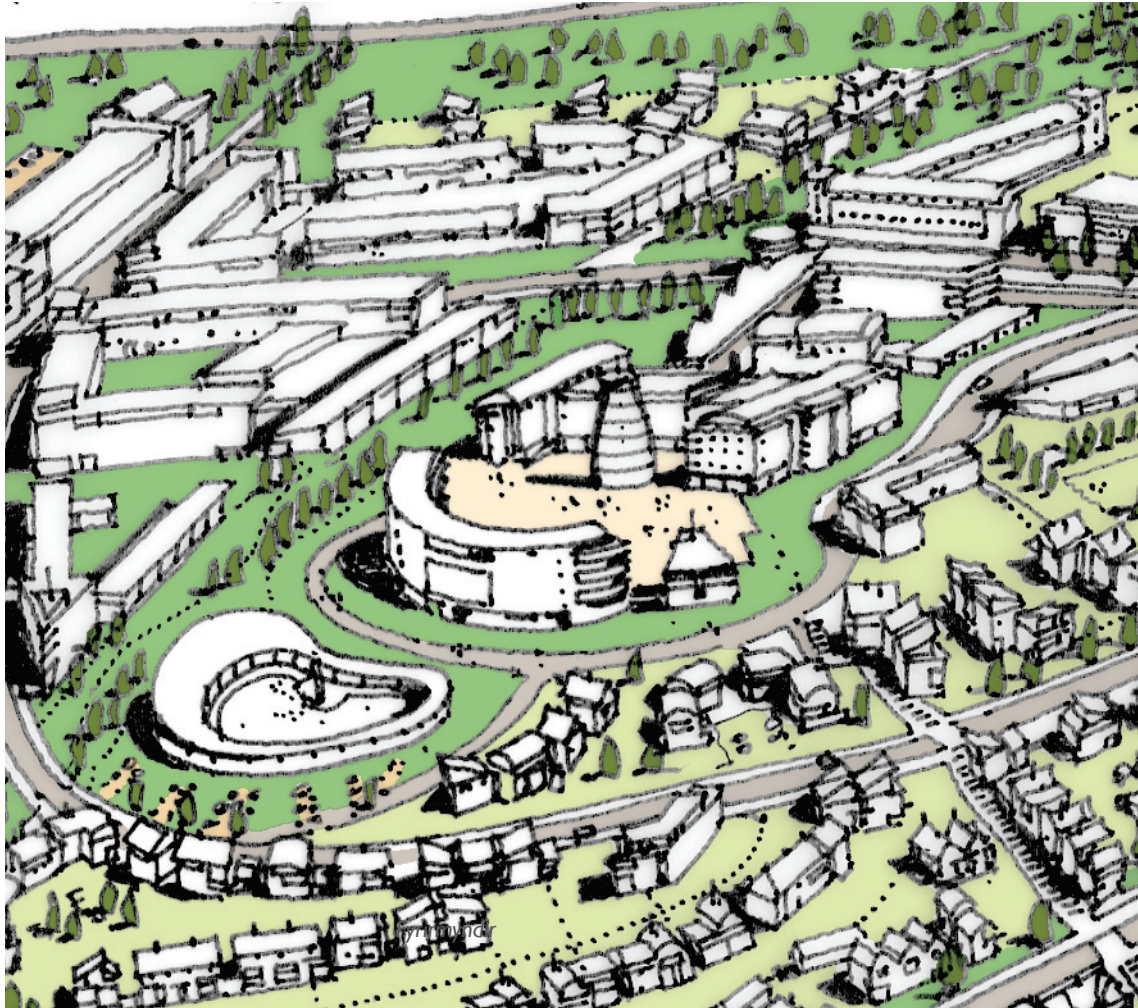
RAMMASKIPULAG

LYKILSVÆÐI:
HÁHOLTIÐ



Háholtið

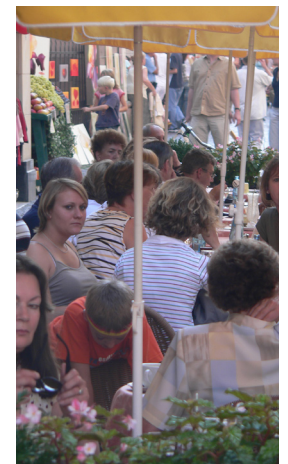
LYKILSVÆÐI:
HÁHOLTIÐ



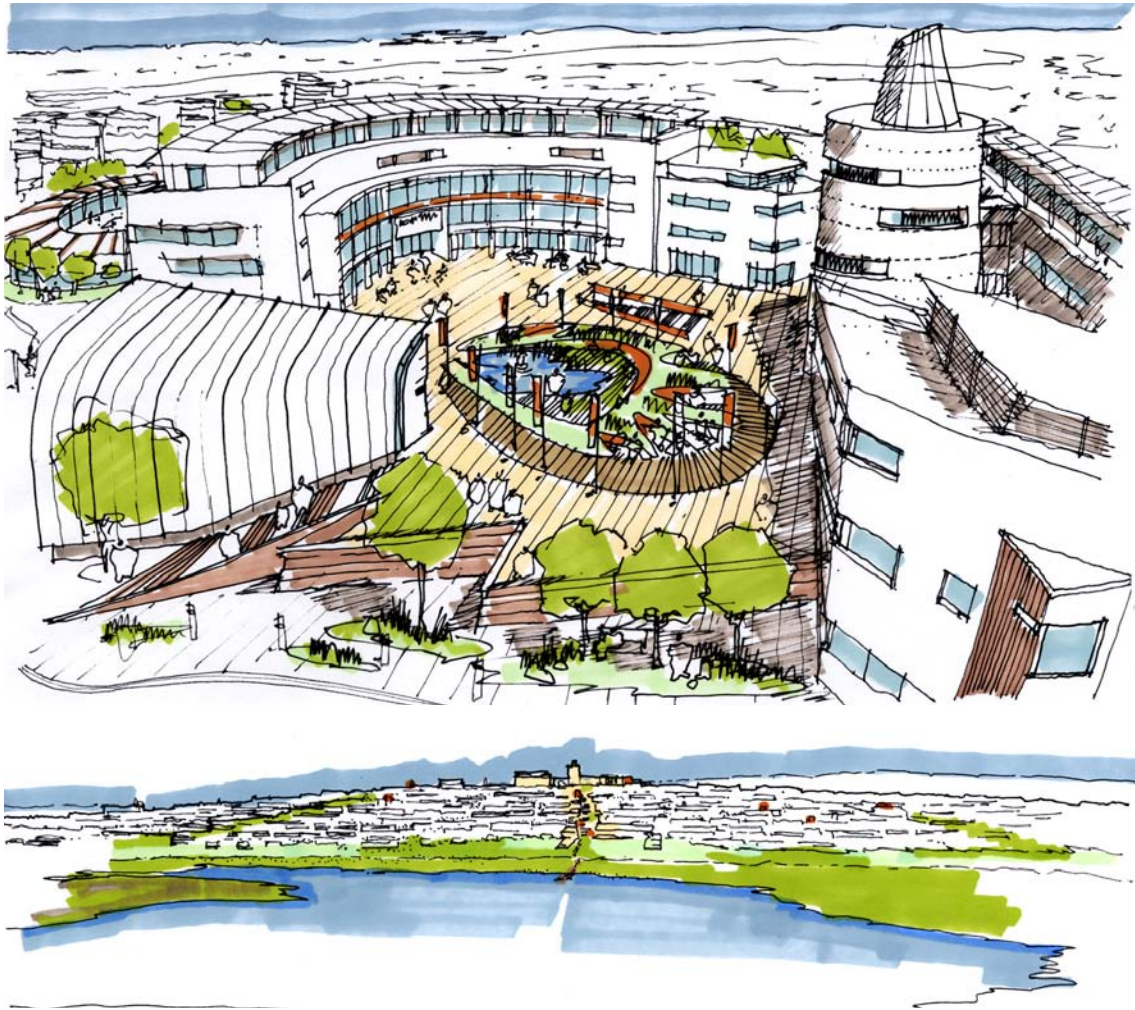
Háholtið



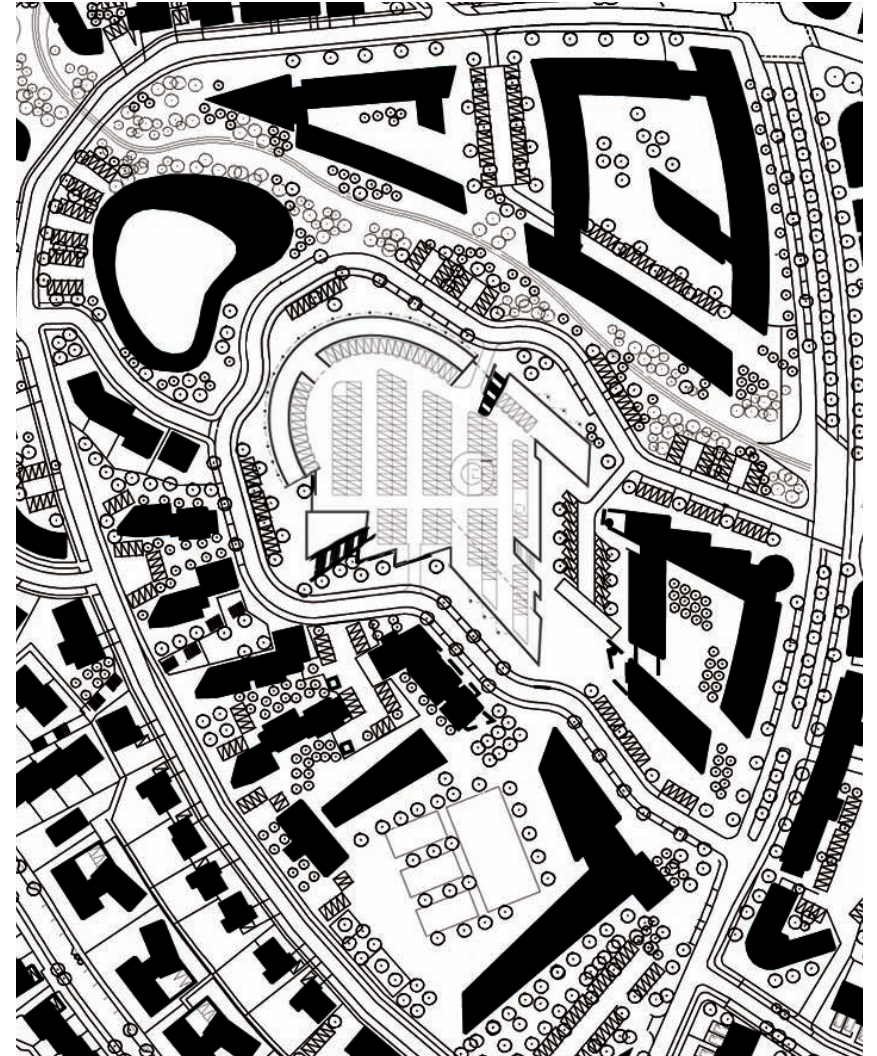
Fyrirmyndir



RAMMASKIPULAG



Háholtið



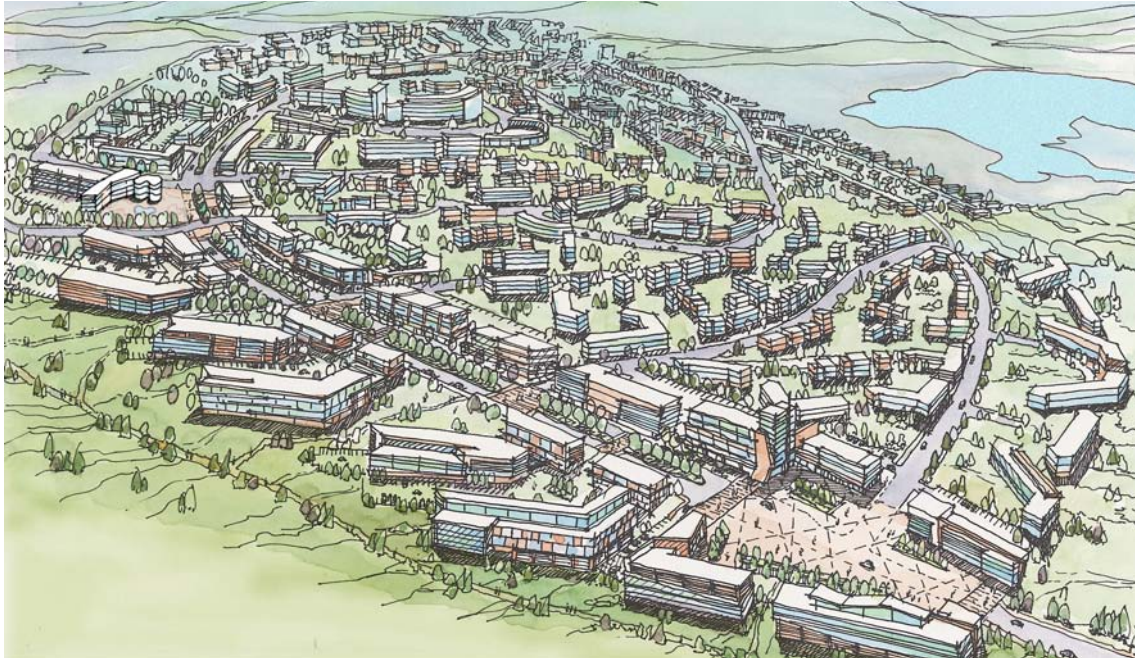
**LYKILSVÆÐI:
VIÐSKIPTASTRÆTIÐ**

Með viðskiptastrætinu er fyrirhugað að skapa umhverfi sem laðar að fyrirtæki á sviði þekkingariðnaðar og rannsókna, ýtir undir frumkvöðlastarfsemi og styður vöxt. Urriðaholt býður upp á marga kosti fyrir framsýn og öflug fyrirtæki. Nálægðin við Reykjanesbraut tryggir góð tengsl við önnur svæði á höfuðborgarsvæðinu og flugvöllinn í Keflavík. Landrými er nægt og skipulag svæðisins sveigjanlegt þannig að fyrirtæki í sókn hafa möguleika á að auka starfsemi sína á svæðinu.

Einn helsti styrkur svæðisins er umhverfið, nálægð við óspillta náttúru og útivistarsvæði. Þarna geta fyrirtæki staðsett sig í umhverfi sem endurspeglar það besta sem íslensk náttúra hefur fram að færa. Starfsfólk og gestir fyrirtækja geta nýtt stíga í Vífilstaðahlíð og Heiðmörk sem eru einungis steinsnar frá, auk miðbæjar Garðabæjar og þriggja golfvalla í næsta nágrenni. Þannig bjóðast góð tækifæri til afþreyingar. Að auki veitir fallegt og óhindrað útsýni starfsfólki og gestum möguleika á andrými sem nauðsynlegt er í viðskiptaheimi þar sem víðsýni er lykilatriði.



RAMMASKIPULAG



LYKILSVÆÐI: VIÐSKIPTASTRÆTIÐ

Áherslur í skipulagi

Rammaskipulag fyrir Urriðaholt gerir ráð fyrir að allt að 90.000 fermetrar atvinnuhúsnæðis geti byggst upp við viðskiptastrætið, með bílastæðum fyrir 3.000 bíla. Strætið sveigir upp Urriðaholtið þannig að byggingar meðfram því njóta útsýnis frá hlíðinni til norðurs.

Skipulagið byggir á tveimur grundvallar hugmyndum:

1. Raða fyrirtækjum við gönguvæna götu sem býður upp á óformleg samskipti.
2. Tengjast náttúrunni og sýna henni virðingu.

Götumynd þar sem gangandi vegfarendur hafa forgang fram yfir bílinn, skapar umhverfi sem ýtir undir frjóa hugsun og óformleg samskipti á milli fólks og skapar þannig umgjörð þar sem viðskiptalífið fær notið sín til hins ítrasta. Bílastæði eru staðsett undir byggingum, í bílastæðum við viðskiptastrætið og á völdum stöðum til hliðar við byggingar til að tryggja umhverfisgæði og útsýni. Starfsmenn og gestir geta auðveldlega átt athvarf í óspilltri náttúrunni sem býður handan við hornið og endurnærst fjarri dagsins önn, einungis steinsnar frá vinnustaðnum. Mögulegt verður að bjóða upp á íbúðarhúsnæði á efri hæðum þeirra bygginga sem standa vestan við viðskiptastrætið. Þær íbúðir falla undir íbúðarkvóta holtins. Byggingar eru vel tengdar hlíðinni og náttúrunni. Þær eru þannig staðsettar að útsýni verði sem best úr opnum rýmum utandyra í átt að Búrfellshrauni og þeirri óspilltu náttúru sem þar er að finna. Þannig er ósnortinni náttúru hleypt eins nálægt byggðinni og frekast er unnt.

Áhugi er á að nýta sjálfbærar ofanvatnslausnir við viðskiptastrætið. Skoðaðar verða forsendur þess að tengja þær við landmótun á þessu svæði, en þar sem strætið er utan við vatnasvið Urriðavatns, er ekki nauðsynlegt að nota ofanvatnslausnirnar á þessu svæði.

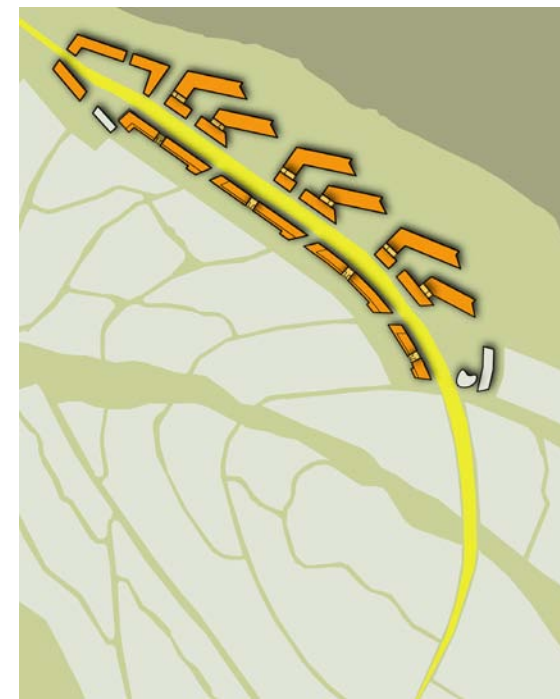


Viðskiptastrætið, fyrirmyndir og áherslur í skipulagi

LYKILSVÆÐI: Breiðstræti með trjám
VIÐSKIPTASTRÆTIÐ

Viðskiptastrætið er hannað sem breiðstræti með trjáröð eftir miðju þess. Þannig fær strætið yfirbragð sem ber vott um reisu og myndugleik sem skapar því sérstöðu á höfuðborgarsvæðinu. Þegar ekið er upp strætið upp að háhæðinni, er komið að torgi. Þar er gert ráð fyrir reisulegri byggingu sem mynda mun kennileiti á svæðinu. Trjám verður plantað þannig að þau trufli ekki sjónlínur gangandi og akandi. Þau verða nýtt til að móta yfirbragð gatnamóta, búa til rými þar sem akandi vegfarendur hægja ferðina og gangandi vegfarendur hafa forgang.

Við hönnun miðeyju verður lögð áhersla á fjölbreytni, lausnir sem krydda götulífið og gefa svæðinu áhugavert yfirbragð. Ein möguleg lausn sem verður skoðuð, er að nota sjálfbærar ofanvatnslausnir. Þar sem vatnsbúskapur svæðisins norðanvert í Urriðaholti mun ekki þarfnast ofanvatnsins, verður skoðað nánar við deiliskipulagsvinnu, hvort og þá hvernig á þessu verður tekið. Ofanvatnið gæti seytilað niður steina eftir miðeyju strætisins.



Viðskiptastrætið og fyrirmyndir

RAMMASKIPULAG



LYKILSVÆÐI: Fyrirkomulag bygginga
VIÐSKIPTASTRÆTIÐ Byggingar verða að mestu þriggja og fjögurra hæða og munu mynda umgjörð meðfram viðskiptastrætinu, þar sem gert er ráð fyrir 30 metra göturými á milli bygginga. Þessi umgjörð og hæfileg hæð húsanna mun móta aðlaðandi umhverfi fyrir gangandi vegfarendur og skýla þeim fyrir veðri og vindum.

Strætið mun feta sig upp hæðina í stórum boga. Byggingarnar meðfram því munu mynda einskonar tröppugang í tvær áttir, meðfram strætinu og þvert á það. Þetta fyrirkomulag eykur útsýni úr byggingum sem staðsettar eru sunnan götunnar, þar sem þær munu sitja heldur hærra í landinu. Frá þeim verður hægt að sjá yfir byggingar handan götunnar sem og á milli þeirra. Hækkun strætisins mun einnig gefa því fjölbreytt og lifandi yfirbragð þar sem framhliðar bygginga verða brotnar upp og mynda ekki beina og einsleita röð.

Skoðaður verður möguleiki þess að bjóða upp á íbúðarhúsnæði á efri hæðum þeirra bygginga sem standa vestan við viðskiptastrætið. Það yrði gert til að styrkja ennfrekar áherslur á blöndun byggðar og byggðamynsturs í Urriðaholti og tryggja umferð um viðskiptastrætið á öllum tímum dags.



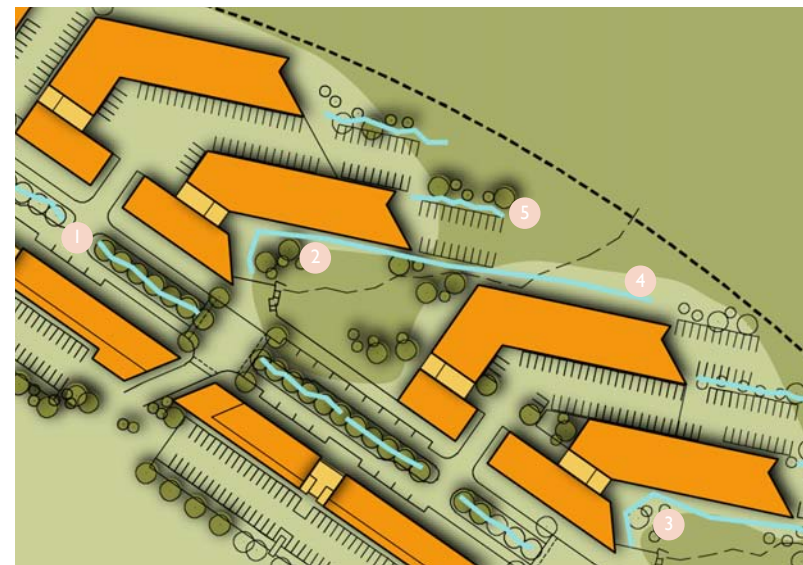
Viðskiptastrætið og fyrirmyndir



LYKILSVÆÐI: Náttúran í byggðinni
VIÐSKIPTASTRÆTIÐ

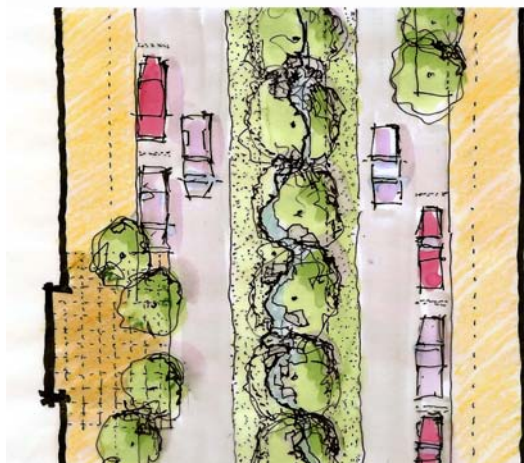
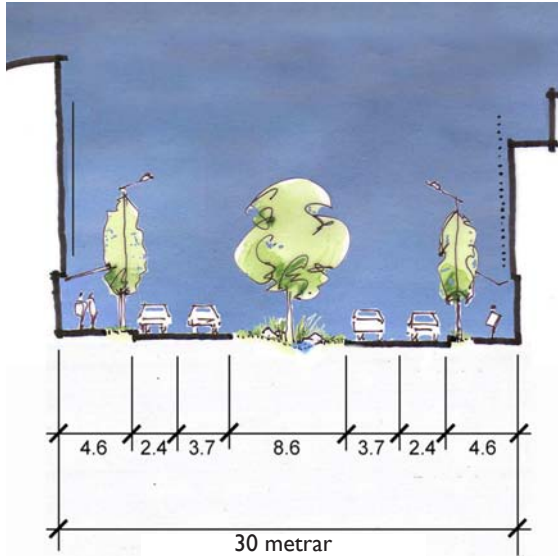
Byggðin nálgast náttúruna af hógværd og fléttast saman við hana frekar en að ryðjast yfir hana. Ógegndræpu yfirborði verður haldið í lágmarki og sjálfbærum ofanvatnslausnum beitt, eftir því sem við á.

Hæð húsa er að jafnaði þrjár til fjórar hæðir til að minnka skuggavarp, halda útsýni og spilla ekki nærveðurfari.

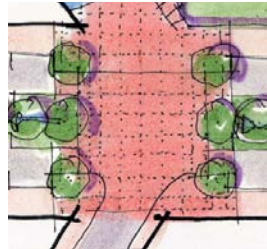


Dæmi um útlit sjálfbærra ofanvatnslausna og hugsanleg útfærsla sjálfbærra ofanvatnslausna í viðskiptastræti

RAMMASKIPULAG



Hugsanlegt útlit viðskiptastrætis og dæmi um útlit gatna, götugagna og stíga



Umferðarskipulag

Áhersla er lögð á að hafa yfirbragð strætisins í anda borgarbyggðar, þar sem gangandi vegfarendur hafa meiri forgang en almennt gengur og gerist. Yfirbragð þess tekur þannig mið af svokölluðu borgarmiðuðu umferðarskipulagi. Í slíku skipulagi er stefnt á samnýtingu rýmis í stað aðskilnaðar á milli umferðar akandi, hjólandi og gangandi vegfarenda.

Gert er ráð fyrir 30 metra breiðu göturými milli bygginga í samræmi við skilgreiningu strætisins sem tengibrautar.

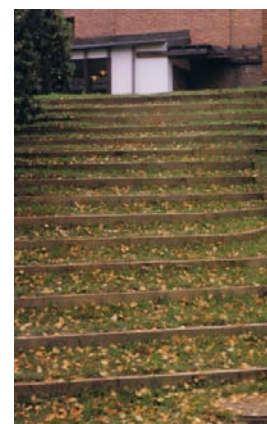
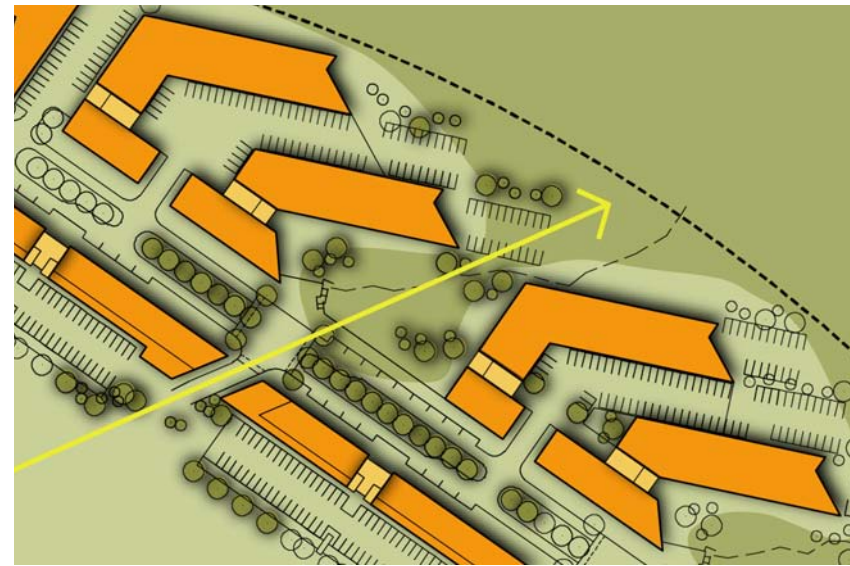
Strætið er nú hannað sem ein akrein í hvora átt með bílastæðum til hliðar og breiðri miðeyju, en 30 metra breitt götusvæðið gefur einnig kost á tveimur akbrautum í hvora átt auk bílastæða. Gengið er út frá að gangstéttir séu óvenju breiðar eða 4,6 metrar og miðeyjan 8,8 metrar. Við aðkomur að bílastæðum verði beygjureinar fyrir vinstri beygju fyrir allt að 3 bíla. Fyrirhugað er að beita markvissri hönnun strætisins svo sem varðandi legu akbrauta, staðsetningu gróðurs og mismunandi yfirborðsefni til að tryggja hægan en jafnan umferðarhraða um viðskiptastrætið (hámark 50 km/klst). Sömu áherslur eru áformaðar hér og í íbúðarbyggðinni hvað varðar samræmingu efnis- og litavals á yfirborði gatna og ýmissa götugagna.

Þeim möguleika er haldið opnum af hálfu Garðabæjar að gatan sem skilgreind er sem viðskiptastræti í rammaskipulaginu, verði skilgreind sem stofnbraut (þjóðvegur) með 60 metra helgunarsvæði. Gera má ráð fyrir að skilgreining götunnar sem stofnbrautar (þjóðvegur) feli í sér talsvert frábrugna veghönnun frá því sem hugmyndin um viðskiptastræti felur í sér. Þannig yrði umferðarhraði væntanlega meiri og skýrari aðgreining á milli bílaumferðar um veginn annarsvegar og akandi og gangandi umferðar að lóðum meðfram götunni hinsvegar. Þá myndi fjarlægð bygginga frá götu, meiri umferðarhávaði vegna meiri hraða og annað yfirbragð kalla á talsvert ólíka útfærslu í skipulagi byggðar í viðskiptahverfinu heldur en rammaskipulagið gerir ráð fyrir. Ef þessi kostur verður fyrir valinu, þarfnast rammaskipulagið því endurskoðunar hvað varðar hæð, staðsetningu og allt fyrirkomulag bygginga og rýma í viðskiptahverfinu.

**LYKILSVÆÐI:
VIÐSKIPTASTRÆTIÐ**

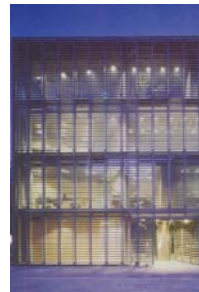
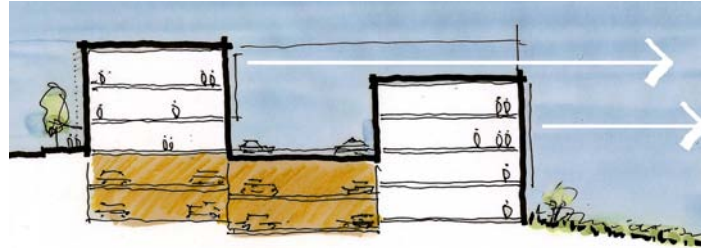
Landslag

Yfirbragð breiðstrætisins verður formlegt í anda borgarbyggðar, með trjáröðinni eftir miðri götunni og trjám og gróðri við gatnamót. Meðfram trjáröðinni í strætismiðju gefst kostur á að hafa ofanvatnsrásir, sem krydda myndu yfirbragð strætisins. Neðan götunnar á milli bygginga verður hins vegar lögð áhersla á að tengja saman óspillta náttúruna og byggðina þannig að það falli sem best saman. Þess verður gætt að svæði milli bygginga verði hönnuð og tengd ofanvatnsrásum eftir atvikum og stígum á fjölbreyttan hátt, þannig að hver bygging hafi sitt sérkenni.



Dæmi um frágang, fyrirmyndir og tengingu við náttúruna

RAMMASKIPULAG



Fyrirmyndir og dæmi um hugsanlegt útlit bygginga

LYKILSVÆÐI: Einkenni byggðar VIÐSKIPTASTRÆTIÐ

Gert er ráð fyrir að byggðin við viðskiptastrætið hafi nútímalegt yfirbragð. Þannig verði áhersla á orkusparandi gler og aðrar náttúruvænar aðferðir á efri hæðum bygginga og að neðri hæðir séu klæddar náttúrulegum efnum eins og steini eða flísum.

Byggðin er formuð þannig að einstakar byggingar geti verið sveigjanlegar. Möguleikar verða á að tengja saman byggingar, þannig að fyrirtæki geti vaxið, án þess að færa sig um set. Að sama skapi gefur byggingarformið kost á að stórum rýmum sé skipt niður fyrir minni fyrirtæki. Aðal lyftur og stigar verða til hliðar og á milli helstu rýma, þannig að auðvelt er að tengja rými eða skilja að, eftir þörfum. Aðkoma að byggingum verður annars vegar beint frá viðskiptastrætinu og hins vegar frá bílastæðum.

Afstaða bygginga í skipulagi strætisins miðast við að nýta dagsbirtu til hins ítrasta og spara þannig orku. Dýpt bygginga miðast við að öll vinnuáðstaða í þeim njóti dagsbirtu.

Sérkenni fyrirtækja

Við hönnun einstakra bygginga við viðskiptastrætið mun gefast kostur á að gefa hverri byggingu sitt sérkenni. Þannig verður stærri fyrirtækjum gert kleift að laga sérkenni bygginga sinna að eigin vörumerki og ímynd.

LYKILSVÆÐI: Útsýni
VIÐSKIPTASTRÆTIÐ

Frá viðskiptastrætinu verður tilkomumikið útsýni yfir Búrfellshraun, Vífilsstaðahlíð og til Esjunnar. Til að styrkja tengsl byggðarinnar við viðskiptastrætið og náttúruna umhverfis, eru byggingar meðfram strætinu staðsettar þannig að á milli þeirra verði sjónlínur frá strætinu til norðurs og austurs. Þannig eru vegfarendur um strætið hvattir til að leggja leið sína yfir að göngustígum við hraunjaðarinn og njóta umhverfisins.



Sjónlínur í gegnum byggðina við viðskiptastrætið og myndir af náttúrunni í kring

RAMMASKIPULAG



LYKILSVÆÐI: Veðurfar
VIÐSKIPTASTRÆTIÐ Byggðin norðan viðskiptastrætisins er skipulögð þannig að byggingar skýli strætinu fyrir austanvindum, sem eru ríkjandi vindátt að vetrarlagi og köldustu sumarvindum sem eru norðvestlægir. Gert er ráð fyrir að byggingarnar verði hannaðar þannig að form þeirra og yfirborð verði nýtt til að brjóta vind. Á milli bygginganna verða síðan skjólsæl rými.

Torg við viðskiptastrætið opnast mót suðri, þannig að starfsfólk og gestir geti notið sólar og yls á góðviðrisdögum. Byggðin við torgin er skipulögð þannig að byggingar skýli torgrymunum fyrir norðvestanvindum og austanátt. Að auki er gert ráð fyrir trjám og öðrum gróðri í miðeyju viðskiptastrætisins sem mun einnig milda veðurfar í strætinu og brjóta vind.



Skipulagt með tilliti til vindafars og birtu. Fyrirmyndir



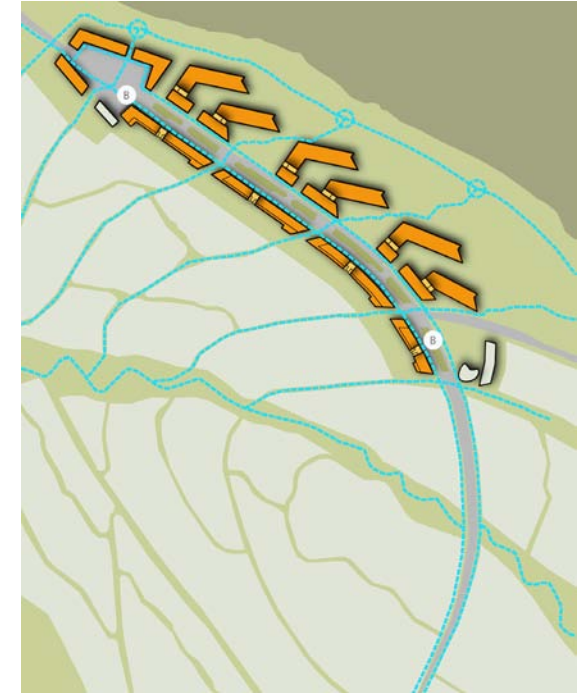
**LYKILSVÆÐI:
VIÐSKIPTASTRÆTIÐ**

Göngutengingar og útívera

Fyrir mannlíf í byggðinni er mikilvægt að gönguleiðir tengi saman alla helstu staði hverfisins. Um Urriðaholt munu liggja stígar milli opinna svæða, meðfram götum og að háholtinu.

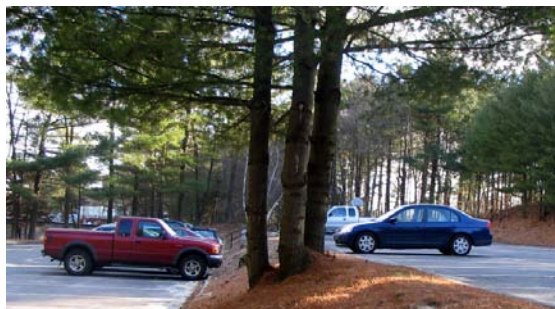
Gert er ráð fyrir fjölbreyttum áningar- og útsýnisstöðum við gönguleiðir, bæði með náttúrulegu yfirbragði og meiri borgarbrag.

Við viðskiptastrætið er gert ráð fyrir að biðstöðvar strætisvagna geti verið staðsettar við torgin þ.e. við aðkomutorgið neðst á strætinu og við efra torgið, nærri háhæð holtsins.



Staðarandi, útívera og göngutengingar. Mynd efst til hægri sýnir mögulega staðsetningu ofanvatnsrása

RAMMASKIPULAG



Staðsetning bílastæða við viðskiptastrætið og dæmi um frágang þeirra

LYKILSVÆÐI: VIÐSKIPTASTRÆTIÐ

Bílastæði

Til að örva starfsemi fyrirtækja við viðskiptastrætið er séð fyrir nægum bílastæðum, eða 1 bílastæði á hverja 30 fermetra atvinnuhúsnæðis. Hefbundinni kröfu um 1 stæði á hverja 35 fermetra atvinnuhúsnæðis er mætt með bílastæðum meðfram götum og innbyggðum bílastæðum. Umfram bílastæði verða staðsett neðan við byggingarnar norðan strætisins og í bílastæðahúsi við efra torg viðskiptastrætisins.

Bílastæði fyrir atvinnusvæðið eru því fyrst og fremst þrens konar: Bílastæði við götu, innbyggð í hús eða opin stæði innan lóðar.

Bílastæði við götu:

Bílastæði verða meðfram viðskiptastrætinu í því skyni að tryggja gott aðgengi og glæða strætið lífi og bæta rekstrargrundvöll þjónustu á jarðhæð bygginga.

Innbyggð bílastæði:

Innbyggðum bílastæðum fyrir hvert hús er komið fyrir milli húsa og á jarðhæð húsa norðan strætisins. Við hús sunnan götunnar er gert ráð fyrir bílastæðum á opnum pöllum aftan húsa, þannig að þau falli inn í brekkuna og til að fá sólarljós og loft inn á neðri palla.

Opin stæði innan lóðar:

Neðan við húsin norðan viðskiptastrætisins er gert ráð fyrir jaðarbílastæðum. Þar verði komið fyrir bílastæðum á stöllum sem afmarkist af grænum trjávöxnum rásnum. Yfirborð þessara stæða verði með grasi eða öðru gegndræpu yfirborði og þau hönnuð þannig að þau falli vel að ásýnd náttúrunnar umhverfis.

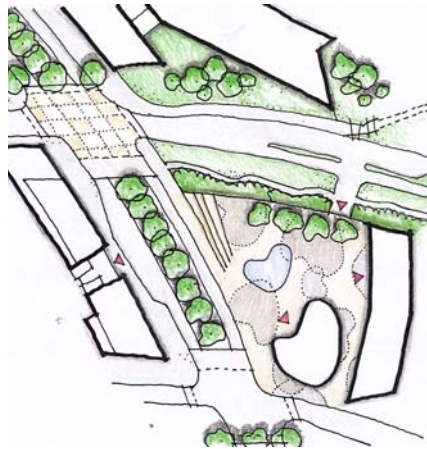
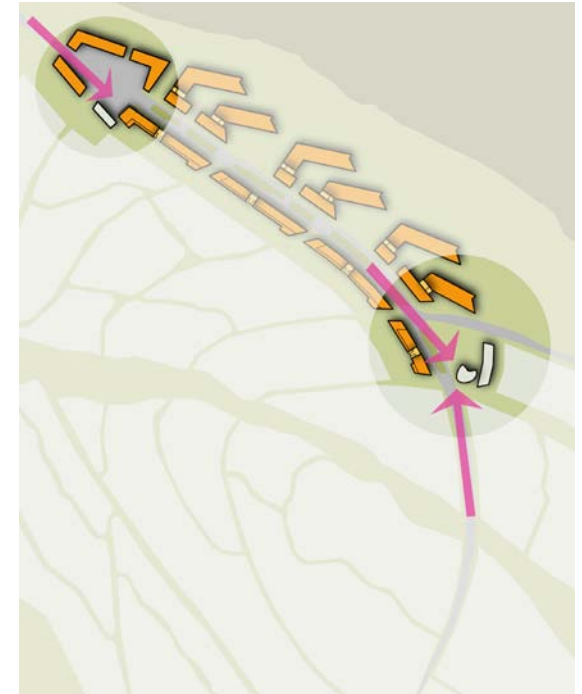
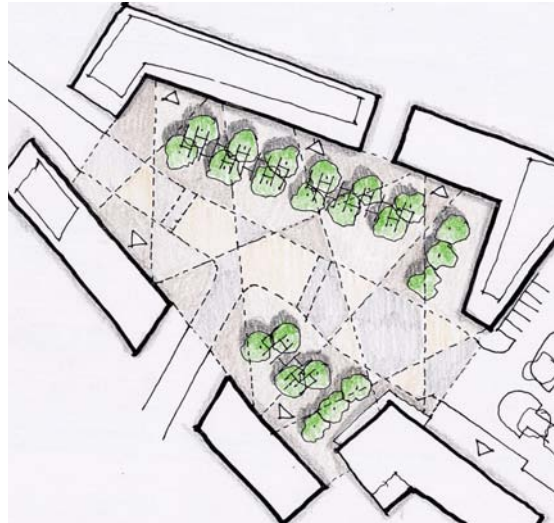
**LYKILSVÆÐI:
VIÐSKIPTASTRÆTIÐ**

Torg við viðskiptastrætið

Við viðskiptastrætið er gert ráð fyrir tveimur meginkjörnum í kringum torg við hvorn enda strætisins. Torgin munu hafa hvort sín einkenni.

Við aðkomutorgið neðst á viðskiptastrætinu er tekið á móti fólki þar sem það kemur inn í hverfið frá Reykjanesbraut. Lögun bygginga og fleygmyndað form torgsins mynda áhugavert fordyri byggðarinnar.

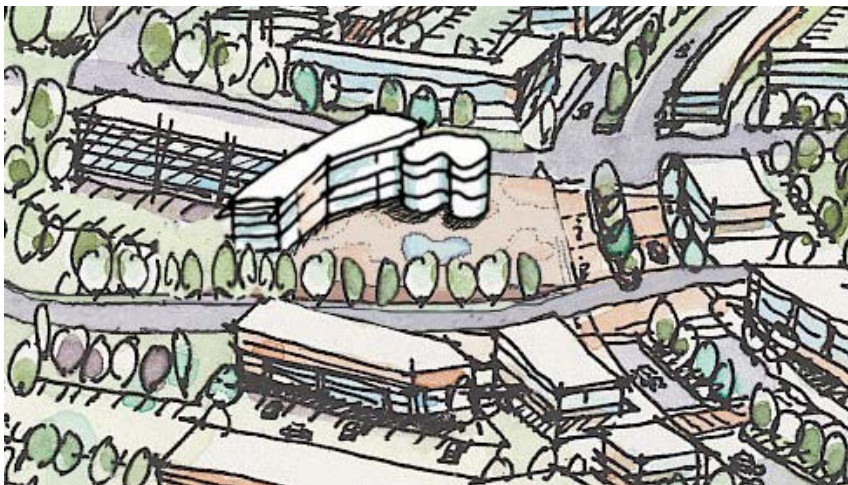
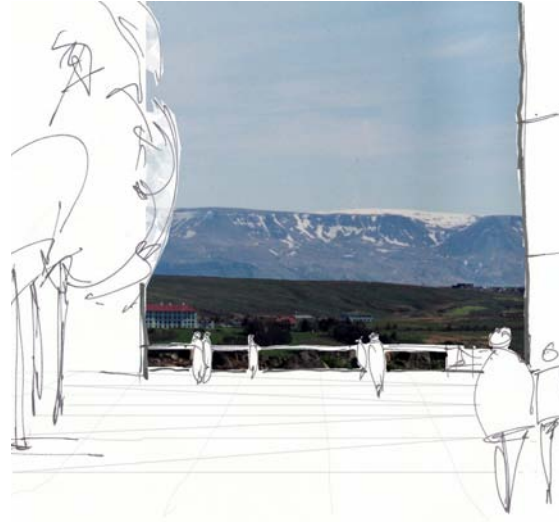
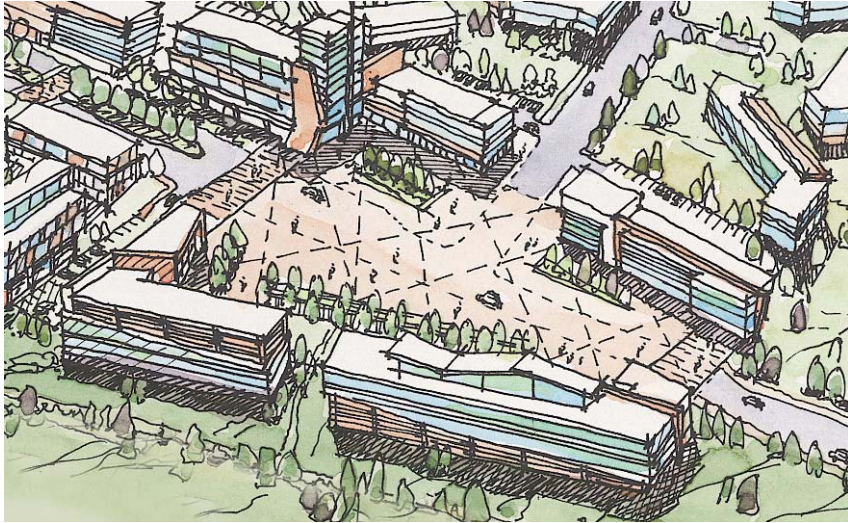
Torgið á efri hluta viðskiptastrætisins nýtur góðs af frábæru útsýni yfir hraunið, að Vífilsstaðahlíð og til Esjunnar. Umhverfis torgið mun verða skrifstofuhúsnæði og gert ráð fyrir að þar geti staðið ein kennileitisbygging sem sjást mun við enda götunnar, þegar horft er upp eftir viðskiptastrætinu, úr báðum áttum.



Hugmyndir að skipulagi torga við viðskiptastrætið

RAMMASKIPULAG

LYKILSVÆÐI: VIÐSKIPTASTRÆTIÐ



Hugmyndir og fyrirmyndir að frágangi torga við viðskiptastrætið

**LYKILSVÆÐI:
ÍBÚÐARBYGGÐ**



Fyrirmyndir



RAMMASKIPULAG

LYKILSVÆÐI: Íbúðarbyggðinni hefur verið valinn staður í suður-, vestur- og norðvesturhlíðum Urriðaholts, þar sem sólríkast er, útsýnis nýtur yfir Urriðavatn og mynda má skjól fyrir austlægum vindum.

Íbúðarbyggðin skiptist í þrjá hluta, sem hver mun hafa sín einkenni hvað varðar þéttleika, húsagerðir og stærð íbúða. Almennt mun íbúðarbyggðin fremur einkennast af einbýlishúsum og par- og raðhúsum næst Urriðavatni, en fjölbýlishús verða algengari nær háholtinu. Íbúðarhúsum er almennt komið fyrir meðfram húsagötum sem liggja því sem næst samsíða hæðarlínum holtsins, en þær síðan tengdar með götum sem feta sig upp holtið.

Húsagöturnar eru hannaðar þannig að gangandi vegfarendur hafi forgang og umferðarhraði um þær verði undir 30 km/klst. Það er sérstaklega gert með öryggi barna og annarra vegfarenda í huga. Akreinum gatna er hliðrað með reglulegu millibili, þær þrengdar eða yfirborði þeirra breytt. Tré og annar gróður er einnig nýttur til að brjóta upp sjónlínur.

Með fjölbreyttri landmótun, ofanvatnsrásum sem liggja meðfram húsagötum og mismunandi útfærslum í legu gatna, fær hver gata sín sérkenni. Götumynd hverrar götu verður þó líka fjölbreytt, vegna ólíkra húsagerða, lita- og efnisvals og þakforma. Þannig verður götumyndin síbreytileg, með sín sérkenni og auðvelt að rata um hverfið.



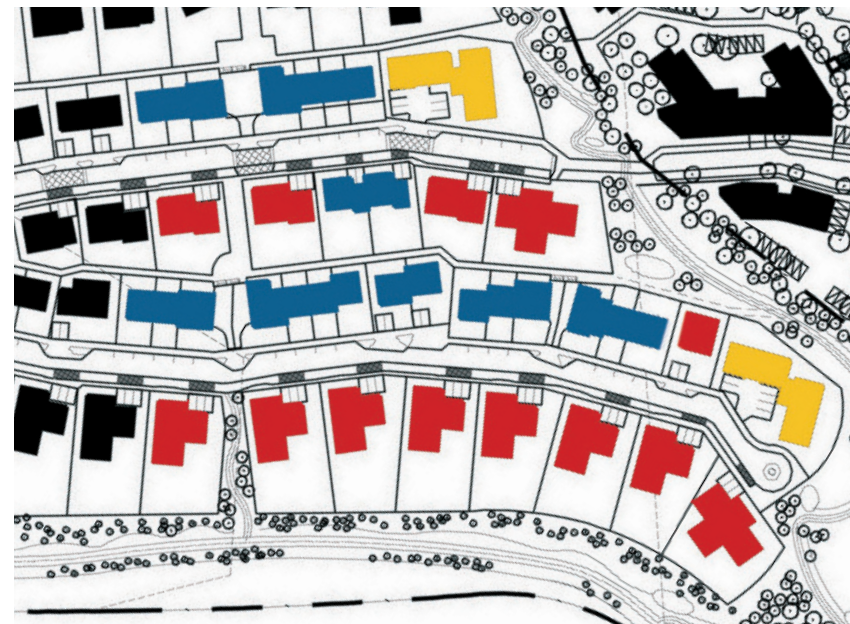
Fyrirmyndir við sköpun staðaranda í íbúðarbyggð

**LYKILSVÆÐI:
ÍBÚÐARBYGGÐ**



Götumyndir

Fjölbreytileiki í götumyndinni er tryggður með ýmsum hætti. Húsin eru fjölbreytileg að gerð og stærðum. Fjarlægð og afstaða húsa til götu er mismunandi. Hlutar bygginga eru inndregnir eða með svölum. Dregið er úr umferðarhraða með ýmsum ráðum, til dæmis með breytilegri breidd og stefnu gatna. Sjálfbærar ofanvatnslausnir eiga þátt í mótun umhverfisins og víða er gert ráð fyrir gróðri.



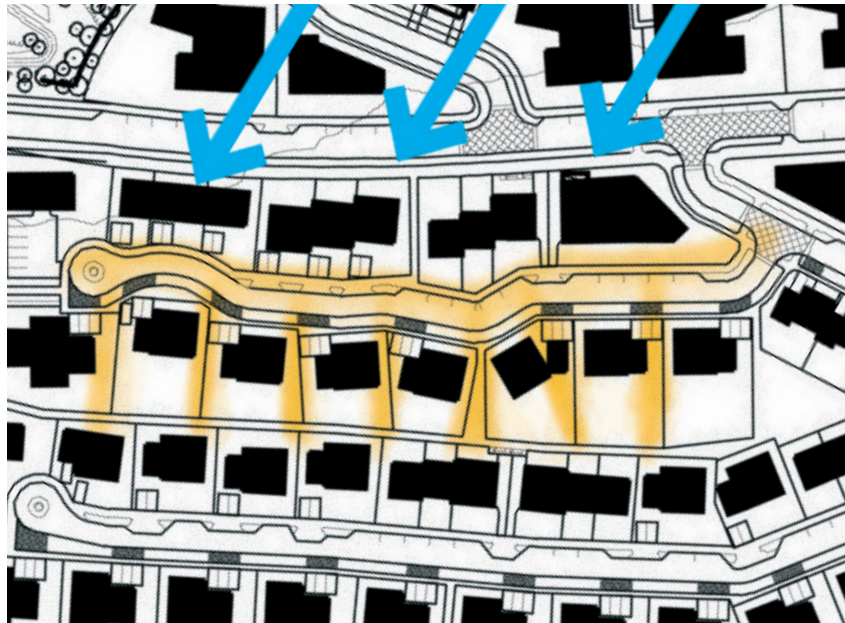
- Einbýlishús
- Rað- og parhús
- Fjölbýlishús



Blöndun húsagerða

Í Urriðaholti verða hús og íbúðir af margvíslegum stærðum og gerðum. Þetta tryggir fjölbreytilega götumynd og félagslega blöndun og gefur tækifæri til að flytja innan hverfis þegar breyting verður á högum.

RAMMASKIPULAG

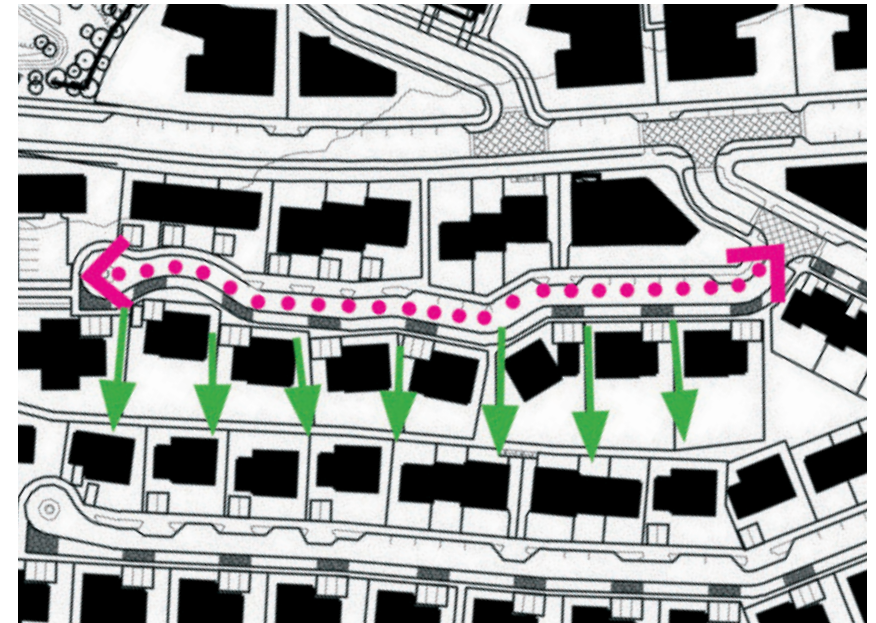
LYKILSVÆÐI: ÍBÚÐARBYGGÐ





-  Áhersla lögð á að mynda sólrík rými við hús og götur
-  Lögun og staðsetning húsa tekur mið af vindi

Brugðist við veðurfari

Lögun og staðsetning húsa er með þeim hætti að skjól myndast fyrir helstu vindáttum og sólskin kemst að götum og opnum rýmum. Þannig verður ánægjulegra að fara um hverfið gangandi.

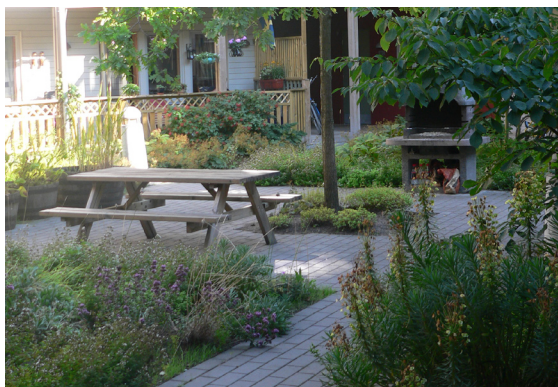


-  Gönguleið
-  Sjónlínur á milli húsa

Útsýni og leiðir

Með því að skjól er myndað á gönguleiðum er líklegt að íbúar fari gangandi í verslanir, skóla og á menningar- og listaviðburði. Gangstéttir ofanvert við götu njóta meira skjóls og sólar. Milli húsa neðanvert við götuna má sjá út á vatnið.

**LYKILSVÆÐI:
ÍBÚÐARBYGGÐ**



Fyrirmyndir: Dæmi um þetta íbúðarbyggð

RAMMASKIPULAG



Fyrirmynd: Dæmi um þetta íbúðarbyggð

LYKILSVÆÐI: Þéttari íbúðarbyggð
ÍBÚÐARBYGGÐ Í íbúðarbyggð næst háholtinu og viðskiptastrætinu verður íbúðarbyggðin þéttust og hlutfall rað- og fjölbýlishúsa hæst. Þar sem því verður við komið verða bílastæði höfð niðurgráfin. Við hönnun bygginga hærri en 3 hæðir verður sérstaklega gætt að skuggavarp. Á efstu hæðum hærri fjölbýlishúsa mun gefast kostur á þakhæðaríbúðum með tilkomumiklu útsýni.



RAMMASKIPULAG

LYKILSVÆÐI: Dreifðari íbúðarbyggð ÍBÚÐARBYGGÐ

Í íbúðarbyggðinni neðst í hlíðinni, næst Urriðavatni, verður þéttleiki byggðar minni. Þar verða einkum einbýlishús á tveimur og þremur hæðum og þriggja hæða raðhús. Með fjölbreyttum húsagerðum, breytileika í legu og lögun gatna, lita- og efnisvali og þakformum og ofanvatnsrásum sem liggja meðfram götum, verður götumyndin síbreytileg og aðlaðandi.



Dæmi um lágreista íbúðarbyggð

**LYKILSVÆÐI:
GRÆNIR GEIRAR**



Grænn geiri á norðvesturhluta brekkunnar ofan Urriðavatns



Grænn geiri á suðurhluta brekkunnar ofan Urriðavatns



RAMMASKIPULAG

LYKILSVÆÐI: GRÆNIR GEIRAR

Grænir geirar skipta upp byggðinni. Megingeirinn liggur frá votlendinu við Hrauntanga upp á Urriðaholt, yfir Elliðavatnsveg að útivistarsvæðum í Heiðmörk. Minni geiri liggur frá grunnskólanum niður fyrir Dýjakrókahól. Geirarnir gegna margþættu hlutverki. Innan þeirra eru stígar sem snúast upp hæðina og samhliða þeim ofanvatnsrásir og lautir. Leiksvæði og sparkvellir verða á hentugum stöðum.

Í nyrðri geiranum verður mótaður hvammur sem snýr vel við sól með útsýni yfir Urriðavatn, í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum í bjartviðri. Hvammurinn nýtist jafnt til vetrarleikja og samkomuhalds að sumarlagi. Byggja má þjónustubyggingu inn í hvamminn sem gæti t.d. hýst salernisaðstöðu, upplýsingaskilti og/eða upplýsingamiðstöð fyrir verndarsvæðið við Urriðavatn. Þar sem brattinn er mestur í þessum græna geira ofan til, er ráðgert að byggja upp stallalandslag. Þar fyrir ofan myndast svigrúm fyrir ofanvatnslautir og á milli þeirra hlykkjast stígar upp hlíðina. Líta má á þennan kafla græna geirans sem eins konar landslagsskúlptúr. Trjábelti verður gróðursett til skjóls og rýmismyndunar á jöðrum svæðisins.

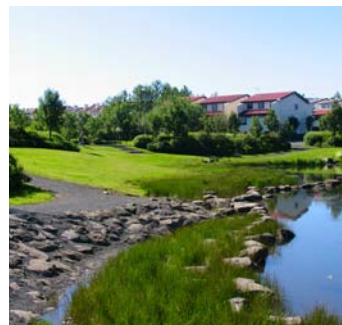
Syðri geirinn er útivistarleið milli háholts og vatnsbakka, þar sem stígar mun liggja um svæðið sem er allbratt. Ofanvatnsrásir úr húsagötum sunnan geirans verða leiddar út í hann og þar sem landhelli leyfir verði komið fyrir ofanvatnslautum. Skjólgróður verður gróðursettur á suðurjaðri svæðisins. Neðst á svæðinu er Dýjakrókahóll. Gert er ráð fyrir að stígar verði beggja vegna hólsins. Ekki má hrófla við hólnum, en skoðað verði vandlega hvernig gera megi útsýnisstað á hólnum ofanverðum.

Þar sem götur þvera grænu geirana skulu þær þrengdar til að auka umferðaröryggi.

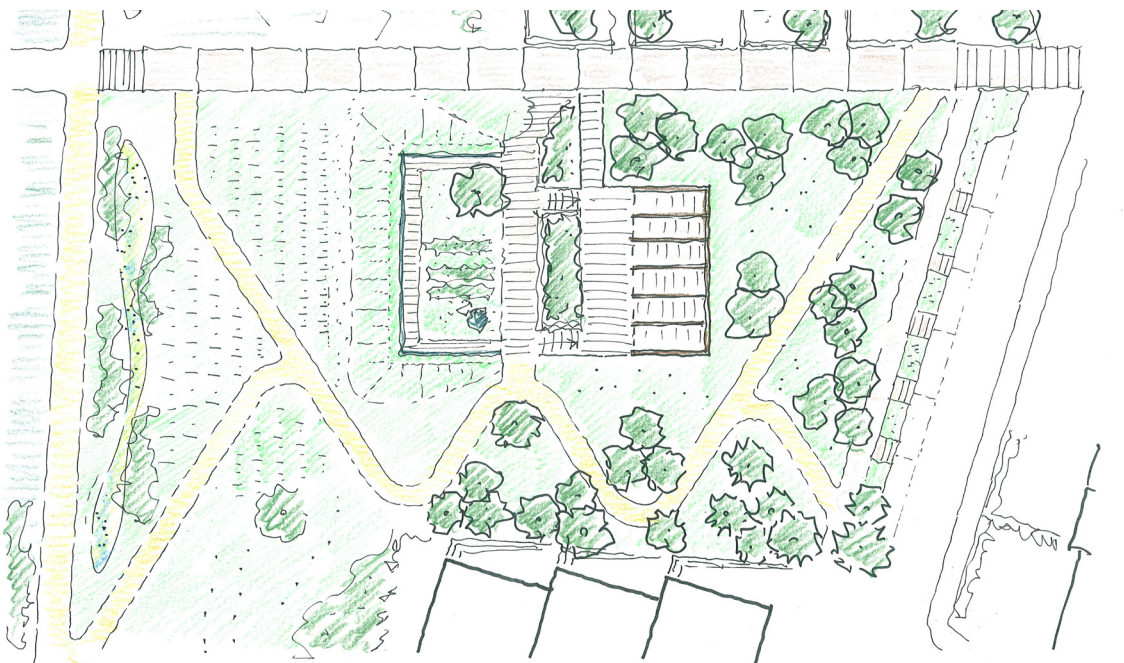
Garðabæ



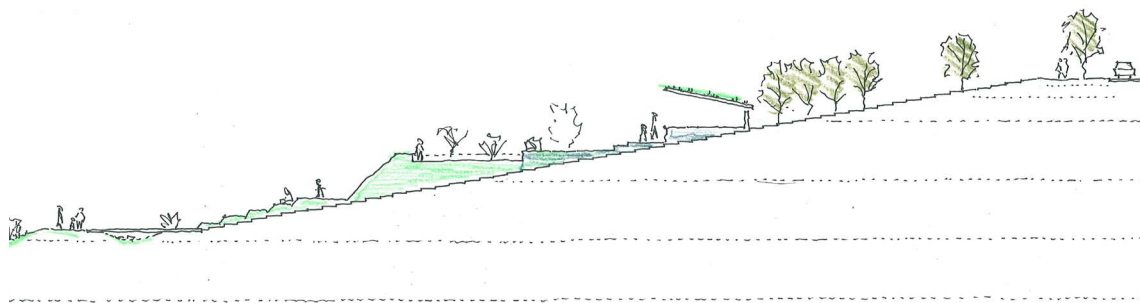
Maður er manns gaman



**LYKILSVÆÐI:
ÚTIVISTARSVÆÐI
VIÐ URRÍÐAVATN**



Garðsvæði á bæjarhóli Urriðakots



Þversnið garðsvæðisins á bæjarhóli Urriðakots



Fyrirmyndir

RAMMASKIPULAG

LYKILSVÆÐI: ÚTIVISTARSVÆÐI VIÐ URRIÐAVATN

Stefnt er að friðlýsingu Urriðavatns og votlendisins umhverfis það. Svæði milli neðstu lóðarmarka og votlendis er skilgreint sem útivistarsvæði. Um þetta svæði verða lagðar stofnæðar holræsakerfis í átt til Kauptúns, aðalstígur umhverfis vatnið og ofanvatnsrásir úr aðliggjandi íbúðarbyggð.

Útivistarsvæðið við vatnið tengist grænum geirum í vesturhlíð Urriðaholts og bæjarhólssvæði Urriðakots neðst í holtinu. Þar er gert ráð fyrir útivistarsvæði sem tengist sögu staðarins og tengist um leið tröppuleið upp á háholtið og bryggju sem gengur út í Urriðavatn. Áningarstöðum verður komið fyrir þar sem henta þykir, til dæmis þar sem útsýnis nýtur og á stígamótum.

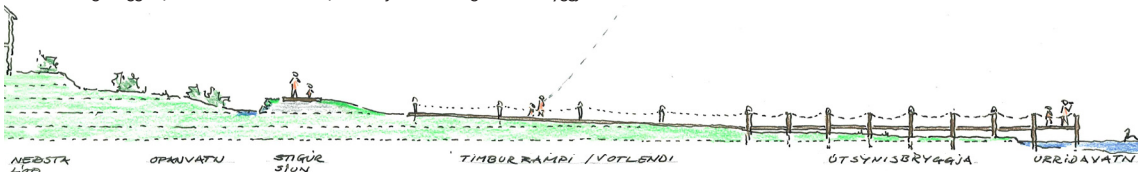
Stígurinn neðan byggðarinnar þjónar gangandi og hjólandi og hefur auk þess hlutverki að gegna sem fyrirstaða fyrir ofanvatn úr hlíðum Urriðaholts. Fyrirstaðan tryggir að yfirborðsvatn renni ekki beint út í vatnið. Stígurinn verður byggður upp um allt að 1 metra yfir núverandi land, eða þannig að hvilft í landinu ofan við rúmi sem nemur einum fermetra í þversniði. Stígurinn verður aðgengilegur til að þjónusta útivistarsvæði og lagnir. Yfirborð stígsins verður til dæmis malarborið eða malbikað með steinsalla til að milda dökkt og slétt yfirborð malbiksins.

Svæðið mun fá náttúrulegt yfirbragð, með breytilegum halla í stígfláum og ofanvatnsrásum og markvissum gróðursetningum runna og plantna sem samlagast jaðri votlendisins og gefa ofanvatnsrásunum vistfræðilegan fjölbreytileika.

Runnar og lágur trjágróður verður gróðursettur í svæði milli stígs og lóðarmarka, þ.m.t. í ofanvatnsrás til að milda skarpar línur á lóðarmörkum.

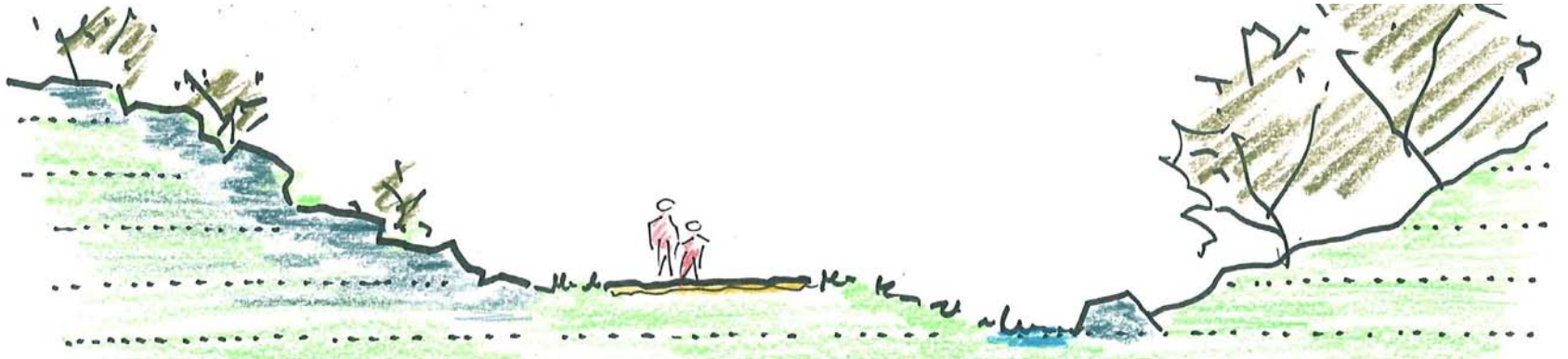


Urriðakotsstígur liggur frá háholtinu niður meðfram bæjarhólnum og endar í bryggju út í vatnið



Þversnið af útivistarsvæðinu neðan bæjarhóls Urriðakots

**LYKILSVÆÐI:
HRAUNJAÐAR
NORÐAN
URRIÐAHLTS**

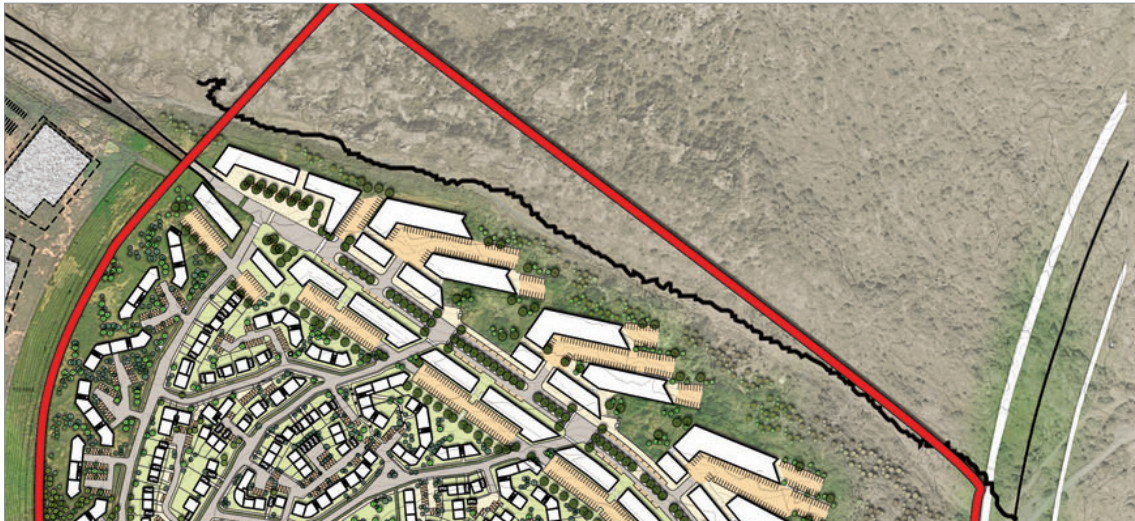


Þversnið sem sýnir tengsl göngustígs og hraunjaðarsins við austanvert Urriðaholt



Göngu- og reidstígar við Urriðaholt og í Heiðmörk

RAMMASKIPULAG



Myndin sýnir tengsl hraunjaðarsins og viðskiptasvæðisins



Staðarandi

LYKILSVÆÐI: HRAUNJAÐAR NORÐAN URRIÐAHTOLTS

Jaðar Svínahrauns (Búrfellshrauns/Vífilsstaðhrauns) liggur að brekkurótum Urriðaholts og á milli hrauns og hlíðar er skjólgott og fallegt landslagsrými. Hraunjaðarinn er fjölbreytilegur og aðliggjandi hraunbreiður vaxnar birkikjarri og lynggróðri. Neðst í holtinu hefur verið stunduð skógrækt í tæpa tvo áratugi sem skilað hefur góðum árangri. Í draginu milli hrauns og hlíðar liggur stíglóði sem byggður var sem þjónustuvegur vegna skógræktar, en var jafnframt ætlað að verða hluti af stiganeti Garðabæjar sem tengist útivistarsvæðum í Vífilsstaðahlíð og Heiðmörk.

Lögð er áhersla á að útivistarleiðinni verði viðhaldið og henni ætlað að vera ein af megintengingum milli Garðabæjar, Urriðaholts og útivistarsvæða í upplandi. Svæðið mun hafa yfir sér náttúrulegt yfirbragð.

Gert er ráð fyrir að skógrækt verði haldið áfram neðst í hlíðinni til skjólmyndunar og til að milda ásýnd aðliggjandi bílastæða og bygginga.



ÁHRIF SKIPULAGSINS

Við gerð rammaskipulags fyrir Urriðaholt hefur verið leitast við að byggja á sérstöðu svæðisins og draga eins og kostur er úr áhrifum uppbyggingar á sérstæða náttúru svæðisins. Jafnframt er leitast við að skapa borgarumhverfi þar sem lífsgæði íbúa verða mikil. Garðabær samþykkti árið 2004 Staðardagskrá 21 sem ætlað er að vera forskrift að sjálfbærri þróun sveitarfélagsins og hefur verið mótuð í samvinnu við íbúa Garðabæjar og í samræmi við sjálfbærnimarkmið á landsvísu.

Meginmarkmið er að Garðabær verði í fremstu röð bæjarfélaga við verndun umhverfis og náttúru og því eftirsóttur til búsetu sem vistvænn bær með heilnæmu og aðlaðandi umhverfi. Skipulag byggðar og umhverfis stuðli að sjálfbærri þróun samfélagsins og skapi skilyrði til sambýlis íbúa og náttúru í góðri sátt hvort við annað.

Hér er gerð grein fyrir áhrifum rammaskipulagsins á sjálfbærni og lífsgæði á grundvelli Staðardagskrár 21 fyrir Garðabæ og þeirra málaflokka, leiðarljósa og markmiða sem þar eru skilgreind (sjá leiðarljós og markmið Staðardagskrár 21 fyrir Garðabæ í skyggðum reitum hér að aftan). Við áhrifamatið hefur einnig verið höfð hliðsjón af markmiðum og leiðum í aðalskipulagi Garðabæjar fyrir Urriðaholt. Auk þess að lýsa áhrifum rammaskipulagsins á einstaka málaflokka Staðardagskrár 21, er einnig fjallað um hvernig taka þarf á viðkomandi málum í deiliskipulagi einstakra hluta hverfisins og við framkvæmdir á svæðinu.

Mannlíf

Úr Staðardagskrá 21 í Garðabæ:

Leiðarljós:

Að skapa þannig aðstæður að einstaklingum sé gert kleift að lifa auðugu lífi, vaxa og þroskast svo þeir megi njóta hæfileika sinna sjálfum sér og öðrum til góðs og samféluginu til framfara.

Í rammaskipulagi Urriðaholts er markvisst unnið að því að skapa samfélag með einstökum staðaranda og þannig umgjörð um lífsgæði og fjölbreytt mannlíf. Allt skipulagið miðar að því að skapa spennandi umhverfi, með yfirbragði byggðar sem styður við lifandi mannlíf, svo sem með skýrt afmörkuðum rýmum og aðlaðandi götumyndum. Í deiliskipulögum einstakra hluta hverfisins verða sett nánari ákvæði um yfirbragð byggðar, svo sem um hæðir húsa, húsagerðir og niðurröðun bygginga. Gert er ráð fyrir blandaðri byggð, með blöndu einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa með íbúðum af mismunandi stærðum, sem eykur fjölbreytni samfélagsins. Jafnframt er gert ráð fyrir að á svæðinu geti byggst upp öflug og fjölbreytt þjónusta, svo sem heilsugæsla, sundlaug og verslun.

Gert er ráð fyrir fjölbreyttri skólastarfsemi í Urriðaholti, leikskólum, grunnskóla og hugsanlega framhaldsskóla við hjarta byggðarinnar á háholtinu. Staðsetning grunnskóla er nærri miðju svæðisins, m.a. til að stytta vegalengdir fyrir börn að ganga í skóla.

Efst á Urriðaholtinu er gert ráð fyrir að reist verði bygging fyrir starfsemi á sviði umhverfis og menningar auk annarrar samfélagstengdrar starfsemi. Auk þess að vera kennileiti hverfisins, má gera ráð fyrir að slík starfsemi styrki nærþjónustu og efla mannlíf á svæðinu.

Umhverfisfræðsla

Úr Staðardagskrá 21 í Garðabæ:

Leiðarljós:

Þekking á umhverfismálum tryggir komandi kynslóðum viðunandi lífsskilyrði.

Æskilegt er að innan byggðar og við græn svæði verði sett upp skilti til umhverfisfræðslu, m.a. með upplýsingum um náttúru svæðisins og örnefni, sérstöðu svæðisins og umgengisreglur, til að draga úr neikvæðum áhrifum á umhverfið, m.a. á ofanvatn. Í rammaskipulaginu er m.a. fjallað um möguleikann á upplýsingaskiltum og/eða upplýsingamiðstöð fyrir verndarsvæðið við Urriðavatn, í grænum geira sem liggur í gegnum svæðið norðan megin.

Íbúum svæðisins verður gerð grein fyrir sérstöðu umhverfis á svæðinu og til hvers þarf sérstaklega að taka tillit til við umgengni um það.

Skipulagsmál og samgöngur

Úr Staðardagskrá 21 í Garðabæ:

Leiðarljós:

Vandað skipulag, hvort sem það er svæðis-, aðal- eða deiliskipulag, auk góðra byggingarskilmála er mikilvægt varðandi vistvæna þróun samfélagsins.

Í rammaskipulagi Urriðaholts hefur verið leitast við að skapa vistvæna byggð sem skapar umgjörð fyrir félagslega og efnahagslega velferð.

Urriðaholt stendur nálægt þungamiðju höfuðborgar-svæðisins. Reykjanesbraut tengir hverfið m.a. við aðra hluta borgarinnar og Reykjanes. Við útfærslu gatna innan hverfisins hefur verið leitast við að tvína sjónarmið

um greiða bílaumferð saman við áherslur á aðlaðandi borgarrými og sjálfbært skipulag. Þetta er gert með því að hanna götur og göturými sem anna bílaumferð án þess að einkabíllinn sé yfirgnæfandi í skipulaginu og að götur séu um leið aðlaðandi fyrir íbúa og aðra vegfarendur, bæði akandi, hjólandi og gangandi.

Göngustígar eru meðfram öllum götum. Jafnframt liggja stígar fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur um græn svæði innan og umhverfis byggðina auk þess sem samfelld gönguleið verður á milli háholtsins og Urriðavatns. Til að auka öryggi og draga úr hættu á umferðarslysum, er skipulag gatna í Urriðaholti miðað að því að draga úr umferðarhraða, m.a. með þrengingum, hliðrun akreina og mismunandi yfirborðsefnum. Hægt verður að ryðja snjó í ofanvatnsrásir meðfram götum og að opnum svæðum í grænum geirum. Æskilegt er að fráveituvatn hitaveitu verði notað til snjóbræðslu innan hverfisins til að auka þægindi og aðgengi vegfarenda á vetrum.

Í skipulaginu er tekið tillit til staðsetningar biðskýla almenningsvagna og er leitast við að vegalengdir í biðskýli verði sem stýstar. Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar aki um aðalgötur í Urriðaholti, með mögulegri aðkomu að hverfinu á 3 stöðum.

Landnýting og mengunarhætta í umhverfi

Úr Staðardagskrá 21 í Garðabæ:

Leiðarljós:

Landnýtingarstefna Garðabæjar miðast við að samræma vaxandi byggð, gróandi mannlíf og varðveislu náttúruverðmæta. Með því verður fólki best búin skilyrði til búsetu í bæjarfélaginu.

Í skipulagi Urriðaholts er leitast við að skapa borgarumhverfi með þéttari og fjölbreyttri byggð í sem mestri sátt við landslag, vistkerfi og minjar á svæðinu. Með auknum þéttleika byggðar fæst aukin nýting lands og betri grundvöllur skapast fyrir gróandi mannlíf.

Til að tengja betur saman byggð og nærliggjandi náttúru, munu grænir geirar liggja í gegnum byggðina á tveimur stöðum. Auk þess verður gönguleið milli Urriðavatns og háholtsins, með borgarlegra yfirbragði.

Sjálfbærum lausnum við ofanvatnsmeðhöndlun er beitt með það að markmiði að vatnsrennsli til Urriðavatns raskist sem minnst og verði af viðunandi gæðum. Ofanvatnsrásir og safnlautir fyrir ofanvatn verða með grasyfirborði og gróðri og setja þannig grænan svip á byggðina.

Í deiliskipulagi einstakra hverfishluta verða sett ákvæði um notkun byggingarefna innan vatnasviðs Urriðavatns, sem hafa það að markmiði að draga úr mengunarhættu á ofanvatn. Hvatt er til að byggingarverktakar kynni sér nánar byggingarefni með tilliti til áhrifa á umhverfi og heilsu manna og taki tillit til þess við val á byggingarefnum.

Í samningi við lóðarhafa verða settar reglur um vernd umhverfis á framkvæmdatíma. Æskilegt er að bæjaryfirvöld og aðrir hlutaðeigandi komi á framfæri upplýsingum til íbúa um hvernig draga má úr notkun skaðlegra efna sem valda mengunarhættu.

Útivist

Úr Staðardagskrá 21 í Garðabæ:

Leiðarljós:

Stuðla að því að íbúarnir geti stundað heilnæma útivist á öruggum svæðum, án þess að valda tjóni á viðkvæmri náttúru.

Urriðaholt er umlukið fjölbreyttri náttúru. Í rammaskipulaginu er gert ráð fyrir stígakerfi með göngu- og hjólréiðastígum sem tengja byggðina við nærliggjandi náttúru og útivistarsvæði, auk aðliggjandi hverfa. Stígar verða m.a. hannaðir með það fyrir augum að dregið sé úr átroðningi viðkvæmra svæða.

Í rammaskipulaginu hafa mörg svæði verið skipulögð sem eru áhugaverð til útivistar, sum með náttúrulegu yfirbragði og önnur með borgarbrag. Svæði milli neðstu lóðamarka og votlendis er skilgreint sem útivistarsvæði og tengist grænum geirum sem liggja upp í gegnum byggðina. Gert er ráð fyrir leiksvæðum í grænu geirunum. Í nyrðri græna geiranum er jafnframt gert ráð fyrir skjólrikum hvammi sem snýr móti sólu og nýtist jafnt til leikja og samkomuhalds að sumri og vetri. Svæðið næst Urriðavatni mun hafa náttúrulegt yfirbragð. Rætt hefur verið um hugsanlega sundlaug á háholtinu. Áhersla er lögð á að viðhalda stígaleiðum sem fyrir eru, sem m.a. liggja að Vífilstaðahlíð og Heiðmörk. Sérstaklega hefur verið tekið tillit til veðurfars við hönnun skipulagsins, þar með talið við skipulag útivistarsvæða innan byggðar, sem leitast hefur verið við að hafa í skjóli bygginga en opin til suðurs á móti sólu.

ÁHRIF SKIPULAGSINS

Náttúruvernd og menningarminjar

Úr Staðardagskrá 21 í Garðabæ:

Leiðarljós:

Sérstætt landslag, náttúru- og söguminjar, sérstök búsvæði og kjörlendi plantna og dýra njóti verndar.

Til stendur að friðlýsa Urriðavatn, hrauntanga og mýrar sem umlykja vatnið og þá sérstæðu landslagsheild og búsvæði lífvera sem þar er að finna. Við mótun rammaskipulagsins var tekið fullt tillit til markmiða um friðlýsingu svæðisins, m.a. við ákvörðun um eðli byggðar næst Urriðavatni og við mótun útivistarsvæða með náttúrulegu yfirbragði.

Gert er ráð fyrir að græn svæði innan byggðar styrki tengsl byggðarinnar við nærliggjandi náttúru og skapi einnig búsvæði fyrir góður- og dýralíf sem styður við líffræðilegan fjölbreytileika svæðisins.

Lögð er áhersla á að vernda menningarminjar og flétta inn í skipulagið eins og mögulegt er. Þetta á meðal annars við um bæjarstæði gamla Urriðakotsbæjarins. Einnig mun lega gatna og stíga draga dóm af fyrirkomulagi herskála þar sem í síðari heimsstyrjöld var starfsemi bandaríska hersins í Urriðaholti sunnanverðu. Skilti verða sett upp við náttúru- og menningarminjar með viðeigandi upplýsingum. Á þennan hátt er dregin fram saga svæðisins og hún gerð aðgengileg almenningi. Við skipulag svæðisins hefur verið leitast við að fella byggð að umhverfi sínu. Í deiliskipulagi einstakra hverfishluta, verða sett ákvæði um yfirbragð byggðar, svo sem hæðir húsa og lita- og efnisval.

Til að draga úr áhrifum byggðar á Urriðavatn, er beitt aðferðum við meðhöndlun ofanvatns sem hafa að markmiði að viðhalda Urriðavatni sem minnst röskuð og því búsvæði plantna og dýra sem þar er að finna.

Æskilegt er að lýsing á opnum grænum svæðum sé þannig úr garði gerð að vegfarendur njóti öryggis, en þó þannig að lýsingin hafi ekki neikvæð áhrif á lífríki og náttúrulegt yfirbragð viðkomandi svæða, t.d. á útsýni til næturhimins.

Atvinnulíf

Úr Staðardagskrá 21 í Garðabæ:

Leiðarljós:

Atvinnustarfsemi og íbúðabyggð verði í sátt.

Í rammaskipulaginu er gert ráð fyrir allt að 90.000 fermetra atvinnuhúsnæði meðfram viðskiptastræti í norðanverðu holtinu, með aðlaðandi umhverfi fyrir fyrirtæki á sviði þekkingariðnaðar. Við skipulag atvinnusvæðisins hefur verið lögð áhersla á gönguvænt umhverfi, sem hvetur til skapandi hugsunar og frjórri samskipta einstaklinga. Til að draga úr áhrifum einkabilsins á yfirbragð svæðisins eru bílastæði staðsett undir byggingum að miklu leyti. Áhersla er á tengsl bygginga við náttúru og stórbrotið útsýni til margra átta og verður trjágóður m.a. notaður til að grænka og auka reisin svæðisins.

Á háholtinu er jafnframt gert ráð fyrir menningar- og þjónustutengdri starfsemi af ýmsum toga, sem líkleg er til að laða að gesti víða að.

Gera má ráð fyrir að sú atvinnustarfsemi sem fyrirhuguð er í Urriðaholti eflí atvinnulíf í bæjarfélaginu, auk þess að gæða byggðina alla auknu mannlífi.

Neysluvatn

Úr Staðardagskrá 21 í Garðabæ:

Leiðarljós

Neysluvatn Garðabæinga verði ávallt nægt, heilnæmt og gott.

Í skipulaginu hefur verið hugað að staðsetningu fyrir veitumannvirki þannig að þau falli sem best að byggð, svo sem fyrir vatnstank, hitaveitu og boðveitur, að höfðu samráði við hlutaðeigandi aðila. Í deiliskipulagi einstakra hverfishluta verður gerð nánari grein fyrir staðsetningu veitumannvirkja.

Orkunotkun

Úr Staðardagskrá 21 í Garðabæ:

Leiðarljós

Að nýta auðlindirnar á vistvænan hátt.

Við hönnun og staðsetningu bygginga er haft fyrir augum að nýta dagsbirtu til hins ítrasta, sem getur m.a. dregið úr orkuþörf viðkomandi bygginga. Æskilegt er að hönnuðir og byggingaraðilar stuðli að hámarksnýtingu efna og orku í byggingum, með vistvænni hönnun og vali á byggingarefnum og heimilistækjum. Leitast skal við að nýta fráveituvatn hitaveitu til snjóbræðslu, til að hámarka orkunýtingu áður en hitaveituvatni er veitt til sjávar um fráveitukerfi. Gert er ráð fyrir akstri almenningsvagna um aðalgötur Urriðaholts. Í rammaskipulaginu er gert ráð fyrir biðstöðvum fyrir almenningsvagna, þó svo ekki liggi fyrir nákvæmlega hvaða leið ekið verður í gegnum hverfið.

Öflugt stígakerfi, og áhersla á aðlandi umhverfi fyrir fótgangandi og hjólandi vegfarendur, skapa aðstæður fyrir aukna hreyfingu og minni notkun einkabilsins í ferðum innan svæðisins og þannig minni útblástur koltvísýrings frá bifreiðum.

FráveitaÚr Staðardagskrá 21 í Garðabæ:*Leiðarljós*

Koma í veg fyrir að mengun berist í læki, tjarnir og vötn og að lágmarka losun óæskilegra efna í fráveitu.

Í rammaskipulaginu eru ákvæði um notkun sjálfbærra lausna við meðhöndlun ofanvatns, með áherslu á náttúrulega hreinsun og niðursig ofanvatns til að tryggja sem náttúrulegast vatnsrennsli til Urriðavatns.

Í deiliskipulagi einstakra hverfishluta verða sett nánari ákvæði um útfærslu ofanvatnslausna, í götum, lóðum og á opnum svæðum. Mikilvægt er að við hönnun ofanvatnslausna á einstökum svæðum innan Urriðaholts, sé tekið tillit til þeirra grundvallarlausna sem miðað er við á heildarsvæðinu, og settar eru fram í rammaskipulaginu.

Við hönnun skólplagna og val á lagnaefni, er mikilvægt að tryggja að lagnir séu þéttar þannig að skólpl leki ekki út í jarðveg og berist með ofanvatni til Urriðavatns. Til að draga úr mengun ofanvatns skal einnig hvetja íbúa til að forðast notkun á eiturefnum og öðrum mengandi efnum sem geta borist í ofanvatn. Jafnframt að bifreiðar verði þvegnar á til þess gerðum bílaþvottasvæðum, en ekki í götum og fyrir framan hús, þaðan sem mengunarefni geta borist með ofanvatni til Urriðavatns.

Meðferð úrgangsÚr Staðardagskrá 21 í Garðabæ:*Leiðarljós*

Draga úr myndun úrgangs og stuðla sem mest að endurnýtingu eða endurvinnslu.

Í deiliskipulagi einstakra byggingaráfanga verður gert ráð fyrir miðlægum svæðum með aðstöðu fyrir flokkun heimilisúrgangs (grenndarstöðvar). Miðað er við að aðstaða fyrir sorpflokkun verði aðlaðandi og aðgengileg fyrir bæði akandi og fótgangandi vegfarendur.

Hönnuðir og byggingaraðilar eru hvattir til þess að gera ráð fyrir viðunandi aðstöðu til sorpflokkunar innan íbúða eins og við á, til að styðja við og auðvelda íbúum að nýta sér grenndargáma sem verða á svæðinu.

Æskilegt er að við hönnun bygginga og val á byggingarefnum sé tekið tillit til endurvinnslumöguleika viðkomandi efna að loknum líftíma þeirra. Jafnframt að leitað sé leiða við að draga úr og flokka byggingarúrgang á framkvæmdatíma.

Hávaði og loftmengunÚr Staðardagskrá 21 í Garðabæ:*Leiðarljós*

Að koma í veg fyrir að hávaði og loftmengun berist frá umferðaræðum í íbúðarhverfi.

Í rammaskipulaginu er lögð áhersla á að umferð bifreiða gangi greiðlega fyrir sig, en valdi íbúum svæðisins ekki ónæði. Jafnframt er áhersla á að skapa umhverfi sem er aðlaðandi og greiðfært fyrir fótgangandi og hjólandi vegfarandur jafn sem akandi. Með því að gera íbúum kleift að ferðast innan hverfis á annan hátt en í bíl, er skapaður grundvöllur fyrir minni mengun og annað ónæði af völdum umferðar.

Í deiliskipulagi einstakra hverfishluta verður gerð grein fyrir hvernig kröfur um hljóðvist húsa verða uppfylltar.

MeindýrÚr Staðardagskrá 21 í Garðabæ:*Leiðarljós*

Að koma í veg fyrir að meindýr nái bólfestu í Garðabæ.

Ekki er fjallað sérstaklega um meindýravarnir í ramma- eða deiliskipulagi. Hins vegar er mikilvægt að við val á meindýravörnum innan vatnasviðs Urriðavatns, sé eins og kostur er dregið úr notkun eiturefna sem geta borist með ofanvatni til Urriðavatns og haft skaðleg áhrif á umhverfið. Ef notkun eiturefna er talin nauðsynleg, skal velja efni sem hafa sem minnst skaðleg áhrif á umhverfið. Sérstaklega skal forðast eitur sem eru þrávirk og brotna illa eða alls ekki niður í umhverfinu.

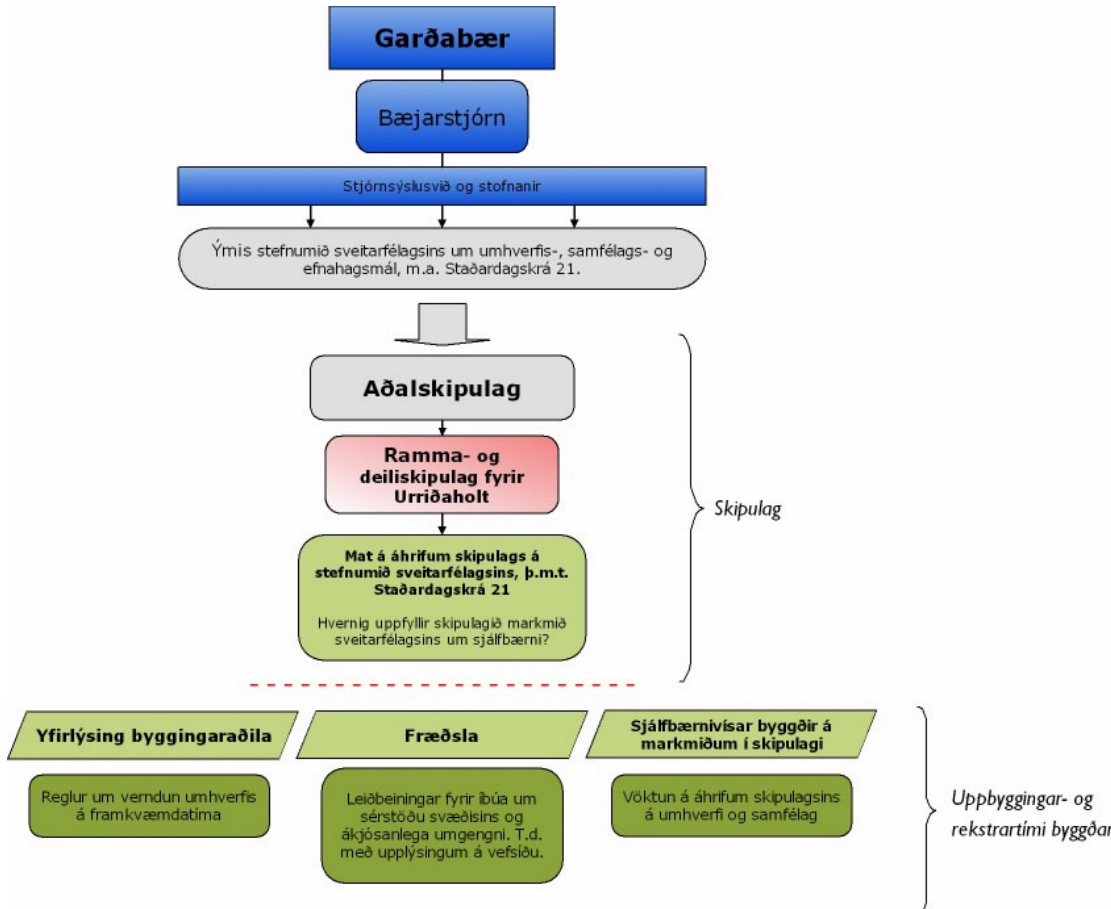
Vistvæn innkaupÚr Staðardagskrá 21 í Garðabæ:*Leiðarljós:*

Draga úr allri sóun og auka þekkingu starfsfólks á samspili neyslu og umhverfis.

Í deiliskipulagi einstakra hverfishluta, verða sett ákvæði um að taka skuli tillit til umhverfisáhrifa við val á tilteknum byggingarefnum, í anda þeirrar áherslu sem lögð er í rammaskipulaginu á tengsl byggðar og náttúru, m.a. vernd Urriðavatns.

Æskilegt er að byggingaraðilar kynni sér nánar umhverfisvæn byggingarefni til að draga úr neikvæðum áhrifum á umhverfi og heilsu manna.

ÁHRIF SKIPULAGSINS



Vöktun áhrifa skipulagsins

Rammaskipulagi fyrir Urriðaholt er ætlað að útfæra nánar stefnu aðalskipulags fyrir svæðið. Við gerð aðalskipulags hefur verið tekið tillit til stefnumörkunar Garðabæjar á ýmsum sviðum, þar með talið Staðardagskrár 21, sem er ætlað að vera forskrift að sjálfbærri þróun sveitarfélagsins. Mikilvægt er að skipulag byggðar taki á öllum stigum tillit til þeirra leiðarljósa og markmiða sem þar eru sett fram.

Auk þess að taka saman áhrif skipulagsins á markmið Staðardagskrár 21, eins og hér hefur verið gert, er æskilegt að settir verði mælikvarðar sem endurspeglar ofangreind markmið í staðardagskrá og sem nýtast við vöktun þeirra áhrifa sem skipulag Urriðaholts mun hafa á umhverfi og samfélag í framtíðinni. Þannig er hægt að fylgjast með hvort markmiðum skipulagsins sé náð til lengri tíma og bregðast við með markvissum aðgerðum þar sem talin er þörf á. Lagt er til að gerð verði vöktunaráætlun sem fylgt verður eftir og að upplýsingar um vöktun og þróun viðkomandi mælikvarða verði aðgengilegar almenningi, t.d. á vefsíðu Garðabæjar. Mikilvægt er að vöktunaráætlun verði útfærð í samráði við Garðabæ og aðra hlutaðeigandi aðila.

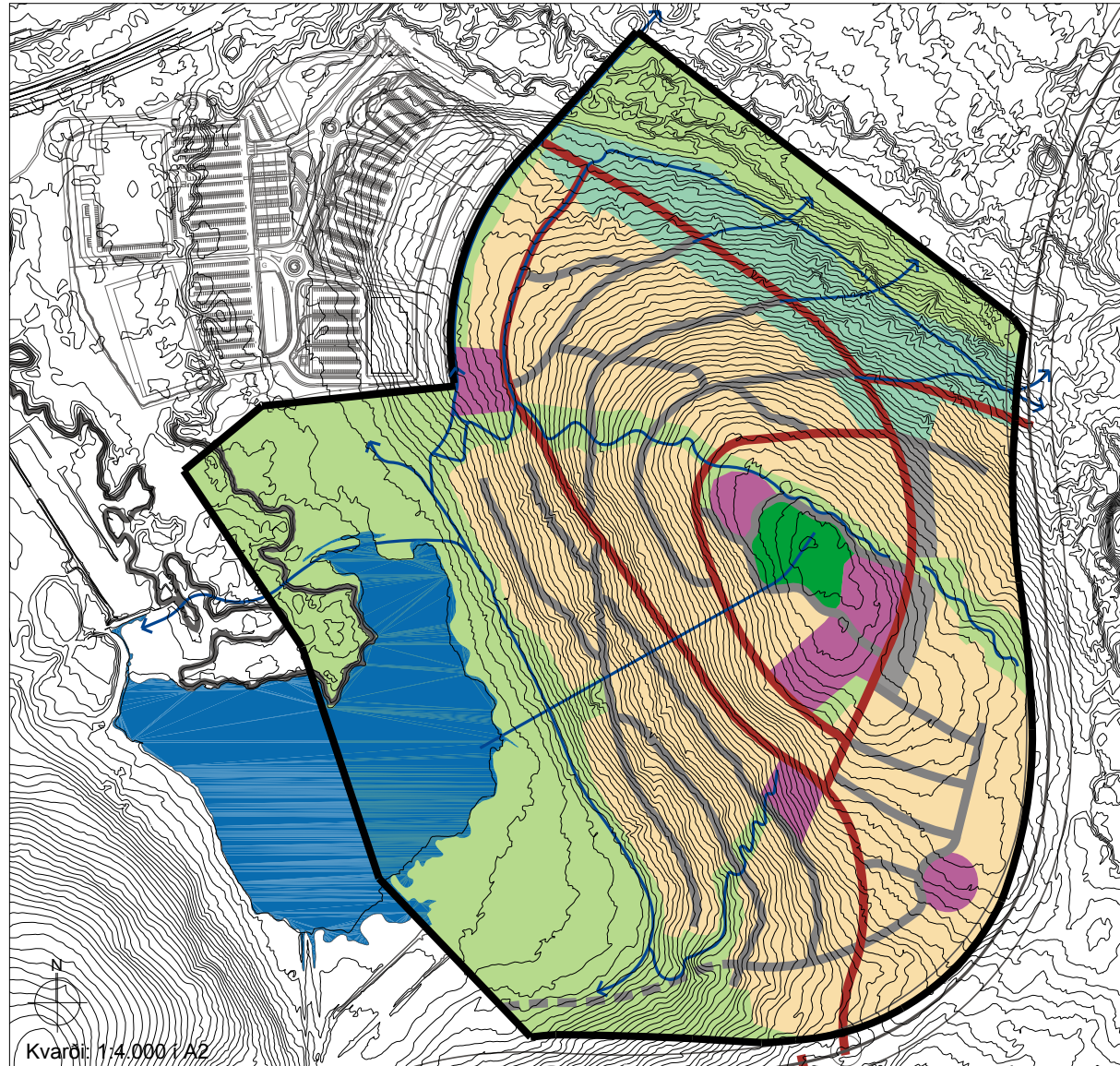


HEIMILDIR

- Alta (2003). *Verslun IKEA í landi Urriðaholts: Mat á verndargildi svæðis*. Unnið fyrir Þekkingarhúsið ehf. Reykjavík: Alta ehf.
- Árni Hjartarson (2006). *Vatnafar við Urriðakotsvatn: Vatnafarsrannsóknir 2005*. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. ÍSOR-2006/005. ISBN 9979-780-36-3. Reykjavík: Íslenskar Orkurannsóknir (ÍSOR).
- Bjarni Jónsson (2005). Munnleg heimild: Samtal við Stefán Frey Einarsson í nóvember 2005.
- COWI (2006). *SUDS - Urridaholt: Final Report* [Sjálfbærar ofanvatnslausnir – Urriðaholt: Lokaskýrsla]. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Noregi: COWI.
- Fjölhönnun (2006). *Yfirlitsmynd án hávaðavarna, umferð árið 2024*, dags. 17.5.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Fjölhönnun ehf.
- Fjölhönnun (2006). *Yfirlitsmynd án hávaðavarna, umferð árið 2024*, dags. 16.8.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Fjölhönnun ehf.
- Friðrika Marteinsdóttir og Jón Haukur Steingrímsson (2006). *Minnisblað um sprungukönnun í Urriðaholti 6.02.2006*. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Línuhönnun ehf.
- Friðrika Marteinsdóttir og Jón Haukur Steingrímsson (2006). *Minnisblað um sprungur og skipulag byggðar 5.5.2006*. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík Línuhönnun ehf.
- Garðabær (2006). *Saga byggðar í landi Garðabæjar*. Hlaðið niður þann 20. mars 2006 af slóðinni: http://www.gardabaer.is/displayer.asp?cat_id=69
- Garðabær (2005). *Aðalskipulag Garðabæjar 1995 – 2015: Breyting á Urriðaholti*. Unnið fyrir Garðabæ. Reykjavík: Alta ehf.
- Garðabær (2005). *Stefna í menningarmálum í Garðabæ*. Garðabæ: Garðabær.
- Garðabær (2005). *Tillaga að aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016: Drög til skipulagsnefndar 30. nóv. 2005*. Garðabæ: Garðabær.
- Garðabær (2004). *Staðardagskrá 21 fyrir Garðabæ 2004: Markmið og framkvæmdaáætlun*. Garðabæ: Garðabær.
- Garðabær (2000). *Umhverfisstefna Garðabæjar*. Garðabæ: Garðabær.
- Garðabær (1998). *Aðalskipulag Garðabæjar 1995 – 2015*. Garðabæ: Garðabær.
- Haraldur Ólafsson (2005). *Climate of Urriðaholt – Draft* [Veðurfur í Urriðaholti - drög]. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík.
- Helgi Torfason, Árni Hjartarson, Haukur Jóhannesson, Jón Jónsson og Kristján Sæmundsson (1998). *Berggrunnskort, Elliðavatn 1613 III SV – B, 1:25000*. Landmælingar Íslands, Orkustofnun, Garðabær, Hafnarfjarðabær, Kópavogsbær, Seltjarnanesbær og Reykjavíkurborg.
- Hilmar J. Malmquist, Finnur Ingimarsson og Haraldur Rafn Ingvason (2006). *Grunnrannsókn á lífríki Urriðavatns. Fjölrit nr. 1-06*. Unnið fyrir Garðabæ og Þekkingarhúsið ehf. Kópavogi: Náttúrufræðistofa Kópavogs.
- Jóhann Óli Hilmarsson (2006). Tölvupóstur dagsettur 25.1.2006 til Stefáns Freys Einarssonar, (stefan@alta.is). [Efni: RE: Urriðavatnið.].
- Línuhönnun (2006). Jarðkönnun - sprungurannsóknir 10.5.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Línuhönnun ehf.
- Sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu (2002). *Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2001-2024: Greinargerð með svæðisskipulagi*. Reykjavík: Samvinnunefnd um svæðisskipulag á höfuðborgarsvæðinu.
- Ragnheiður Traustadóttir og Rúna Knútsdóttir Tetzschner (2005). *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Urriðaholti í Garðabæ*. Unnið fyrir Alta ehf. Sauðárkróki: Byggðasafn Skagfirðinga.
- Vegagerðin (2006). Ofanbyggðarvegur við Urriðakotsholt, frumdrög 25.8.2006. Reykjavík: Vegagerðin.
- Verkfræðistofa Sigurðar Thoroddsen (2006). *Urriðaholt: Umferðarspá miðað við skipulagstölur janúar 2006*. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: VST hf.

UPPDRÁTTUR

RAMMASKIPULAG FYRIR URRÍÐAHOLT - LANDNOTKUN OG SAMGÖNGUR



	Útmörk rammaskipulags		Þjónusta
	Opin svæði		Verslanir og íbúðir
	Skrifstofur og fyrirtæki		Helstu götur
	Íbúðarsvæði		Aðrar götur
	Menning		Stígar

Mörk skipulagssvæðisins eru hér sýnd m.v. helgunarsvæði Elliðavatsvegjar eins og hann er sýndur í Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016. Við endanlega skipulagsgerð í Urriðaholti, þ.e. við gerð deiliskipulags þeirra svæða sem liggja að Elliðavatsvegi, þarf að taka mið af þeim ákvörðunum sem þá liggja fyrir af hálfu Garðabæjar og Vegagerðarinnar um legu Elliðavatsvegjar og helgunarsvæði vegarins. Tillaga Vegagerðinnar um legu vegarins skv. drögum að frumhönnun (ágúst 2006) er sýnd á uppdrættinum. Að öðru leyti vísast til greinargerðar rammaskipulagsins, bls. 15 og 39.

RAMMASKIPULAG FYRIR URRÍÐAHOLT -
LANDNOTKUN OG SAMGÖNGUR
Skipulagsuppdráttur

Dags: 31.5.2006/23.8.2006

Garðabær

