



DEILISKIPULAG KAUPÚNS VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI Í URRÍÐAHOLTÍ GARÐABÆ

Greinargerð



Útgáfa 1.h

29.7.2015

Skipulagsráðgjafar:

- Arkitektastofan Tekton
- Landslagsarkitektastofan Landslag
- Arkitektastofan Arrowstreet
- Ráðgjafarfyrtækið Alta





SAMÞYKKT DEILISKIPULAGS

Deiliskipulag Kauptúns - verslunar- og þjónustusvæði í Urriðaholti Garðabæ.

Skipulagsnefnd Garðabæjar lagði til á fundi sínum þann _____ að deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við 25. grein skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. yrði samþykkt. Bæjarstjórn Garðabæjar samþykkti deiliskipulagið hinn _____ 2007.

Fyrir hönd Garðabæjar

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda hinn _____ 2007.

ELDRI SAMÞYKKTIR UM SKIPULAG

Deiliskipulag Kauptúns, verslunar- og þjónustusvæðis í Urriðaholti, útgáfa 1.f, sem samþykkt var í bæjarstjórn Garðabæjar þann _____ 2006 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ fellur úr gildi við gildistöku þessa deiliskipulags.

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.03 2026



YFIRLIT UM BREYTINGAR

7. 3. 2005

Orðalag var víða lagfært til að gera texta einfaldari og auðskiljanlegri.

Kafla 3.3 um samráð var umritaður til að lýsa betur því ferli sem átt hefur sér stað við undirbúning skipulagstillögunnar.

Kafla 6.1 var umritaður til að endurspegla raunverulega meðferð eignaskipta innan einnar lóðar.

Í kafla 6.10 var bætt inn ákvæði um allt að 10 m framkvæmdasvæði við fjarstíg meðfram Reykjanesbraut.

Í kafla 6.11 var bætt inn lýsingu á staðsetningu mögulegrar settjarnar/siturtjarnar.

Kafla 6.13 um farsímabúnað var bætt inn.

Kafla 6.14 um lýsingu var bætt inn.

Áhrifa mögulegra kjallara á heildarflatarmál bygginga var breytt í kafla 7.

Í kafla 7.6 um skilti S1 var bætt inn möguleika á farsímaloftneti í skiltinu.

Kafla 7.8 um byggingarreit fyrir dreifistöð og farsímabúnað var bætt inn.

Kafla 7.9 um byggingarreit fyrir kaldavatnsdælubrunn var bætt inn.

Kafla 7.10 um byggingarreit fyrir farsímabúnað var bætt inn.

10. 6. 2005

Skipulaginu var breytt á þann veg að í stað þess að svæðið sé allt saman ein lóð eins og áður var gert ráð fyrir eru núna sex til sjö lóðir undir byggingar auk einnar lóðar undir skilti og annarrar undir spennistöð/farsímabúnað. Í breytingunni felast engar breytingar á byggingarmagni eða tilfærslur bygginga, eða annarra mannvirkja en orðalag breytist víða í greinargerðinni þar sem nú er talað um lóðir í stað byggingarreita áður. Auk þess var orðalag víða lagfært til þess að gera textann auðlesnari og markvissari.

Kafla 2.1 var endurbættur með nýjum og nákvæmari fylgigagnalista.

Kafla 2.4 breyttist verulega. Þar er núna kveðið á um að Garðabæ verði afhentur hluti svæðisins til eignar og umsjónar. Einnig er gerð grein fyrir nýrri uppskiptingu svæðisins í lóðir og fjallað um væntanlegt hagsmunafélag lóðarhafa.

Kafla 2.6 var breytt þar sem fornleifaskráningu er núna lokið.

Kafla 3.3 var aukinn og endurbættur með upplýsingum um formlegt kynningar og umsagnarferli sem nú er lokið. Þar kemur fram hverjir sendu inn umsagnir á kynningartímabilinu.

Kafla 4.3 er viðaukinn með nákvæmari lýsingu á aðkomugötunni og kvöðum um akstur innan lóða og á lóðamörkum. Lágmarkshlutfalli bílastæða og byggingarmagns var einnig breytt úr 1:23 í 1:25 innan hverrar lóðar.

Kafla 5.3 var aukinn með texta sem kveður á um að lega stíga í hrauninu sé eingöngu leiðbeinandi á skipulagsuppdrættinum. Stígarnir verði lagaðir að legu landsins. Einnig eru gerðar kvaðir um stíga innan lóða.

Kafla 6.1 er að mestu leyti nýr vegna breytinga á lóðaskipan. Þar er nú fjallað um ráðstöfun byggingarréttar, nýju lóðaskiptinguna, hagsmunafélag lóðarhafa, samning landeiganda og Garðabæjar. Auk þess er núna kveðið á um að innanhússbreytingar og smávægilegar breytingar utanhúss séu undanþegnar



umsögn Arrowstreet, landeiganda og hagsmunafélagsins áður en þær eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa.

Kafla 6.3 kveður nú m.a. á um að lóðir verði endanlega skilgreindar á lóðablöðum.

Í kafla 6.4 var bætt við ákvæði um að landeigandi megi kveða nánar á um starfsemi innan einstakra lóða.

Kafla 6.5 takmarkar núna gróðursetningu framandi plantna í ósnortnu hrauni. Enn fremur hefur verið bætt við ákvæðum um að við framkvæmdir skuli þess gætt að spilla ekki umhverfinu utan sjálfra byggingarstaðanna.

Í kafla 6.6.1, fyrstu lið upptalningarinnar, er núna lýst hvernig áhersla skuli lögð á að náttúruleg efni skuli notuð sérstaklega við innganga í byggingarnar.

Í kafla 6.6.1, öðrum lið upptalningarinnar, er núna lýst hvernig náttúruleg byggingarefni skuli vera sýnileg á lengd og breidd frekar en á hæð.

Kafla 6.6.6 tiltekur kvaðir um gangstéttar innan lóða og tengingar þeirra á milli lóða.

Í kafla 6.8 var breytt ákvæðum um lágmarkshlutfall bílastæða og byggingarmagns úr 1:23 í 1:25.

Kafla 6.10 var viðaukinn með kvöðum um lagnir innan lóða.

Orðalag og uppsetning á kafla 7 er verulega breytt vegna breytingar úr einni byggingarlóð í sex til sjö. Raunverulegt skipulag hefur hins vegar ekki tekið neinum breytingum. Byggingarreit R1 var skipt upp í þrjár lóðir og byggingarreit R2 var slegið saman við þann hluta reits R1 sem var næstur honum. Ekki er lengur gert ráð fyrir að tæknirými í kjallara séu tekin út fyrir heildarbyggingarmagn. Þar sem áður var gert ráð fyrir þremur til fimm byggingum í byggingarreit R1 hefur þeim nú verið skipt niður á lóðir R1A til R1C og byggingarreiti innan þeirra þannig að á lóð R1A verði ein bygging, á lóð R1B sem skipta má í tvennt verði ein eða tvær byggingar og í byggingarreit A á lóð R1C verði ein eða tvær byggingar. Sjá kafla 7.1 til 7.3.

Í köflum 7.7 og 7.8 er núna tekið fram að nákvæm staðsetning lóða fyrir skilti og spennistöð bíði útgáfu mæliblaða.

28. 6. 2005

Felldur var niður byggingarreitur á lóð R1C sem næstur var Urriðavatni. Þannig myndast meiri samfella og betri tenging milli Urriðavatns og náttúrunnar í kring um vatnið annars vegar og Kauptúnsins hins vegar. Þessar breytingar koma eingöngu fram í kafla 7.3 og undirköflum hans.

3. 8. 2005

Í köflum 7.1.1, 7.2.1, 7.3.1, 7.4.1, 7.5.1 og 7.6.1 var bætt inn skilyrði um að mögulegir bílakjallarar skuli alltaf staðsettir innan viðkomandi byggingarreits að öllu leyti.

Kaflanúmer í kafla 7.4 voru lagfærð og efnisyfirlit uppfært til samræmis.

Númer mynda í kafla 7 voru lagfærð.

30. 9. 2005

Aðkomugata verslunar- og þjónustusvæðisins fær heitið „Kauptún“. Allar lóðir á svæðinu standa við „Kauptún“ og hafa hlotið viðeigandi númer. Sjá uppdrátt 00-01 og kafla 2.8, 3.2, 4.2, 4.3, 5.2 ásamt köflum 6 og 7).

Deiliskipulagssvæðið ofan lóða nr. 1, 3 – 5 og 7 var stækkað um u.þ.b. 100 m til austurs. Lóðir nr. 1 og 3 – 5 eru áfram óbreyttar sem og eystri mörk lóðar nr. 7. Innan viðbótarinnar mun hins vegar rúmast jarðvegsmön, girðing og göngustígur ofan við fyrirhugaða skeringu í holtið. Sjá kafla 2.3 og 4.1



Hámarks grunnkóti bygginga á lóðum nr. 1, 3 – 5 og 7 hefur verið lækkaður úr 39,0 m í 38,0 m. Sjá uppdrátt 00-01.

Legu aðkomuvegarins – „Kauptúns“ –, hringtorga og stíga hefur verið hagrætt til samræmis við gatna- og ofanvatnshönnun sem er langt á veg komin. Sjá uppdrátt 00-01.

Ný aðkoma er að lóðum nr. 6 og 7 um nýjan arm frá innra hringtorginu á „Kauptúni“. Til samræmis hefur bílastæðum, lóðarmörkum og staðsetningu lóðar T1 undir spennistöð í suðaustur hluta svæðisins verið hagrætt. Sjá uppdrátt 00-01 ásamt köflum 7.3, 7.4 og 7.5.

Aðkoma slökkvibíla að byggingum á lóðum 1, 3 – 5 og 7 hefur verið bætt. Sjá kafla 7.1.8, 7.2.8 og 7.3.7.

Bætt hefur verið við lagnaleið fyrir vatn, rafmagn og fjarskipti milli lóðar nr. 4 og fyrirhugaðs öryggissvæðis meðfram Reykjanesbraut að sunnan verðu. Sjá uppdrátt 00-01 og kafla 6.10.

Snið II í kafla 4.4 hefur verið felld niður.

5.7. 2006

Kafla 2.7 um jarðfræði hefur verið bætt inn.

Kafla 7.3.8 um jarðsprungur hefur verið bætt inn.

Minnisblaði Línuhönnunar (dags. 3.3.2006) um jarðsprungu á deiliskipulagssvæðinu, og mótvægisáðgerðir við hönnun bygginga á jarðsprungum, hefur verið bætt á lista fylgirita með deiliskipulaginu.

Heildarbyggingarmagn á lóð 6 hefur verið aukið úr 12.000 m² í 14.000 m². Sjá kafla 7.4.1 og 4.2 og uppdrátt 00-01.

Byggingarreitur á lóð 6 hefur verið stækkaður til vesturs. Sjá uppdrátt 00-01.

Heildarbyggingarmagn á deiliskipulagssvæðinu hefur verið aukið úr 49.000 m² í 51.000 m². Sjá kafla 4.1 og 6.3. Nýtingarhlutfall á deiliskipulagssvæðinu var hækkað til samræmis úr 0,18 í 0,19. Sjá kafla 4.1.

Lóð T1 hefur verið færð til innan svæðisins. Sjá kafla 6.12 og uppdrátt 00-01.

Mikilvægi hönnunar ofanvatnslausna hefur verið áréttað og kvöð varðandi hönnun sjálfbærra ofanvatnslausna á öllum lóðum verið áréttað, svo og leiðarljós við hönnun bílastæða og lóða almennt. Sjá kafla 6.5 og 6.8.

Að auki hafa minniháttar breytingar verið gerðar á orðalagi á nokkrum stöðum til að laga og einfalda texta, s.s. breyting á orðalagi vegna samþykktar Aðalskipulags Garðabæjar 2004-2016.

18.10. 2006

Bætt hefur verið inn almennum hönnunarskilmálum um staðsetningu, hönnun og frágang þjónustubygginga, s.s. spennistöðva. Sjá kafla 6.6.1.

Bætt hefur verið inn ákvæðum um útlit og frágang spennistöðva. Sjá kafla 6.12.

Tekin hefur verið út krafa á uppdrætti 00-01 um að upprunalegur hraunfláki við norðausturhorn byggingar á lóð 6 verði látinn halda sér. Þessi breyting er gerð vegna öryggisatriða og óheppilegs yfirbragðs og lögunar hraunflákans. Þess í stað hefur verið bætt inn ströngum skilmálum um frágang við framangreint horn. Þannig nást sömu áhrif og upphaflega var stefnt að með notkun náttúrulegs hrauns. Sjá kafla 6.5. Einnig hefur verið dregið úr náttúrulegum hraunkanti við suðausturhorn byggingar á lóð 6. Sjá uppdrátt 00-01.

Bætt hefur verið við byggingarreit fyrir spennistöð á lóð 6 (reitir T3). Einnig hefur verið bætt við kafla með sérákvæðum fyrir stöðina. Sjá kafla 7.4.9 og uppdrátt 00-01.



Að auki hafa minniháttar breytingar verið gerðar á orðalagi á nokkrum stöðum til að laga og einfalda texta.

18.1. 2007

Lóð nr. 3-5 og lóð nr. 7 hafa verið sameinaðar í eina lóð, lóð nr. 3. Lóðarmörk hafa verið færð sem nemur 34 metrum lengra til austurs. Einnig hafa lóðarmörk breyst þannig að vegur frá syðra hringtorgi og hluti vegar sunnan við lóð nr. 7 liggja nú innan lóðarmarka lóðar nr. 3 (áður lóð 3-5 og 7). Lóðir nr. 3-5 og 7 voru áður samtals 46.933 m² en lóð nr 3 verður 58.528 m². Á lóðinni er gert ráð fyrir einni byggingu í stað tveggja til þriggja. Sjá kafla 7.2 og uppdrátt 00-01.

Byggingarreitur á lóð nr. 3 (áður lóð nr. 3-5 og lóð nr. 7) stækkar til austurs, þannig að unnt verði að fella hluta byggingar inn í berg ofan Kaupþúns. Byggingarreiturinn minnkar hinsvegar til suðurs. Byggingin mun því liggja fjær útivistarsvæði við Urriðavatn. Heildarbyggingarmagn á lóð nr. 3 hefur þannig verið aukið um 10.200 m², úr 11.700 m² í 21.900 m². Heildarbyggingarmagn á deiliskipulagssvæðinu hefur þá verið aukið um 10.200 m², úr 51.000 m² í 61.200 m². Að sama skapi hækkar nýtingarhlutfall fyrir deiliskipulagssvæðið úr 0,15-0,19 í 0,23. Sjá kafla 3.4, 4.1, 6.3, 6.5, 6.6.1 og 7.2, sem og skipulagsuppdrátt 00-01.

Gerðar hafa verið breytingar á sérskilmálum fyrir lóð nr. 3 (áður lóð nr. 3-5 og lóð nr. 7). Bætt hefur verið inn ákvæði um að hluti byggingar á lóð nr. 3 geti risið í allt að 12 m yfir gólfkóta við aðalinngang og í 10 m yfir gólfkóta við austurhluta byggingar, til að fella hana sem best að bergvegg. Sett er fram ákvæði um að þak byggingar skuli hulið gróðurpekju og / eða mól.

Orðalag bæði hvað varðar skilti og auglýsingar hefur verið umorðað á öllum lóðum þannig að ekki fari á milli mála hversu stórt hlutfall þau megji þekja af viðkomandi byggingum eða húshliðum.

Á lóð 2 hefur sýndum bílastæðum verið fjölgað.

Tveimur útkeyrslum af bílastæðum hefur verið bætt inn á skipulagsuppdrátt fyrir lóð nr. 3 (áður lóð nr. 3-5 og lóð nr. 7).

Skýringaruppdrættir 01-03 og 01-04 hafa verið felldir út þar sem skýringargildi þeirra hefur minnkað samhliða uppbyggingu á svæðinu.

Teiknigrunnur deiliskipulagsins hefur verið uppfærður miðað við núverandi ástand, Sjá alla uppdrætti.

Texti greinargerðar, skýringarmyndir og uppdrættir hafa verið uppfærðir með hliðsjón af öllum ofangreindum breytingum.

Að auki hefur orðalagi verið breytt lítillega á nokkrum stöðum til að laga og einfalda texta.

Í þessari útgáfu, 1-h, var síðari breytingum bætt við samþykktu skýrslu 1-g:

08.06. 2012

Tveimur byggingareitum fyrir skilti bætt við á lóð 6.

29.08. 2012

Byggingarreit fyrir áfyllingardælu bætt við á lóð 6.

31.10. 2014

Aukið byggingarmagn á lóð 4 og lágmarksfjölda bílastæða breytt.

**EFNISYFIRLIT**

Samþykkt deiliskipulags.....	1
Eldri samþykktir um skipulag	1
Yfirlit um Breytingar	2
Efnisyfirlit	6
A GREINARGERÐ	9
1. Inngangur	9
1.1. Skipulagsráðgjafar	9
2. Almenn atriði.....	9
2.1. Gögn deiliskipulagsins	9
2.2. Önnur gögn	10
2.3. Mörk deiliskipulagssvæðis.....	10
2.4. Eignarhald á landi og umsjón skipulags	11
2.5. Staðhættir.....	12
2.6. Fornleifar	13
2.7. Jarðfræði	13
2.8. Hljóðvist	14
2.9. Aðgengi að svæðinu	14
2.10. Kostir svæðisins sem þjónustu- og verslunarsvæðis	14
3. Markmið og forsendur	15
3.1. Markmið	15
3.2. Skipulagsforsendur	15
3.3. Samráð.....	16
3.4. Samræmi við aðalskipulag og svæðisskipulag.....	17
4. Útfærsla skipulags.....	18
4.1. Yfirlit og nýtingarhlutfall.....	18
4.2. Byggingar	18
4.3. Aðkoma og bílastæði	18
4.4. Opin svæði og tengingar við náttúru	19
5. Gatnakerfi og gönguleiðir	24
5.1. Stofnbraut.....	24
5.2. Tengibraut	24
5.3. Stígar	24
5.4. Almenningsamgöngur.....	25
5.5. Hljóðvist	25
B SKIPULAGSSKILMÁLAR	26
6. Almenn ákvæði.....	26
6.1. Byggingarleyfi – hönnunargögn	26
6.2. Uppdrættir	26
6.3. Byggingarmagn og lóðarblöð (mæli- og hæðarblöð)	26
6.4. Starfsemi	27
6.5. Landslagsmótun og frágangur lóða	27
6.6. Hönnunarskilmálar	30
6.6.1. Almennt	30
6.6.2. Byggingarreitir og byggingarlína	30
6.6.3. Þök	31
6.6.4. Skyggni yfir gangstétt	31
6.6.5. Framhliðar bygginga.....	31
6.6.6. Gangstéttar.....	31
6.6.7. Skilti	31
6.7. Hæðir bygginga	32
6.8. Bílastæði.....	32



6.9.	Sorp og sorpgeymslur	32
6.10.	Veitur og lagnaleiðir	32
6.11.	Meðhöndlun yfirborðsvatns og bakrásarvatns hitaveitu	33
6.12.	Dreifistöðvar	33
6.13.	Farsímastöðvar	34
6.14.	Lýsing	34
7.	Sérákvæði	35
7.1.	Lóð nr. 1	35
7.1.1.	Byggingarmagn	35
7.1.2.	Gólfkótar	35
7.1.3.	Hæðir bygginga	35
7.1.4.	Vörumerki og heiti fyrirtækis	35
7.1.5.	Auglýsingaskilti á framhlið	35
7.1.6.	Bílastæði	35
7.1.7.	Hleðslusvæði og aðkoma flutningabíla	35
7.1.8.	Aðkoma slökkvibíla	36
7.2.	Lóð nr. 3	36
7.2.1.	Byggingarmagn	36
7.2.2.	Gólfkótar	36
7.2.3.	Hæðir bygginga	36
7.2.4.	Þak	36
7.2.5.	Vörumerki og heiti fyrirtækis	36
7.2.6.	Auglýsingaskilti á framhlið	37
7.2.7.	Bílastæði	37
7.2.8.	Aðkoma slökkvibíla	37
7.2.9.	Jarðsprungur	37
7.3.	Lóð nr. 6	37
7.3.1.	Byggingarmagn	37
7.3.2.	Gólfkótar	37
7.3.3.	Hæðir bygginga	37
7.3.4.	Vörumerki og heiti fyrirtækis	38
7.3.5.	Auglýsingaskilti á framhlið	38
7.3.6.	Bílastæði	38
7.3.7.	Hleðslusvæði, og aðkoma flutningabíla	38
7.3.8.	Aðkoma slökkvibíla	38
7.3.9.	Reitur T3, Spennistöð fyrir byggingu á lóð 6	39
7.3.10.	Reitur S3, skilti á lóð nr. 6	39
7.3.11.	Reitur S4, skilti á lóð nr. 6	39
7.3.12.	Reitur fyrir eldneftisdælu	39
7.4.	Lóð nr. 4	39
7.4.1.	Byggingarmagn	39
7.4.2.	Gólfkóti	39
7.4.3.	Hæð byggingar	40
7.4.4.	Vörumerki og heiti fyrirtækis	40
7.4.5.	Auglýsingaskilti	40
7.4.6.	Bílastæði	40
7.4.7.	Hleðslusvæði og aðkoma flutningabíla	40
7.4.8.	Aðkoma slökkvibíla	40
7.4.9.	Reitur S2, skilti á lóð nr. 4	40
7.4.10.	Reitur T2, þjónustubygging farsímakerfa á lóð nr. 4	41
7.5.	Lóð nr. 2	41
7.5.1.	Starfsemi	41
7.5.2.	Byggingarmagn	41
7.5.3.	Gólfkóti	41
7.5.4.	Hæð byggingar	41



7.5.5.	Vörumerki og heiti fyrirtækis	42
7.5.6.	Auglýsingaskilti á framhlið.....	42
7.5.7.	Aðkoma slökkvibíla	42
7.6.	Reitur S1, skilti við aðkomu Kaupþúns	42
7.7.	Lóð T1, dreifistöðvarreitur	42



A GREINARGERÐ

1. INNGANGUR

Hér er kynnt deiliskipulag fyrir verslunar- og þjónustusvæði í landi Urriðaholts í Garðabæ. Gert er ráð fyrir að á svæðinu rísi stórar verslanir í byggingum sem mynda eins konar skeifu utanum aðkomusvæði og bílastæði í miðju svæðisins. Á neðra svæðinu verði tvær stórar byggingar gegnt innakstrinum á svæðið. Á mótí þeim verða tvær byggingar, sem liggja neðst í vesturhlíðum Urriðaholts. Gert er ráð fyrir að stærstu byggingarnar verði allt að 22.000 m² að stærð en þær minnstu nálægt 1.000 m², hæð þeirra sé á bilinu 6 – 12 m og að um 2682 bílastæði verði, öll undir berum himni.

Deiliskipulagssvæðið hefur verið nefnt Kaupþún sem er íslensk þýðing á enska hugtakinu „retail park“. Við skipulagningu Kaupþúnsins hefur verið lögð áhersla á að tengja vel saman hið byggða og hið náttúrulega umhverfi á skipulagssvæðinu og skapa þannig um leið aðlaðandi umgjörð fyrir starfsemi á svæðinu. Þessu leiðarljósi verði fylgt áfram með aðlaðandi landslagsmótun. Um leið sé tekið tillit til þeirra forsendna sem þurfa að vera til staðar við skipulag stórverslunarsvæðis, svo verslunarstarfsemin geti þrífist og þróast. Með sjálfbærum ofanvatnslausnum er þess sérstaklega gætt að viðhalda vatnsbúskap Urriðavatns þó byggð rísi á svæðinu.

Deiliskipulagið var upphaflega unnið á vegum Urriðaholts ehf. sem er landeigandi og þróunaraðili á svæðinu, í samstarfi við Garðabæ sem skipulagsaðila.

Deiliskipulag þetta er kynnt samhliða tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Garðabæjar 2004 – 2016 í Kaupþúni. Varðandi umhverfismat deiliskipulags þessa er vísað í umhverfismat í breytingar sem gerð var á Aðalskipulagi Garðabæjar 1995 – 2015 í Urriðaholti með áorðinni breytingu 2002.

1.1. Skipulagsráðgjafar

Skipulagsráðgjöf við mótun þessarar tillögu hefur verið í höndum ráðgjafarfyrirtækisins Alta, arkitektastofunnar Tekton, landslagsarkitektastofunnar Landslags og arkitektastofunnar Arrowstreet.

2. ALMENN ATRÍÐI

2.1. Gögn deiliskipulagsins

Skipulagið er sett fram með:

- Greinargerð með markmiðum og forsendum deiliskipulagsins (A. hluti).
- Skipulagsskilmálum (B. hluti).
- Deiliskipulagsupprætti 00-01, í kvarða 1:2000.
- Skýringarupprætti 01-01, í kvarða 1:2000.
- Skýringarupprætti 01-02, í kvarða 1:2000.
- Fylgigögn með deiliskipulagi Kaupþúns – verslunar og þjónustusvæði í Urriðaholti í Garðabæ:

Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Urriðaholti í Garðabæ
Byggðasafn Skagfirðinga, febrúar 2005

Skipulagstillaga fyrir Urriðaholt, Umferðarspá
VST, nóvember 2004

Umferðarhávaði við Urriðaholt
Fjölhönnun, febrúar 2005



Innkeyrsla að Kaupþúni og bílastæði

VST, febrúar 2005

Leið fráveitu frá skipulagssvæðum U-2 og U-3 í Urriðaholti í Garðabæ

Fjölhönnun, febrúar 2005

Vindrósir sjálfvirkar veðurmælingarstöðvar við Vífilsstaðaveg
Veðurstofa Íslands, október 2004

Samráðsferli við gerð tillögu að breytingu á aðalskipulagi
Garðabæjar 1995 – 2015 í Urriðaholti
Alta, mars 2005

Deiliskipulag Kaupþúns í Urriðaholti í Garðabæ og breyting á
Aðalskipulagi Garðabæjar 1995 – 2015
Fornleifavernd ríkisins, 6. apríl 2005

Deiliskipulag Kaupþúns í Urriðaholti í Garðabæ
Fornleifavernd ríkisins, 25. maí 2005

Fissures and fractures in the bedrock around the Urriðaholt area.
Línuhönnun, 3. mars 2006

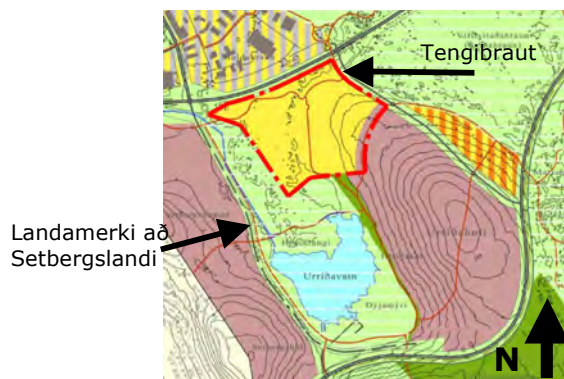
2.2. Önnur gögn

Lóðarhafar skulu kynna sér gögn skipulagsins samanber kafla 2.1. áður en hönnun bygginga er hafin. Um framkvæmdir á lóðum gilda enn fremur eftir því sem við á:

- Skilmálar fyrir byggingarframkvæmdir í Garðabæ.
- Lög og reglugerðir.

2.3. Mörk deiliskipulagssvæðis

Deiliskipulagssvæðið nær yfir svæði sem merkt er sem svæði fyrir verslun og þjónustu í Aðalskipulagi Garðabæjar 2004 - 2016. Einnig nær deiliskipulagssvæðið lítillega inn á svæði sem skilgreint er sem svæði fyrir blandaða byggð í aðalskipulaginu.



Mynd 2.1: Aðalskipulag Garðabæjar 2004 - 2016 í nyrsta hluta Urriðaholts. Mörk deiliskipulagssvæðis eru sýnd með rauðu.

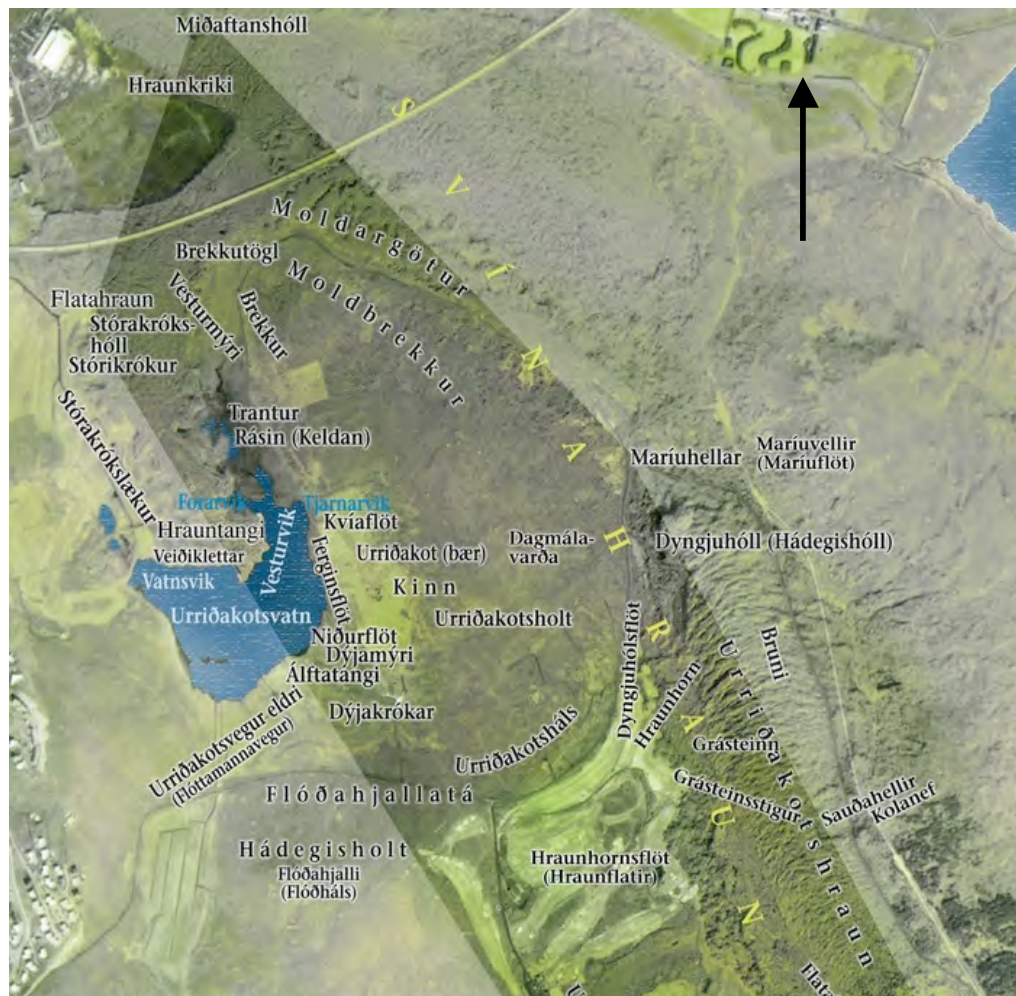


Deiliskipulagssvæðið er samtals 27,5 ha að stærð og liggur í fæti Urriðaholts, norðvestanvert við holtið (sjá mynd 2.1).

Mörk deiliskipulagssvæðisins ná frá Reykjanesbraut til norðvesturs, landamerkjum að Setbergslandi til suðvesturs, línu í um 200 m fjarlægð frá Urriðavatni til suðurs og síðan línu áfram yfir Urriðaholt að væntanlegri tengibraut upp í Urriðaholt til norðausturs¹ (sjá deiliskipulagsuppdrátt 00-01 og mynd 2.1).

2.4. Eignarhald á landi og umsjón skipulags

Landið er í eigu Urriðaholts ehf. Því hefur verið skipt upp í 5 byggingarlóðir auk nokkurra minni lóða og reita fyrir skilti og fyrir dreifistöðvar. Hluti svæðisins hefur verið afhentur Garðabæ til eignar og afnota undir götur, stíga og opin svæði þ.m.t. svæðið næst Reykjanesbraut. Eigendur fasteigna á svæðinu skulu hafa með sér félag um sameiginleg hagsmunamál eigenda fasteigna í Kauptúninu. Kvaðir eru um aðild að félaginu í lóðarleigusamningum. Rekstrarfélag Kauptúns hefur verið stofnað. Um lóðirnar vísast nánar til deiliskipulagsuppdráttar 00-01.



Mynd 2.2: Kortið er úr bókinni Örnefni og leiðir í landi Garðabæjar. Það er birt hér með leyfi höfundar, Guðlaugs Rúnars Guðmundssonar.

¹ Hér eftir kölluð Urriðaholtsstræti.



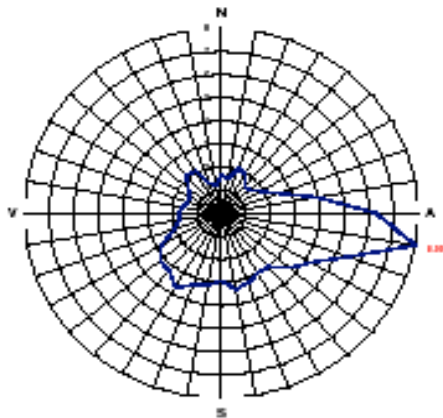
2.5. Staðhættir

Skipulagssvæðið liggur norðvestan við Urriðaholt og teygir sig upp í holtið (sjá mynd 2.3). Holtið er ávöl, jökulsorfin hæð sem er að hluta umlukin úfnum hrauntanga úr Búrfellshrauni sem runnið hefur meðfram holtinu að norðan- og vestanverðu (sjá mynd 2.2). Hrauntanginn gengur áfram fram í Urriðavatn. Búrfellshraun ber nokkur örnefni s.s. Urriðakotshraun og Svínahraun.



Mynd 2.3: Ljósmynd tekin til suðvesturs yfir Urriðaholt og Urriðavatn. Reykjanesbraut og Molduhraun sjást til hægri. Byggð í Hafnarfirði sést í fjarska.

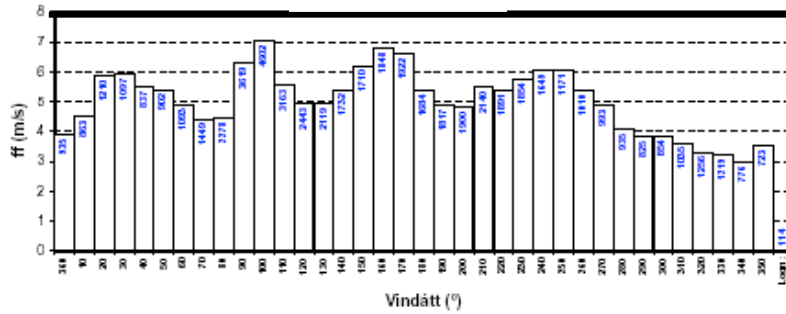
Svæðið teygir sig upp á Búrfellshraun og að Reykjanesbrautinni í norðri og vestri og nær síðan yfir móa og mýrarfláka á milli hraunsins og holtsins. Móinn er í um það bil 31 m h.y.s. en svæðið teygir sig upp í u.þ.b. 45 m h.y.s. uppi í holtinu. Gegnt Urriðaholti, norðan Reykjanesbrautar er athafnasvæðið Molduhraun en í



Mynd 2.4: Tíðni vindátta úr veðurstöð við Vífilsstaðaveg, allir mánuðir í %, mælt á tímabilinu 19.1.1998 til 1.10.2004.

Setbergi, vestan Urriðavatns er fyrirhugað íbúðarsvæði (sjá mynd 2.1).

Á holtinu er vindur hvassastur úr suðaustri og einnig rignir mest úr þeirri átt að sumarlagi. Upplýsingar um vindáttir á svæðinu eru á myndum 2.4 og 2.5. Í Urriðaholti hefur ekki verið byggð síðan 1958 þegar bærinn Urriðakot í suðurhlíðum holtsins fór í eyði. Nú eru þar eingöngu samfallnar rústir Urriðakotsbæjarins auk herbúða úr heimsstyrjöldinni síðari austast á holtinu.



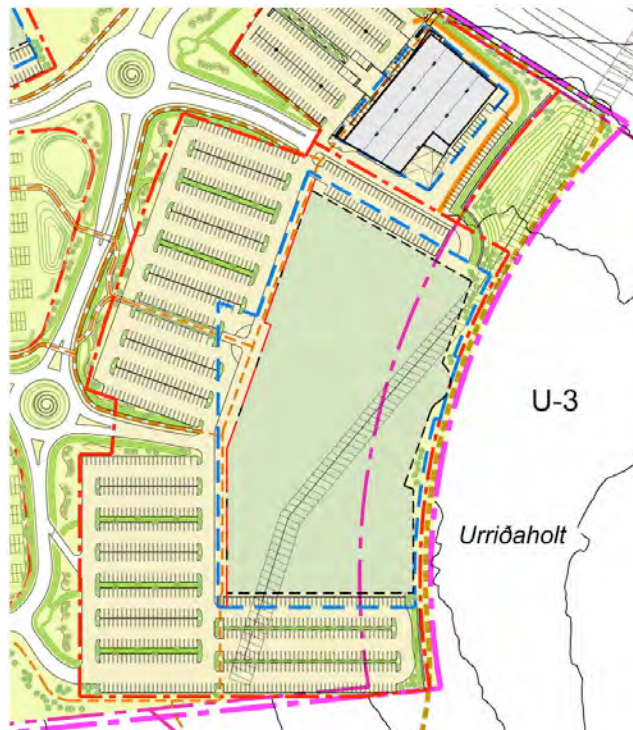
Mynd 2.5: Meðalvindhraði hverrar vindáttar. Fjöldi athugana í vindátt.

2.6. Fornleifar

Samkvæmt fornleifaskráningu Byggðasafns Skagfirðinga eru einungis einar sýnilegar eða þekktar fornleifar á skipulagssvæðinu². Um er að ræða mógrafir, merktar 174-36. Samkvæmt bréfi Fornleifaverndar ríkisins frá 25. maí 2005 er ekki nauðsynlegt að mæla mógrafirnar upp eða færa þær á loftmynd/kort³.

2.7. Jarðfræði

Jarðfræðirannsóknir í Urriðaholti hafa leitt í ljós að jarðsprunga liggur á suðaustasta hluta deiliskipulagssvæðisins. Þessi sprunga hefur hreyfst í jarðskjálftum á síðustu 10.000 árum, en lítið á síðustu 500 árum. Mögulegt er að einhverjar hreyfingar geti átt sér stað í sprungunni verði jarðskjálfti á þessum slóðum⁴.



Mynd 2.6: Staðsetning sprungu sem liggur yfir byggingarreit á lóð 3.

² Byggðasafn Skagfirðinga, febrúar 2005, Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Urriðaholti í Garðabæ

³ Bréf um fornleifar: Fornleifavernd ríkisins, 25. 5. 2005, Deiliskipulag Kauptúns í Urriðaholti í Garðabæ

⁴ Minnisblað Línuhönnunar, 3.3.2006, Fissures and fractures in the bedrock around the Urriðaholt area



Taka þarf tillit til sprungunnar og legu hennar við hönnun og byggingu byggingar á þeirri lóð sem sprungan fer um, sbr. leiðbeiningar frá sérfræðingi í hönnun bygginga á jarðsprungum⁴.

2.8. Hljóðvist

Samkvæmt skýrslu Verkfræðistofunnar Fjölhönnunar um hljóðvist í Kaupþúninu eru útreiknuð hávaðamörk ásættanleg og uppfyllir svæðið reglugerð um hljóðvist⁵.

2.9. Aðgengi að svæðinu

Aðalumferðaræð að svæðinu er Reykjanesbraut, sem liggur meðfram Kaupþúninu norðanverðu. Reykjanesbrautin er stofnbraut, önnur helsta samgönguæð höfuðborgarsvæðisins frá norðaustri til suðvesturs. Við Urriðaholtið verða gatnamót inn á Urriðaholtsstræti. Brautin mun liggja yfir holtið og tengjast Elliðavatnsvegi í austri. Frá Urriðaholtsstræti eru síðan gatnamót inn á aðkomugötu Kaupþúnsins sem nefnd er „Kauptún“, sjá deiliskipulagsuppdrátt 00-01.

2.10. Kostir svæðisins sem þjónustu- og verslunarsvæðis

Meðal helstu skilyrða fyrir árangursríkum rekstri þjónustu- og verslunarsvæðis eins og fyrirhugað er á svæðinu er miðlæg staðsetning á höfuðborgarsvæðinu, auðvelt aðgengi, nægt landrými fyrir stórar byggingar og tilheyrandi bílastæði. Allt er þetta til staðar við Urriðaholt.

Hljóðvist meðfram stórum umferðaræðum eins og Reykjanesbraut veldur því að eðlilegt er að staðsetja á viðkomandi svæðum atvinnustarfsemi, svipaða þeirri sem hér um ræðir, sem ekki er viðkvæm fyrir hljóðvist.

⁵ Fjölhönnun, febrúar 2005, Umferðarhávaði við Urriðaholt.



3. MARKMIÐ OG FORSENDUR

3.1. Markmið

Markmið þessa deiliskipulags er að:

- Mynda forsendur fyrir öflugan rekstur stórra verslana sem krefjast mikils rýmis undir rekstur sinn og byggja hann á sérhæfingu, verði og / eða gæðum.
- Skjóta styrkari stoðum undir atvinnulíf í Garðabæ. Gert er ráð fyrir að í Kaupþúninu muni skapast allt að 750 ný störf á sviði verslunar.
- Skapa Garðabæ sérstöðu hvað varðar aðstöðu til verslunarreksturs sem þessa.
- Styrkja verslunarrekstur í bæjarkjarnanum í heild, þar sem gert er ráð fyrir að Kaupþúnið muni draga að sér fleira fólk til Garðabæjar en hefði að öllu óbreyttu átt þangað erindi.

3.2. Skipulagsforsendur

Áherslur í Aðalskipulagi Garðabæjar 2004 – 2016 sem tengjast helst skipulagi þessa svæðis eru eftirfarandi:

Atvinnumál:

- Á verslunar- og þjónustusvæði við Reykjanesbraut verði öflugar sérverslanir með áherslu á verð og/eða gæði.

Umhverfismál:

- Að lífríki Urriðavatns og nærliggjandi votlendis haldist eins fjölskrúðugt og kostur er.
- Að skipulag byggðar falli vel að náttúrunni.
- Að skipulag gatna og stíga hvetji til göngu og hjólríða innan skipulagssvæðisins í Urriðaholti.
- Að hverfið geti tengst almenningssamgöngum á höfuðborgarsvæðinu vel.

Samfélagsmál:

- Tryggð verði góð tengsl byggðar við fjölbreytta náttúru og 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.

Til samræmis við þessi ákvæði aðalskipulagsins eru eftirtaldir leiðir farnar í þessu deiliskipulagi:

- Við skipulag Kaupþúnsins er lögð áhersla á að byggingarnar sjálfar verði hluti af heild og sjónræn áhrif þeirra eins lítil og eðli þeirra leyfir. Hraunjaðri frá gatnamótum Urriðaholtsstrætis að lóð nr. 4 verði sem minnst raskað, sem og hraunjaðrinum sem liggur frá syðri hluta lóðar nr. 6 í átt að Urriðavatni, sjá nánar deiliskipulagsuppdrátt 00-01. Einnig er lögð áhersla á að fella byggingar á lóðum nr. 4 og 6 inn í hraunið. Byggingar á lóðum nr. 1 og 3 verða einnig felldar inn í holtið að hluta svo áhrifa þeirra gæti minna í hverfinu fyrir ofan þær.
- Við skipulag svæðisins er lögð áhersla á að hafa samræmi í byggingum þ.a. byggingar í svipuðum hlutföllum verði saman (sjá nánar 6. og 7. kafla). Auk þess er lögð áhersla á að tryggja útsýni og aðgengi að hraunjaðri og Urriðavatni, með stígagerð og með því að halda byggingarmagni til suðurs í lágmarki. Einnig er lögð áhersla á góða



landslagshönnun á svæðinu (sjá 6. kafla) og samræmi í hönnun bygginga, með kröfum í skilmálum (sjá 6. og 7. kafla).

- Við skipulag Kaupþúnsins verður leitað leiða til að viðhalda vatnsbúskap svæðisins með því meðal annars að hanna yfirborð með gegndræpu efni eins og kostur er og haga frárennsli ofanvatns þannig að það nái að hripa niður í gegnum svæðið með hönnun sjálfbærra ofanvatnslausna á lóðum. Á svæðinu og / eða í nánd við það verður hægt að taka við vatni vegna rennslistoppa í setþró, ef þess verður talin þörf við nánari hönnun. Hlutverk setþróar verður m.a. að draga úr hugsanlegu álagi rennslistoppa á Stórárókslæk reynist í einhverjum tilfellum nauðsynlegt að veita ofanvatni í lækinn. Til að minnka áhrif ofanvatns á umhverfið er m.a. óheimil málning á þökum og zinkhúðuð þök. Við uppbyggingu verður gætt fyllstu varúðar varðandi meðferð ofanvatns og fráveitu hitaveitu, frá hinu byggða svæði og verður gengið frá því í samráði við Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis og bæjaryfirvöld í Garðabæ.
- Skipulagðar hafa verið göngu- og hjólaleiðir meðfram Kaupþúninu og í gegnum það, sjá m.a. deiliskipulagsuppdrátt 00-01 og skýringaruppdrátt 01-02. Einnig verði tryggt að almenningsvagnar geti komist um helstu götur innan svæðisins og að mögulegt verði að koma við biðstöð fyrir almenningsvagna.
- Í skilmálum eru sett skilyrði um samræmt útlit og yfirbragð bygginga, m.a. með efnisvali, útfærslu þaka og frágangi bygginga.
- Við hönnun Kaupþúnsins verður leitast eftir föngum við að halda efnisflutningum að og frá svæðinu í lágmarki á meðan á uppbyggingu stendur. Lögð verður áhersla á að nýta efni innan svæðisins eftir kostum hverju sinni. Tilhögun efnisflutninga mun að einhverju leyti mótast af uppbyggingarhraða svæðisins og áfangaskiptingu við uppbyggingu.

3.3. Samráð

Í þróunarvinnu deiliskipulags þessa um uppbyggingu Kaupþúns í Urriðaholti hefur verið lögð áhersla á samráð við nágranna, aðra hagsmunaaðila og sérfræðinga um staðhætti og náttúrufar á svæðinu. Haldinn var fundur þann 4. október 2004 þar sem boðaðir voru fulltrúar úr nefndum og ráðum í Garðabæ, embættismenn bæjarfélagsins, fulltrúar Skipulagsstofnunar, Umhverfisstofnunar og Vegagerðarinnar, sérfræðingar í náttúrufari, fornleifum og staðhættum á og við Urriðaholt, landeigendur í Urriðaholti og á Setbergi og rekstraraðili stórverslunar. Annar fundur var haldinn 6. nóvember 2004. Var hann öllum opin og kynntur sérstaklega íbúum í Garðabæ og félögum í Oddfellow-reglunni með dreifibréfum og auglýsingum í prentmiðlum. Þá hafa verið haldnir fundir með líffræðingum, fiskifræðingum og jarðfræðingum.

Niðurstöður samráðsfundanna voru kynntar á tveimur fundum, annars vegar þann 5. október 2004 og hins vegar þann 11. nóvember 2004. Fjallað er um áhrif samráðsferlisins á deiliskipulagið í sérstöku minnisblaði þar um.⁶

Með vísan til 4. mgr. 9. gr. og 17. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. var tillaga 1.a að deiliskipulagi þessu send Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Vegagerðinni, Fornleifavernd ríkisins, nágrannasveitarfélögum og Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis til kynningar.

Með vísan til 33. gr. laga um náttúruvernd nr. 44/1999 m.s.br. var tillaga 1.a að þessu deiliskipulagi send umhverfisnefnd Garðabæjar og Umhverfisstofnun til umsagnar.

⁶ Alta ehf., mars 2005, Samráðsferli við gerð tillögu að breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar 1995 – 2015 í Urriðaholti.



Með vísan til 18. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. var tillaga 1.a að þessu deiliskipulagi auglýst þann 11. mars 2005 og lá frammi á bæjarskrifstofum Garðabæjar til kynningar frá 11. mars 2005 til 8. apríl 2005. Frestur til að skila inn athugasemdum var til og með 22. apríl 2005.

Umsagnir og athugasemdir bárust frá:

Aðili:	Dagsetning:
Landvernd	22. 4. 2005 30. 5. 2005
Ólafur G. Einarsson, Pétur Stefánsson, Sigrún Gísladóttir	22. 4. 2005
Sigurður Þórðarson	22. 4. 2005
Fornleifavernd ríkisins	6. 4. 2005 25. 5. 2005
Jón Lárusson	5. 4. 2005
Jarðfræðafélag Íslands	19. 4. 2005
Skipulagsstofnun	26. 4. 2005
Vegagerðin	22. 4. 2005
Umhverfisnefnd Garðabæjar	2. 5. 2005
Umhverfisstofnun	3. 1. 2005 og 28. 4. 2005
Kópavogur	16. 12. 2004

3.4. Samræmi við aðalskipulag og svæðisskipulag

Deiliskipulag þetta gerir ráð fyrir auknu byggingarmagni á lóð 3 (áður 3-5 og 7) frá fyrra deiliskipulagi svæðisins og kallar það á eftirfarandi breytingar á Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016:

- Byggingarmagn í Kauptúni eykst úr 40.000-50.000 m² í 61.200 m².
- Nýtingarhlutfall á svæðinu í heild verður 0,23 í stað 0,19 (miðað við 27,5 ha heildarstærð deiliskipulagssvæðis).

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi þessa efnis er auglýst samhliða deiliskipulaginu.

Nýting svæðisins sem verslunar- og þjónustusvæðis er í samræmi við megináherslur gildandi Svæðisskipulags fyrir höfuðborgarsvæðið 2001 – 2024 með áorðnum breytingum. Svæðisskipulagið gerir m.a. ráð fyrir töluverðri aukningu atvinnuhúsnæðis og atvinnutækifæra í Garðabæ á skipulagstímabilinu og hagkvæmri notkun grunnkerfa á höfuðborgarsvæðinu.



4. ÚTFÆRSLA SKIPULAGS

4.1. Yfirlit og nýtingarhlutfall

Skipulagið nær yfir byggingarsvæði sem er um 27,5 ha að stærð. Alls er gert ráð fyrir allt að 61.20062.700 m² heildargólfleti á svæðinu. Nýtingarhlutfall er því 0,23. Til nýtingarhlutfalls skal reikna brúttóflatarmál húsa (reit D-8 úr skráningartöflu).

4.2. Byggingar

Lagt er til að byggingar myndi ramma um stórt „torg“. Byggingarnar skiptast niður á fimm lóðir, sjá deiliskipulagsuppdrátt 00-01. Auk þess eru fjórir byggingarreitir fyrir skilti (S1 og S2S1, S2, S3 og S4) og þrír fjórir byggingarreitir fyrir dreifi-, dælu- og fjarskiptastöðvar (T1, T2 og T3T1, T2, T3 og T4). Við norðanvert torgið er gert ráð fyrir stakstæðri byggingu fyrir veitingarekstur eða bensínstöð framan við hraunjaðarinn. Við vestanvert torgið, í og innan við núverandi hraunjaðar, verða tvær byggingar, önnur allt að 22.500 m² að gólfleti á tveimur hæðum að hluta (sjá mynd 4.1), og hin allt að 14.000 m² að gólfleti. Við austanvert torgið er gert ráð fyrir tveimur byggingum, önnur allt að 3.300 m² og hin 21.900 m² sem verða felldar inn í Urriðaholtið að einhverju leyti. Í 7. kafla, sérákvæði, er fjallað um mögulegan fjölda bygginga á hverri lóð og í hverjum byggingarreit. Allar byggingar á svæðinu munu standa við sömu götu sem nefnd er „Kaupþún“.

4.3. Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er um nýja tengibraut við Urriðaholt og gatnamót tengibrautarinnar og Reykjanesbrautar norðan holtsins. Ein aðkomugata, „Kaupþún“, liggur um miðju svæðisins með tengingum inn á lóðirnar. Auk þess eru kvaðir á lóðum um gegnumakstur sem gefa möguleika á akstri á milli þeirra án þess að fara um aðkomugötuna. Eins skulu settar kvaðir um akstur á lóðarmörkum lóða nr. 1 og nr. 3, á mörkum lóða nr. 4 og nr. 6 og lóða nr. 2 og nr. 4. Stefnt er að því að á svæðinu verði a.m.k. 1 stæði á hverja 20 m² bygginga. Gert er ráð fyrir að hlutfall heildarflatarmáls bygginga og bílastæða innan hvernar lóðar verði yfirleitt ekki hærra en 25:1.

Bílastæði verði á „torginu“ á milli bygginganna. Lögð er áhersla á að brjóta upp flötinn sem þau raðast niður á. Þannig skiptast bílastæðin í tvo meginhluta, annan niðri á sléttunni við hrauntangann og hinn ofar í svæðinu, þ.e. neðst í Urriðaholti (sjá deiliskipulagsuppdrátt 00-01). Á milli efri og neðri stæða liggur aðkomubrautin eftir breiðum grænum fleyg sem víkkar út miðsvæðis í flatan undirbyggðan grasbala, sem hugsaður er sem varabílastæði en nýtist jafnframt sem fjölnotasvæði fyrir ýmsar uppkomur utan álagstíma. Gert er ráð fyrir að bílastæði í Kaupþúni geti nýst fyrir gesti á útivistarsvæðinu við Urriðavatn.

Þar sem fjarlægja þarf hraun vegna bygginga eða bílastæða á neðri hluta svæðisins, þ.e. lóðir nr. 2, 4 og 6, verði leitast við að leggja lítið skemmt yfirborðshraun á mest áberandi staðina í vegg sneiðingsins þannig að útlitsáhrif útgraftrarins verði sem minnst. Völdu yfirborðshrauni verði jafnframt haldið til haga til mögulegrar landslagsmótunar umhverfis húsin og á bílastæðunum.

Á efri hluta svæðisins, þ.e. lóðir nr. 1 og 3, verða byggingar felldar að hluta inn í landið. Til samræmis við núverandi ásynd holtsins verður holtagrjót sem þar fellur til við framkvæmdir notað við landslagsmótun meðfram aðkomuleiðum, á bílastæðunum og framan við innganga verslana eftir því sem við verður komið.

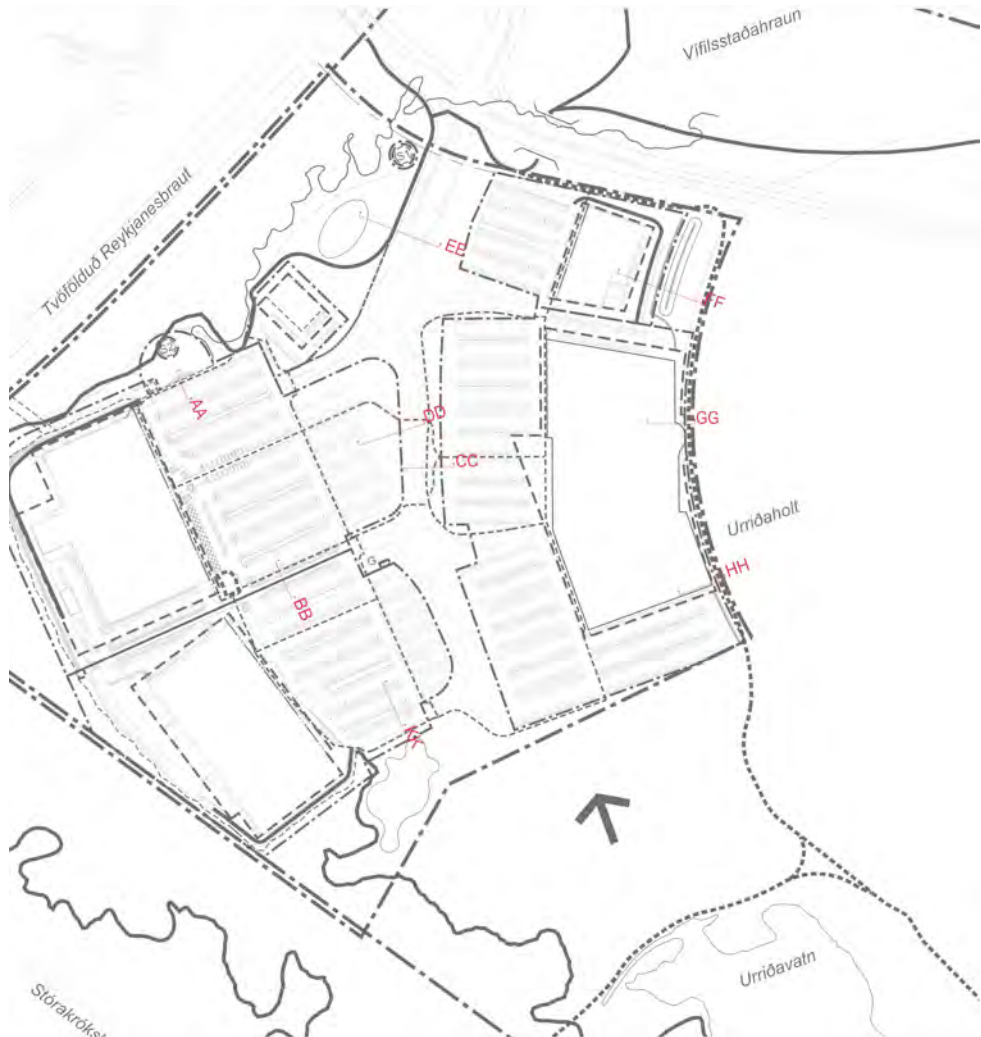
Snið sem sýna mögulega útfærslu á landslagsmótun á svæðinu má sjá á myndum 4.2 til 4.10.



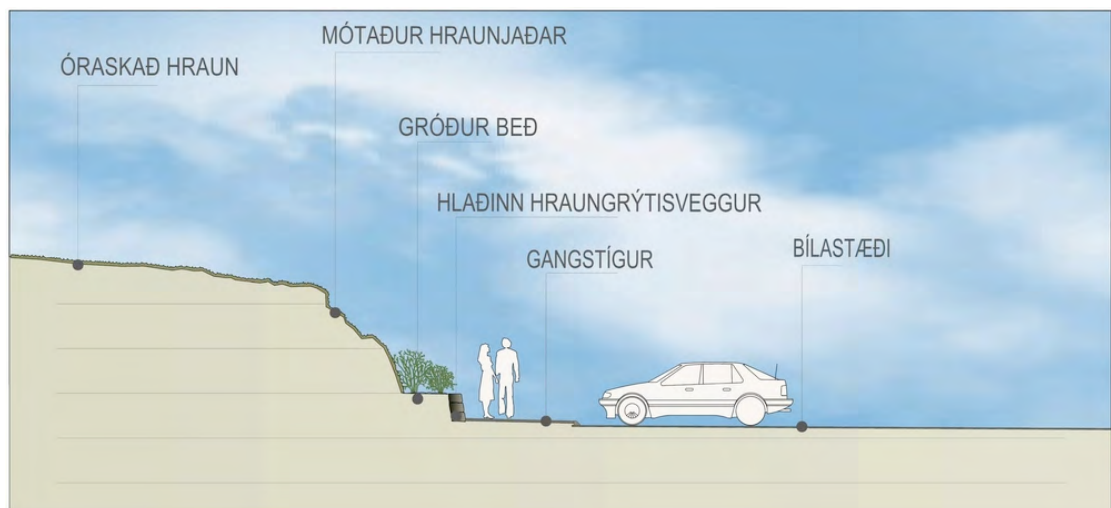
4.4. Opín svæði og tengingar við náttúru

Lögð er áhersla á að græn svæði innan deiliskipulagssvæðisins myndi samfellu og að umhverfi helstu aðkomuleiða verði aðlaðandi. Uppskipting Kauptúnsins í efra og neðra svæði gefur möguleika á að þessum markmiðum verði náð (sjá deiliskipulagsuppdrátt 00-01 og skýringaruppdrátt 01-01). Aðalaðkomuvegurinn liggur eftir einskonar grænum fleyg. Auk þess að milda yfirbragð svæðisins er að hæðarmunur milli aðkomuvegar og efri og neðri svæða tekinn upp í þessum fleyg. Þar er einnig komið fyrir stíg í gegnum svæðið sem veitir aðgengi að útivistarsvæði við Urriðavatn. Til norðurs myndar stígurinn tengingu við fjarstígsamsíða Reykjanesbraut sem og tengingu við stígakerfi Garðabæjar um fyrirhuguð mislæg gatnamót Reykjanesbrautar og Urriðaholtsstrætis.

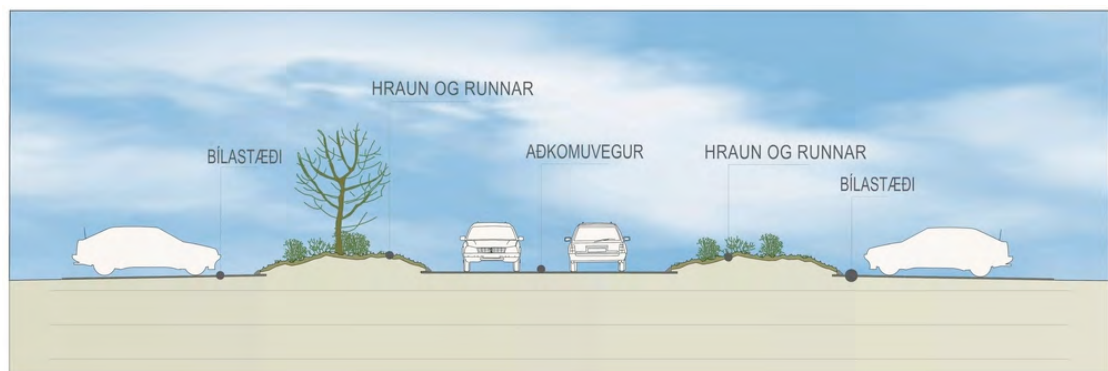
Miðja rýmisins er hugsuð sem umhverfisvæn útfærsla á bílastæðum. Svæðið er undirbyggt sem bílastæði en í stað malbiks er það með malaryfirborði og verður sáð í það grasfræi. Þannig verði byggður upp harðbali sem þolir umferð bíla, en hafi yfir sér annað yfirbragð og nýtist að jafnaði sem útivistarsvæði og samkomusvæði fyrir ýmsar uppákomur. Kostur þessa frágangs er sá að yfirborðið mun hleypa ofanvatni vel í gegn og grænt svæðið gefur bílastæðum fállegra yfirbragð. Reynist þessi frágangur illa verður hægt að grípa til slitsterkara yfirborðsefnis.



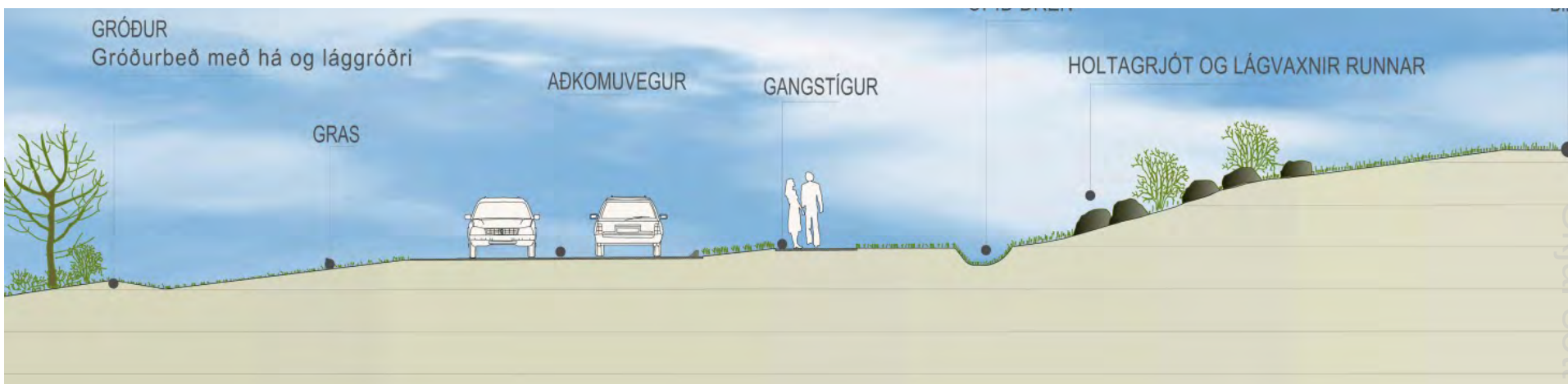
Mynd 4.1: Yfirlitsmynd um staðsetningu sniða.



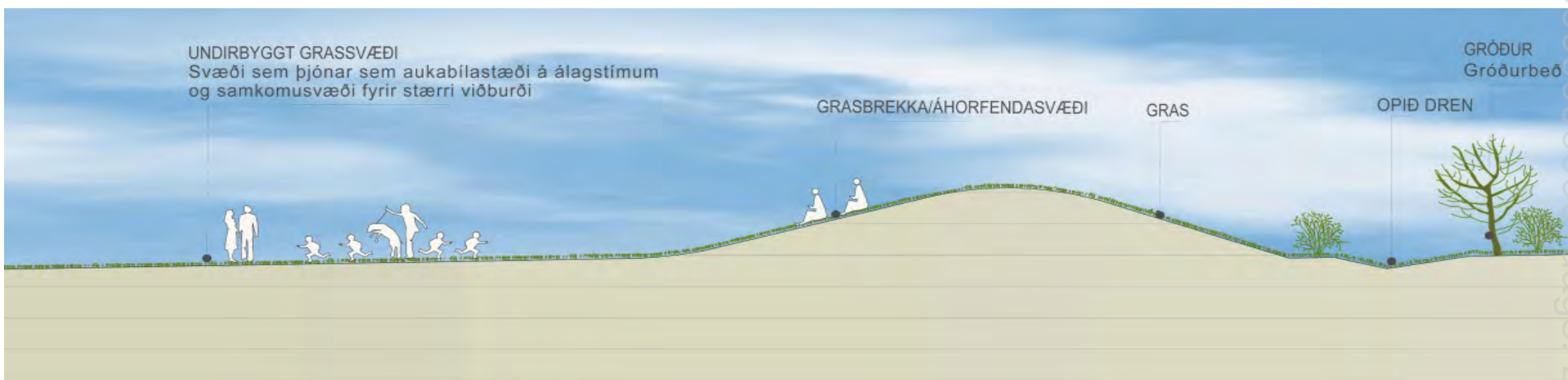
Mynd 4.2: Snið AA.



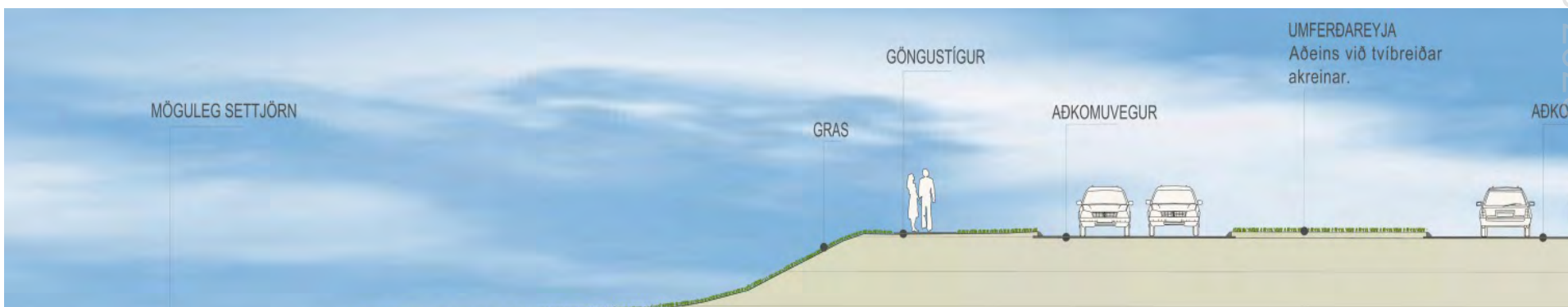
Mynd 4.3: Snið BB.

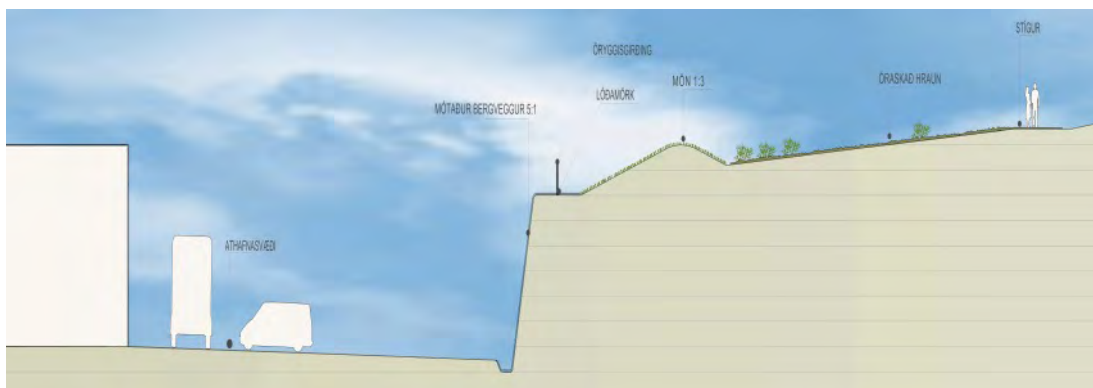


Mynd 4.4: Snið CC.



Mynd 4.5: Snið DD.





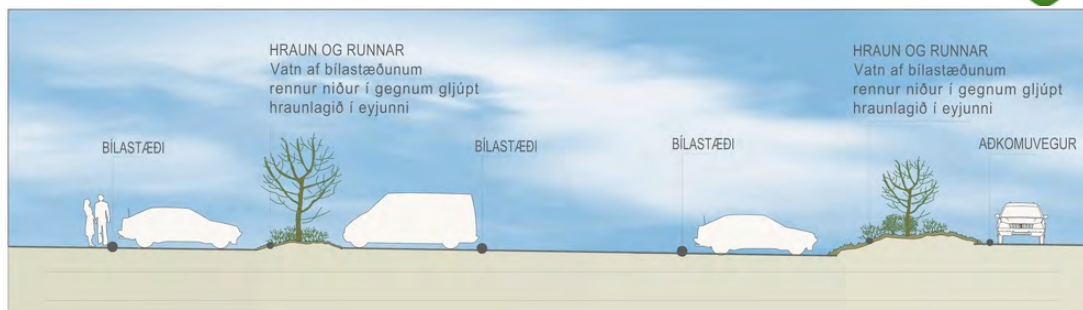
Mynd 4.7: Snið FF.



Mynd 4.8: Snið GG.



Mynd 4.9: Snið HH.



Mynd 4.10: Snið KK.



5. GATNAKERFI OG GÖNGULEIÐIR

5.1. Stofnbraut

Reykjanesbraut sem liggur meðfram svæðinu er önnur mikilvægasta stofnbraut höfuðborgarsvæðisins frá norðri til suðurs og má gera ráð fyrir að vægi hennar muni aukast á næstu árum. Um hana fara u.þ.b. 20.000 bílar á dag en áætlanir gera ráð fyrir að árið 2024 verði þessi tala komin í allt að 56.000 bíla meðfram Kauptúninu þegar fyrirhugaðri uppbyggingu í Urriðaholti verður lokið⁷.

Áætlað er að tvöföld Reykjanesbraut eins og hún hefur verið fyrirhuguð muni anna þeirri umferð sem fylgir skipulagssvæðinu fullbyggðu. Á síðari stigum uppbyggingar í holtinu er gert ráð fyrir að hluti umferðar verði um Elliðavatnsveg sem í gildandi aðalskipulagi er stofnbraut.

5.2. Tengibraut

Við Reykjanesbraut eru mismörg gatnamót á svæði þar sem fyrirhuguð er veltenging við Molduhraun. Frá gatnamótunum liggur Urriðaholtsstræti meðfram norðaustur kanti skipulagssvæðisins að fyrirhugaðri íbúðarbyggð og skrifstofu- og þjónustusvæði uppi í Urriðaholti og mun ná allt að Elliðavatnsvegi. Innakstur í „Kauptún“, einu götu svæðisins sem allar lóðirnar standa við, er um gatnamót þess og Urriðaholtsstrætis skammt sunnan Reykjanesbrautar.

5.3. Stígar

Í aðalskipulagi Garðabæjar er gert ráð fyrir greiðfæru stígakerfi um Urriðaholt og nágrenni þess. Meðfram Reykjanesbraut að sunnanverðu er gert ráð fyrir fjarstíg sem tengir Garðabæ við Hafnarfjörð. Stígurinn mun fara um Kauptúnið og liggja yfir Urriðaholtsstræti fyrir norðan skipulagssvæðið. Frá þessum stíg liggur annar fjarstígur meðfram holtinu að norðan, að Heiðmörk. Gert er ráð fyrir aðalstíg í Urriðaholtinu ofan við Kauptúnið og mun hann tengjast inná aðalstíg sem fyrirhugaður er umhverfis Urriðavatn. Vestan Kauptúnsins er enn fremur möguleiki á stíg sem getur legið eftir hrauntanganum og tengt fjarstígin við Reykjanesbraut við stíginn umhverfis Urriðavatn. Sjá nánar deiliskipulagsuppdrátt 00-01 og skýringaruppdrátt 01-02. Gönguleiðir frá „torginu“ til suðurs að Urriðavatni tengja svæðið við útivistarsvæði umhverfis Urriðavatn og aðalstígur til norðurs undir eða yfir Reykjanesbraut mun tengja svæðið við önnur hverfi í Garðabæ.

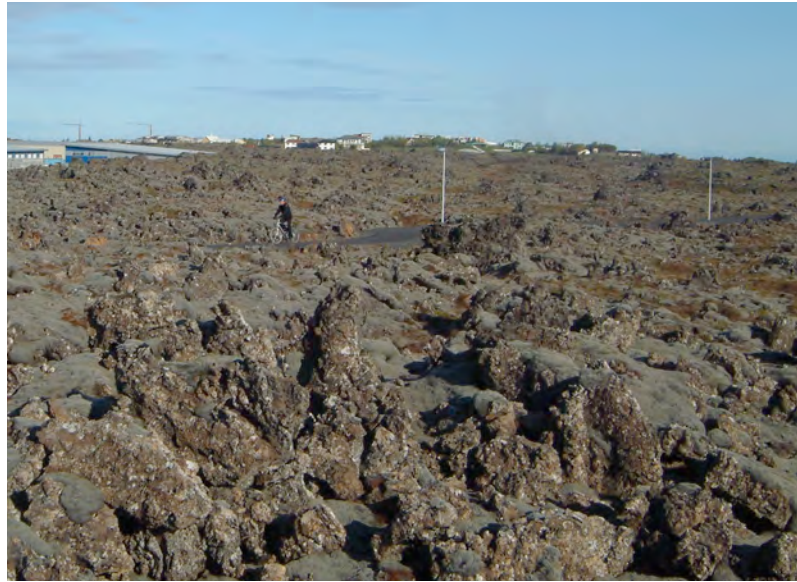
Þar sem þess gerist þörf er gert ráð fyrir að gengið verði þannig frá ákveðnum lykilstígum næst stærstu byggingunum að þeir nýtist sem aðkoma fyrir slökkvibíla. Frágangur stíga ákvarðast að öðru leyti af hlutverki þeirra og legu í landi.

Hönnun fjarstígs meðfram Reykjanesbraut að sunnanverðu geri ráð fyrir að þar geti verið leið skólplagnar frá svæðinu sem og stofnlagna veitna að svæðinu eins og útfærslur einstakra veitukerfa krefjast.

Lega stíga á skipulagsuppdráttum er leiðbeinandi og getur lega þeirra breyst við endanlega hönnun þeirra. Gert er ráð fyrir að þeir stígar sem liggja munu um hraun verði lagaðir að yfirborði þess eins og kostur er. Um stíga sem liggja innan lóða skulu settar kvaðir.

Á mynd 5.1. sést dæmi um frágang á stíg sem lagður hefur verið í gegnum Búrfellshraunið í Garðabæ.

⁷ VST, nóvember 2004, Skipulagstillaga fyrir Urriðaholt, Umferðaspár



Mynd 5.1: Dæmi um frágang á stíg sem liggur í gegnum Búrfellshraun í Garðabæ milli Bakkaflatar og Molduhrauns.

5.4. Almenningsamgöngur

Gert er ráð fyrir að almenningsvagnar geti ekið um svæðið en samkvæmt deiliskipulaginu er möguleiki á hringakstri strætisvagna. Gert er ráð fyrir a.m.k. einni biðstöð strætisvagna á svæðinu. Milli biðstöðvar og verslunarbygginga verði skýrt markaðir, öruggir og greiðfærir stígar sem geri ráð fyrir umferð barna og fatlaðra að og frá biðstöðinni.

5.5. Hljóðvist

Samkvæmt niðurstöðu hljóðvistarútreikninga er ekki talin þörf fyrir neinar sértækar ráðstafanir á svæðinu eða í útfærslu bygginga vegna hljóðvistar⁸.

⁸ Fjölbönnun, febrúar 2005, Umferðarhávaði við Urriðaholt



B SKIPULAGSSKILMÁLAR

6. ALMENN ÁKVÆÐI

6.1. Byggingarleyfi – hönnunargögn

Skipulag verslunar- og þjónustusvæðis er ein heild. Eigandi þess, Urriðaholt ehf., ráðstafar byggingarrétti á lóðunum til einstakra rekstraraðila með lóðarleigusamningum.

Svæðið skiptist upp í fimm lóðir fyrir verslun og þjónustu og fimm minni lóðir og reiti fyrir skilti, dreifistöðvar og fjarskiptabúnað. Hluti svæðisins verður afhentur Garðabæ til eignar og afnota undir götur, stíga og opin svæði þ.m.t. svæðið næst Reykjanesbraut. Eigendur fasteigna á svæðinu skulu hafa með sér félag um sameiginleg hagsmunamál eigenda fasteigna í Kauptúninu. Kvaðir eru um aðild að félaginu í lóðarleigusamningum. Rekstrarfélag Kauptúns hefur verið stofnað. Óheimilt er að breyta samþykktum félagsins eða slíta félaginu nema með samþykki Garðabæjar.

Eftir samþykkt deiliskipulagsins, áður en til uppbyggingar kemur, skulu Urriðaholt ehf og Garðabær gera með sér samstarfssamning um uppbyggingu Kauptúnsins. Verður sá samningur skuldbindandi fyrir alla lóðarhafa á svæðinu. Samstarfssamningur þessi skal vera hluti lóðarleigusamninga og fylgja þeim til þinglýsingar ásamt þeim gögnum sem þar er kveðið á um. Í lóðarleigusamningum skal einnig vísa til skipulagsskilmála þessara. Í samstarfssamningi Garðabæjar og landeiganda verður nánar kveðið á um fyrirkomulag uppbyggingar, réttindi og skyldur samningsaðila og kvaðir á rekstraraðila.

Við afgreiðslu á byggingarleyfum og umsóknum eða leyfum sem skipulags- eða byggingaryfirvöld Garðabæjar afgreiða varðandi svæðið, s.s. lóðauppdráttum, skal þess jafnan gætt að fyrir liggi umsögn landeiganda, rekstrarfélags/hagsmunafélags svæðisins og hönnuða frá arkitektastofunni Arrowstreet, Boston, MA, eða annarra sem rekstrarfélag/hagsmunafélag svæðisins tilgreinir. Umsagnir aðila eru til leiðbeiningar fyrir skipulags- og byggingaryfirvöld Garðabæjar en binda þau ekki við afgreiðslu mála. Þetta gildir þó ekki um breytingar innanhúss eða minniháttar breytingar utanhúss sem að mati Garðabæjar geta ekki haft áhrif á hagsmuni annarra eigenda.

6.2. Uppdrættir

Deiliskipulagsuppdráttur 00-01 með kennisniðum, skýringaruppdrættir 01-01 og 01-02, ásamt skýringarmyndum í skipulagsskilmálum þessum, sýna í stórum dráttum hvernig fyrirkomulag svæðisins og einstakra bygginga er hugsað og skulu hönnuðir kynna sér þá vandlega ásamt þeim gögnum sem talin eru upp í köflum 2.1 og 2.2 hér á undan.

Uppdrættir sýna í meginatriðum afstöðu lóða og byggingarreita innbyrðis og afstöðu þeirra til gatna og bílastæða.

6.3. Byggingarmagn og lóðarblöð (mæli- og hæðarblöð)

Hámarks gólfplötur bygginga á svæðinu er 61.20062.700 m² á u.þ.b. 53.000 m² að grunnfleti.

Fyrir hverja lóð er skilgreindur ákveðinn hámarksgólfplötur, sjá kafla 7 sérákvæði. Séu byggingar á fleiri en einni hæð hefur það áhrif til minnkunar á grunnfleti sem því nemur.

Um mæliblað vísast til almennra skilmála Garðabæjar fyrir byggingarframkvæmdir eins og þeir eru á hverjum tíma.

Áskilinn er réttur til að gera minniháttar lagfæringar/aðlögun á skipulagi og



hönnun vega, stíga og lóðar í tengslum við gerð mæli- og hæðarblaða. Nákvæm afmörkun og stærð lóða kemur fram á mæliblöðum.

6.4. Starfsemi

Á svæðinu skulu vera stórar sérhannaðar byggingar undir verslun og þjónustu með áherslu á vöruúrval, verð og/eða gæði. Gert er ráð fyrir að rekstraraðilar sæki viðskiptavinum á öllu höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu. Einnig er heimill rekstur veitingastaða og hverfisbundinnar þjónustu á allt að 5.000 m² gólfleti. Innan þessara marka er landeiganda heimilt að kveða nánar á um landnotkun einstakra lóða í lóðarleigusamningum m.a. til að tryggja fjölbreytni í rekstri á svæðinu.

6.5. Landslagsmótun og frágangur lóða

Við framkvæmdir á svæðinu skal leggja áherslu á að fara um landið með gætni og spilla ekki nálægu umhverfi sem ekki fer undir framkvæmdir. Leggja skal sérstaka áherslu á verndun sérkenna svæðisins svo sem hraunjaðarsins við byggingar á lóðum nr. 2, 4 og 6.



Mynd 6.1: Dæmigerður frágangur við hraunjaðarinn á neðra bílastæðinu

Við lóðarfrágang og umhverfismótun verði eftirfarandi haft að leiðarljósi:

Á neðra svæði (lóðum nr. 2, 4 og 6) við hrauntanga verði hraungrýti af yfirborði notað til landslagsmótunar næst byggingum og til frágangs á áberandi köflum hins „nýja“ hraunjaðars. Sérstök áhersla verði á landslagsmótun á aðkomusvæði næst aðalinngangi og nærumhverfi helstu umferðaræða.

Við norðausturhorn byggingar á lóð 6 skal nota hraungrýti og lyngmóa til rýmismyndandi landslagsmótunar. Það er gert til að tryggja sýnilega samfellu í umhverfismótun með náttúrulegum efnum og yfirbragði við framhlið byggingarinnar og að aðskilja almenn bílastæði frá baksvæðum og starfsmannastæðum. Hæð þessara manngerðu hraunhrauka skal að meðaltali vera 1,2 m og allt að 1,8 m þar sem þeir eru hæstir.

Á efra svæði (lóðum nr. 1 og 3) verði holtagrjót til samræmis við núverandi ásýnd holtisins notað við landslagsmótun meðfram aðkomuleiðum, á bílastæðum og framan við innganga verslana eftir því sem við verður komið. Það ásamt lágvöxnum runnum verður notað til þess að taka upp þann hæðarmun sem kann að verða á milli aðkomuvegar og efri stæða.

Vegna nálægðar við verndarsvæði við Urriðavatn verði sem mestu yfirborðsvatni



beint niður í grunnvatnið á sem umhverfisvænastan hátt. Gróðureyjar og gróðurbelti í bílastæðum og græn hliðarsvæði vega, gegna mikilvægu hlutverki í þeim tilgangi. Á öllum lóðum verði hannaðar sjálfbærar ofanvatnslausnir er taki við yfirborðsvatni.

Trjá- og runnagróður verði notaður á bílastæðum til skjólmyndunar og til að draga úr sjónrænum áhrifum stórra bílastæða, þó þannig að samræmist sjónarmiðum verslunareigenda um sýnileika fyrirtækjanna (sbr. skýringaruppdrátt 01).

Á aðaltekningum skal sýna allan frágang á lóð s.s. bílastæði, stéttar, fláa og trjágróður.



Mynd 6.2. Dæmigerður frágangur fláans milli aðkomuvegar og efri bílastæða.

Lóðarhafar sjá sjálfir um framkvæmdir og frágang á lóðunum og bera ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G- og L-tölur) skv. mæli- og hæðarblaði. G- og L-tölur ráða hæð á lóðarmörkum á milli hornpunkta (línulega tengdar). Þar sem víkja þarf frá þessum hæðum skal taka stalla/fláa eða veggi innan lóðar. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafar skulu ganga frá lóðum sínum meðfram lóðarmörkum í núverandi landhæð eða öðrum hæðum sem ákveðnar verða á hæðarblöðum. Til vesturs, suðurs og austurs er um aðlögun að óhreyfðu landi að ræða en til norðurs er um að ræða aðlögun að veghelgunarsvæði Reykjanesbrautar og Urriðaholtsstræti sem gera má ráð fyrir að hafi öll einkenni óhreyfðs lands.

Öll stöllum skal gerð innan lóðar.

Á efra svæðinu (lóðum nr. 1 og 3) er gert ráð fyrir talsverðri lækkun inn í berggrunninn miðað við óhreyft land. Allt að 7-10 metra hátt klapparstál verður því aftan við byggingar á efra svæði. Hæð klapparveggjarins fer lækkandi til beggja enda vegna landslags. Reynist bergið lítt sprungið skal meðalhalli klapparveggjar vera allt að 10:1. Reynist bergið sprungið og laust í sér, skal meðalhalli vera 1:1, en bergið stallað óreglulega eftir því hvernig er sprungið. Á lóð nr. 3 er heimilt að að fella byggingu inn í bergvegg og þarf þá að aðlaga klapparstál sérstaklega að byggingu.

Ofan við bergvegginn skal gera ráð fyrir lágri jarðvegsmön, í þeim tilgangi að milda ásýnd, draga úr slyshættu og stýra yfirborðsvatni til norðurs og suðurs frá vatnaskilum. Þar sem byggt er að bergvegg skal ofanvatni veitt með drenlög til suðurs, að vatnasviði Urriðavatns. Yfirborð manar verði með náttúrulegu yfirbragði og þar gróðursettur runna- og kjarrgróður. Einnig er gert ráð fyrir a.m.k. 110 sm hárrí öryggisgirðingu ofan við klapparvegginn. Á svæði þar sem bygging er felld upp að veggnum skal tryggja öryggi með girðingu eða öðrum ásættanlegum hætti. Kvöð er um göngustíg fyrir ofan girðinguna og jarðvegsmönina. Klapparstálið, jarðvegsmönin, girðingin og göngustígurinn skal allt staðsett innan deiliskipulagssvæðisins. Klapparstálið eitt skal vera innan lóða, sjá deiliskipulagssuppdrátt 00-01.

Á lóð nr. 3 skal nota landrými milli byggingar og lóðarmarka til landslagsmótunar með mönum og gróðri, sbr. snið GG og HH á bls. 22. Standi austurhlið byggingar



upp fyrir landhæð, skal hún hulin með jarðvegi, gróðri og / eða grjóthleðslum.

Á neðra svæðinu (lóðum nr. 2, 4 og 6) eru byggingar felldar inn í hraunjaðarinn. Hæð skeringar inn í óhreyft hraun er að jafnaði 1,5 - 3,5 metrar. Almennt skal miða við að nota hraungrjót af yfirborði byggingarsvæða til frágangs á raski á neðra svæði. Í þeim hluta hraunsins innan skipulagssvæðisins sem ekki verður raskað vegna bygginga, eða bílastæða skal lögð áhersla á að viðhalda ósnortnu yfirbragði hraunsins.

Ekki verður heimilt að gróðursetja aðrar plöntur í hrauninu en þær sem eiga sér þar forvera í villtri mynd.



6.6. Hönnunarskilmálar

6.6.1. Almennt

Tilgangur þessara skilmála er að tryggja samfellu innan Kaupþúnsins og halda þar sameiginlegum heildarsvip, en gefa þó svigrúm í hönnun og mótun ásýndar hvernar byggingar í samræmi við sérkenni (vörumerki) hvers rekstraraðila. Þannig geti fyrirtæki haldið sérstöðu sinni. Þegar byggt er innan Kaupþúnsins skal hönnunin vera í meginatriðum í samræmi við eftirfarandi skilmála.

- Byggingar skulu hafa vandaðan og áhugaverðan inngang sem sé sýnilegur og aðgengilegur frá umferðarkerfi svæðisins. Vinna ber með náttúruleg efni í anddyri og við aðkomu þannig að upplifunin verði sú að náttúran flæði inn í bygginguna. Helst skal nota náttúruleg efni af byggingarstæðinu og koma þeim þannig fyrir að þau falli vel að landslagi
- Náttúruleg byggingarefni sem tengjast umhverfinu s.s. steinklæðning, timbur eða annað sambærilegt skal vera a.m.k. á 5 % af veggfleti hvernar húshliðar. Heimilt er að færa notkun náttúrulegra efna á milli hliða, þó ekki af framhlið. Leggja skal áherslu á náttúruleg efni á þeim hliðum sem mikilvægastar eru vegna ásýndar svæðisins, t.d. séð frá Urriðavatni eða Reykjanesbraut eftir því sem við á. Gjarnan ber að vinna með náttúruleg efni á lengdina fremur en á hæðina. Á þann hátt fæst eðlilegri samsvörun við láréttar línur í umhverfinu og tilfinning fyrir því að byggingar séu felldar inn í landslagið.
- Stórir glerjaðir fletir og gluggar, sem hluti af framhlið nálægt inngöngum, myndi sjónræn tengsl við athafna- og sýningarsvæði innandyrna.
- Framhliðum bygginga skal skipta upp í sjónrænu tilliti með notkun stíleinkenna svo sem útskota, uppbrota með efni og/eða litum, endurtekninga og/eða hrynjandi sem vekur athygli. Þær séu mótaðar með formrænni hrynjandi og fjölbreytni sem er gagngert gerð til að draga úr sjónrænni stærð bygginganna.
- Staðsetja skal innkeyrsludyr, lagerdyr og þjónustuinnganga baka til eða við enda bygginga þar sem þeir eru lítið áberandi. Tækjabúnaður og þjónustusvæði skal staðsett í hvarfi frá aðkomuleiðum.
- Þjónustubyggingum, s.s. spennistöðvum, skal haldið eins lítt áberandi og kostur er. Þær skulu því staðsettar á lóð þar sem minnst ber á þeim. Til að þær falli sem best að landslaginu skal nota liti, klæðningu úr náttúrulegu efni eða landslagsmótun þar sem hraun, grágrýti og gróður er notað til að skerma þær af, allt eftir því hvar þær eru staðsettar í Kaupþúnninu. Hæð mótaðs landslags skal vera jöfn hæð þeirrar þjónustubyggingar sem það á að hylja.
- Sé bygging á lóð nr. 3 felld inn í klapparstál, skal ganga þannig frá að skil á milli byggingar og lands séu sem náttúrulegust, til dæmis með náttúrulegu þakefni og formrænni aðlögun.

6.6.2. Byggingarreitir og byggingarlína

Á deiliskipulagsuppdraetti kemur fram byggingarreitur og bundin byggingarlína. Að minnsta kosti 60% af framhlið bygginga skal fylgja bundinni byggingarlínu. Þó hluta framhliðar sé hliðrað lítillaga telst hún fylgja bundinni byggingarlínu. Slík hliðrun má vera allt að 50 sm. Einstakir byggingarhlutar svo sem inngangar og skyggni mega ná út fyrir bundna byggingarlínu, allt að mörkum byggingarreits.

- Ef framhlið er inndregin, skal það vera að hámarki tveir metrar, nema þar sem meira inndregin framhlið þjónar sérstökum tilgangi eins og t.d. bættu aðgengi fótgangandi.



6.6.3. Þök

Við hönnun þaka skal taka mið af eftirfarandi:

- Þök skulu vera flöt, nema þar sem aðlaga þarf þak að landi. Mannvirki s.s. loftræsisamstæður mega almennt vera staðsettar á þökum nema á þaki byggingar á lóð 2, sjá sérákvæði í kafla 7.
- Þök skulu vera í dökkum litum; brúnum, svörtum eða gráum. Sami litur skal notaður á öllum þökum innan eins og sama byggingarreits. Þannig verði þakflöturinn sem minnst áberandi þegar horft er yfir þökin.
- Heimilt er að nota fergiefni eins og t.d. mól á húspökum en þess skal þá gætt að litur klæðningar undir fergiefninu falli að lit fergiefnisins. Einnig er heimilt að klæða þök gróðri, svo sem grasi, mosa eða lyngmóa. Sjá sérskilmála í kafla 7.
- Af umhverfisástæðum skal ekki notuð málning eða zinkhúðuð klæðning á þök.

6.6.4. Skyggni yfir gangstétt

Hver bygging skal hafa skyggni yfir gangstétt að lágmarki 3 - 4 m út frá framhlið. Skyggnið skal liggja eftir 50 til 110 % af lengd framhliðar.

6.6.5. Framhliðar bygginga

Við hönnun byggingar skal framhlið brotin upp.

- Gluggalausir og samfelldir hlutar séu aldrei lengri en 35 m án þess að í þá sé fléttað lágmarks uppbroti eins og t.d. litabreytingum, merkingum eða öðru sem eykur tilbreytinguna.
- Framhlið sem er 100 m eða lengri skal brjóta upp með útbyggingu, innskotum, gluggasetningu, breytingu í efnisnotkun eða öðrum áberandi stíleinkennum.
- Á framhlið séu stórir almennir gluggar, útstillingagluggar, inngangar, skyggni eða aðrir sambærilegir byggingahlutar.
- Hlutfall framhliðar sem tengir ytri og innri rými (gluggar og inngangar) skal vera að lágmarki 15 % en helst meira.
- Náttúruleg efni sem tengjast umhverfinu s.s. steinklæðning, timbur eða annað sambærilegt skal vera að lágmarki 7 % af veggfleti en helst meira.
- Hlutfall framhliðar sem varið er til mótunar formrænna sérkenna skal vera að lágmarki 20 % en helst meira. Er þá átt við innganga, litaval, inn- og útskot, notkun glers og yfirborðsklæðningar og annað sem er varanlegur hluti af byggingunni en hvorki skilti, merkingar, né minni háttar umbúnað sem ekki telst varanlegur byggingarhluti.

6.6.6. Gangstéttar

Kvöð er um gangstéttar meðfram framhliðum bygginga. Skulu þær lagðar steinum, hellum eða munstursteypu. Umgjörð gangstéttar tengist þeim áherslum við landslagsmótun sem við eiga á hverri lóð. Hanna skal gangstéttar við húsin með þeim hætti að þær tengist gangstéttum framan við hús á næstu lóð með eðlilegum hætti þannig að göngutengsl verði þægileg.

6.6.7. Skilti

Deiliskipulagsuppdráttur 00-01 sýnir tvö skilti, annað við aðkomu að svæðinu og hitt við Reykjanesbraut norðan við gafl aðalbyggingarinnar á lóð nr. 4. Þessi skilti eru bæði hugsuð til upplýsinga og sem kennileiti. Gert er ráð fyrir að í skiltum megi koma fyrir loftnetum farsímaþjónustuaðila. Sjá frekar kafla 6.13, 7.4 og 7.6.



6.7. Hæðir bygginga

Hæstu leyfilegu hæðir bygginga eru tilgreindar í 7. kafla „Sérákvæði“. Á deiliskipulagsupprætti 00-01 eru tilgreindir hæstu leyfilegu gólfkótar 1. hæðar. Endanlegir gólfkótar verða gefnir upp á hæðarblaði.

Áskilinn er réttur til að leiðrétta hæðarsetningu bygginga eftir að fullnaðarhönnun gatna er lokið. Hæsti punktur byggingar verði þó aldrei hærri en það sem fram kemur á deiliskipulagsupprættinum og í sérákvæðum fyrir hvern byggingarreit.

Gert er ráð fyrir að byggingar séu að mestu á einni hæð. Þó eru milligólf heimil á allt að 50 % grunnflatar hvernar byggingar. Hámarkshæð bygginganna er óháð því hvort þær eru á einni hæð eða fleirum.

6.8. Bílastæði

Að minnsta kosti 1% stæða skulu ætluð, frágengin fyrir og merkt fötluðum.

Hlutfall bílastæðafjölda og flatarmáls bygginga á hverri lóð skal yfirleitt ekki vera lægra en 1:25.

Gert er ráð fyrir að ákveðinn hluti bílastæða geti verið innan byggingarreita, sjá kafla 7. sérákvæði fyrir hverja lóð.

Sjá nánar kafla 6.5 um landslagsmótun og frágang á og við bílastæði.

6.9. Sorp og sorpgeymslur

Sorp skal geymt á afskermuðu svæði innan byggingarreits þar sem gera skal ráð fyrir sorpgámum og að aðkoma sorphirðubíla sé greið.

Gert er ráð fyrir afskermuðu grenndargámasvæði fyrir endurvinnanlegan heimilisúrgang innan Kauptúnsins. Vanda skal allan frágang gámasvæðisins og ganga þannig frá því að það falli vel að landslagsmótun í næsta nágrenni þess og ekki sé hætta á að úrgangurinn dreifist frá svæðinu.

Allur úrgangur, fastur, fljótandi, eða loftkenndur, skal meðhöndlaður á viðeigandi hátt og í samræmi við lög og reglugerðir um förgun úrgangs hverju sinni.

6.10. Veitur og lagnaleiðir

Vinna skal að lagningu og fyrirkomulagi rafveitu, hitaveitu, vatnsveitu, fráveitu og fjarskiptalagna í samráði við Garðabæ og hlutaðeigandi aðila. Það verði gert samkvæmt þeim reglum sem í gildi eru á hverjum tíma.

Lagnaleiðir rafveitu, hitaveitu, vatnsveitu, gagnaveitu og fráveitu verði sem mest samræmdar. Velja skal lagnaleiðir þannig að þær liggi meðfram jöðrum byggingarreita frekar en í gegnum þá og fylgi aksturleiðum innan torgsins.

Gert er ráð fyrir lagnaleið frá Kauptúninu til vesturs í fjarstíg meðfram Reykjanesbraut. Einnig er gert ráð fyrir lagnaleið uppá Urriðaholt í veghelgunarsvæði Urriðaholtsstrætis meðfram norðausturhlið Kauptúnsins.

Skólpi frá svæðinu verður safnað í frárennslislögn sem liggja mun út af svæðinu undir fjarstíg meðfram Reykjanesbraut til vesturs. Á þeim kafla sem lögnin liggur undir stígnum er gert ráð fyrir allt að 10 m breiðu framkvæmdasvæði. Gert er ráð fyrir að fráveitulögnin tengist fráveitukerfi Hafnarfjarðar. Dælustöð á skólplögninni skal valinn heppilegur staður neðanjarðar þar sem lágpunktur verður á lögninni meðfram Reykjanesbrautinni.

Mögulegt er að nýta fyrirhugað öryggissvæði meðfram Reykjanesbraut sem lagnaleið að og frá svæðinu. Í þeim tilgangi er gert ráð fyrir sérstökum lagnaskurði í gegnum hraunið á milli norðvesturhorns lóðar nr. 4 og öryggissvæðisins. Vanda skal frágang á yfirborði lagnaskurðsins og taka við hann mið af yfirborði nærliggjandi hrauns.



Garðabær mun afhenda 70 l/s af slökkvivatni til Kauptúnsins. Lóðarhafi mun, þar sem það á við, auka þrýsing á slökkvivatninu eftir því sem kröfur brunavarnayfirvalda segja til um. Lóðarhafi skal eftir því sem þörf krefur gera ráðstafanir til að mæta umframbörf fyrir slökkvivatn, t.d. með sérstökum tanki fyrir vatnið.

Kvaðir um lagnir skulu koma fram á mæliblöðum.

6.11. Meðhöndlun yfirborðsvatns og bakrásarvatns hitaveitu

Í samræmi við áherslu um að viðhalda Urriðavatni, lífríki þess og votlendinu í kringum vatnið í sem næst núverandi mynd verður leitað umhverfisvænna leiða við meðhöndlun ofanvatns. Sérstaklega verður leitast við að takmarka ekki um of náttúrulegt rennsli í vatnið. Eins verður leitast við að dreifa viðtökum ofanvatns af húspökum, vegum og bílastæðum til að hindra tíð og skyndileg flóð í Stórárókslæk sem er eina þekkt náttúrulega frárennsli Urriðavatns auk þess að fara um byggð í Hafnarfirði í tiltölulega þröngum farvegi. Í þessu skyni verður leitað leiða til að takmarka notkun ógegndræps yfirborðs á „torginu“ í miðju skipulagssvæðisins og á öðrum svæðum eins og hægt er. Gera má ráð fyrir að nauðsynlegt verði að beita blöndu hefðbundinna aðferða með niðurföllum og safnæðum og náttúruvænna lausna með dreifðum náttúrulegum viðtökum, svelgjum neðanjarðar, settjörnum o.s.frv. til að stuðla að áframhaldandi jafnvægi vatnsbúskapar í Urriðavatni og nágrenni þess. Líklegir viðtakar ofanvatns og bakrásarvatns hitaveitu af svæðinu eru m.a. grunnvatn, Urriðavatn og Stórárókslækur.

Gert er ráð fyrir að á svæðinu geti verið a.m.k. ein settjörn, allt að 1.500 m² að flatarmáli og 1,5 m að dýpt, uppskipt eins og virkni hennar kann að krefjast. Rennsli inn í og út úr tjörninni verði undir þurrviðrisvatnsborði. Bakkar tjarnarinnar verði styrktir gegn öldurofi og stuðlað verði að viðgangi votlendisgróðurs í bökkum næst þurrviðrisvatnsborðinu.

Staðsetning settjarna skoðist í samhengi við áætlaða uppbyggingu í Urriðaholti í heild og staðsetning valin í samræmi við stefnu sem sett er fram, í Aðalskipulagi Garðabæjar 2004 – 2016. Mögulegar staðsetningar settjarna koma fram á skipulagsuppdrætti 00-01, en einnig er gert ráð fyrir því að settjörn geti verið í hrauninu við hlið fjarstígs vestan lóðar nr. 4.

Sjálfbærar ofanvatnslausnir skulu notaðar í öllu Kauptúninu, þar með á öllum lóðum, skv. ofangreindum leiðum. Vinna skal að útfærslu á meðhöndlun ofanvatns í samráði við Garðabæ og hlutaðeigandi aðila og samkvæmt þeim reglum sem í gildi eru á framkvæmdatíma.

Bakrásarvatn frá hitaveitu skal meðhöndlað eftir sömu viðmiðum og yfirborðsvatn og miðað að því að veita því út í náttúruna þannig að sem minnst áhrif hafi á Urriðavatn og náttúruna í næsta nágrenni þess. Liður í þessu er að nýta bakrásarvatnið til upphitunar gangstíga, bílastæða, aðkomuleiða og/eða náttúrulegra viðtökusvæða ofanvatns í Kauptúninu.

6.12. Dreifistöðvar

Gert er ráð fyrir þremur dreifistöðvum rafmagns á svæðinu. Ein stöð verður í sérstöku spennarými í tæknibyggingu á lóð nr. 4. Önnur stöð verður frítt standandi smástöð á sér lóð, T1, suðaustan syðra hringtorgsins inni í miðju Kauptúnsins. Þriðja stöðin verður frítt standandi stöð á lóð 6 (reitur T3). Tvær síðarnefndu stöðvarnar verði hannaðar þ.a. þær falli vel að umhverfinu og klæddar náttúrulegu efni sem tengist umhverfinu sbr. kafla 6.6.5, í litum sem falla vel að umhverfinu og/eða huldar með hrauni, grágryti eða gróðri, eftir því sem best við á. Að öðru leyti er vísað í almenna hönnunarskilmála í kafla 6.6.1 og sérákvæði fyrir spennistöðvar í kafla 7. Umsögn skipulagshönnuða arkitektastofunnar Arrowstreet skal fylgja umsókn um byggingarleyfi sbr. almenn



ákvæði í kafla 6.1.

6.13. Farsímastöðvar

Gert er ráð fyrir að bjóðendur farsímaþjónustu geti komið fyrir nauðsynlegum búnaði til að þjóna viðskiptavinum innan svæðisins. Skal þeim búnaði valinn fullnægjandi staður frá tæknilegu sjónarmiði en leitast við að flétta hann inní önnur mannvirki á staðnum sé það mögulegt. Gera má ráð fyrir að sérstakar tæknibyggingar rísi á lóð nr. 4, T1 og T2. Leyfilegt er að reisa sérstakt farsímamastur á lóð T1 ef aðrar lausnir reynast ekki mögulegar. Umsögn skipulagshönnuða arkitektastofunnar Arrowstreet skal fylgja umsókn um byggingarleyfi sbr. almenn ákvæði í kafla 6.1.

6.14. Lýsing

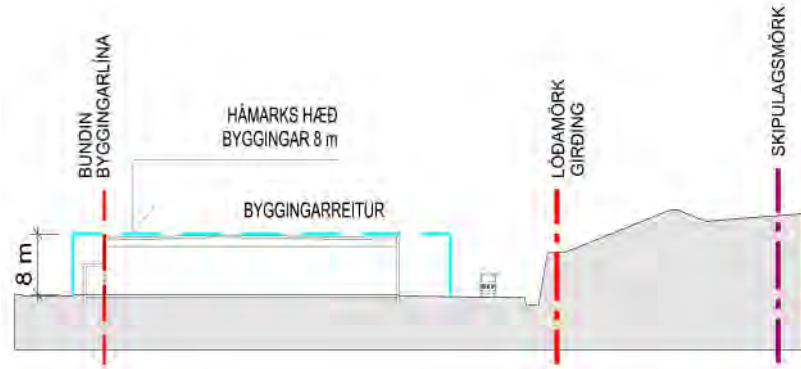
Almenn svæðislýsing skal útfærð með hefðbundnum götulýsingarlömpum fyrir allt að 400W perur. Staurar meðfram aðkomubrautum skulu ekki vera hærri en 12 m, en á „torginu“ í miðju svæðisins skulu staurar að öðru leyti að hámarki vera 10 m háir. Við athafnasvæði og vöruafgreiðsludyr sem ekki eru áberandi frá nálægri byggð er heimilt að nota allt að 400W ljóskastara til vinnulýsingar. Þeir skulu þá vera áfastir byggingum. Fyrir utan almenna svæðislýsingu er heimilt að nota aflminni lýsingarbúnað til áherslu- og skrautlýsingar.



7. SÉRÁKVÆÐI

7.1. Lóð nr. 1

Lóð nr. 1 er 14.456 m² að stærð.



7.1.1. Byggingarmagn

Leyft verði að byggja allt að 3.300 m² í einni byggingu. Á lóðinni er einn byggingarreitur. Mögulegur kjallari sem er að fullu niðurgraffinn og nýtist eingöngu sem bílakjallari telst ekki vera hluti af heildarflatarmáli byggingarinnar. Slíkur kjallari verði að öllu leyti innan byggingarreitsins.

7.1.2. Gólfkótar

Hámarks gólfkóti 1. hæðar er gefinn upp á deiliskipulagsuppdraetti. Gera má ráð fyrir að gólfkóti geti lækkað.

7.1.3. Hæðir bygginga

Byggingin á lóð nr. 1 skal ekki vera hærri en 8 metrar yfir gólfkóta sem gefinn verður upp á hæðarblaði. Loftræsituður og öryggisrými lyftna mega rísa allt að 1 m uppúr þaki enda séu þær a.m.k. 7 m frá næstu þakbrún.

7.1.4. Vörumerki og heiti fyrirtækis

Leyfilegt er að merkja bygginguna með vörumerkjum og heiti fyrirtækja. Miða skal við að þau þeki að samanlögðu ekki meira en 15 % af flatarmáli viðkomandi hliðar byggingarinnar. Merkingar skulu vera neðan við þakbrún byggingarinnar. Ekki er leyfilegt að setja neinar merkingar á þak. Heimilt er að lýsa vörumerki og heiti fyrirtækja með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi).

7.1.5. Auglýsingaskilti á framhlið

Á framhlið byggingar er leyfilegt að koma fyrir útskiptanlegum auglýsingum fyrir vörur rekstraraðila. Miða skal við að auglýsingaskilti þeki að samanlögðu ekki meira en 10 % af flatarmáli framhliðar. Merkingar mega ekki ná upp fyrir þakbrún byggingarinnar og ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þak. Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi).

7.1.6. Bílastæði

Lágmarksfjöldi bílastæða er 1 fyrir hverja 25 m² af byggingum. Bílastæði geta verið hvort sem er innan eða utan byggingarreitsins.

7.1.7. Hleðslusvæði og aðkoma flutningabíla

Við hönnun og staðsetningu byggingarinnar á lóð nr. 1 skal gert ráð fyrir aðkomu og athafnasvæði fyrir gámaflutningabíla allt að 18 m að lengd án þess að það hefti samskonar starfsemi við aðliggjandi byggingu á lóð nr. 3 - 5. Skal gert ráð fyrir að hægt sé að vinna við losun/lestun a.m.k. eins 40' gáms í einu auk þess sem geymslusvæði verði til staðar fyrir a.m.k. einn slíkan gám til viðbótar.



Aðstaða fyrir slíka starfsemi má eingöngu vera við bakhlið eða enda byggingarinnar þar sem hún er lítið áberandi en aldrei við framhlið þeirra.

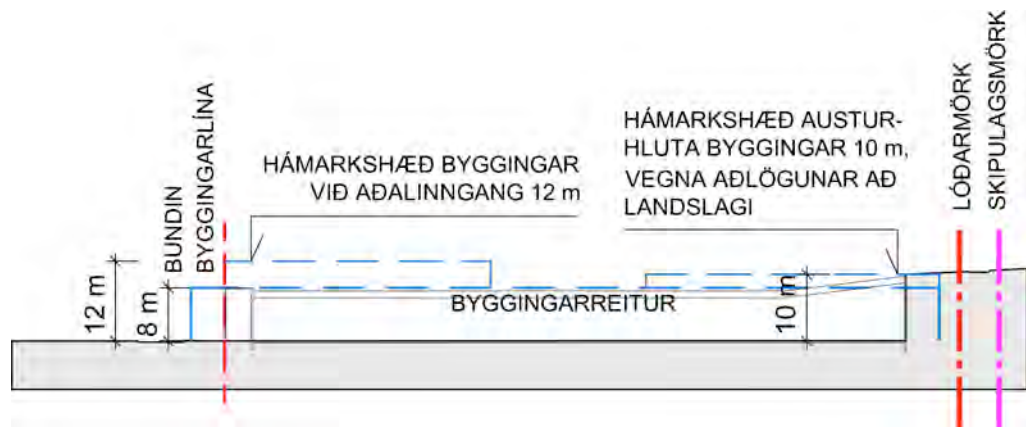
Hleðslusvæði skal hannað þannig að umferð flutningabíla verði greið og valdi ekki gangandi vegfarendum hættu í nálægð byggingarinnar.

7.1.8. Aðkoma slökkvibíla

Við fullnaðarhönnun byggingarinnar skal haft samráð við slökkvilið varðandi útfærslu á aðkomuleiðum. Kvöð er um greiða aðkomu slökkvibíla að norður- og austurhlið byggingarinnar um sérstaka neyðaraðkomu.

7.2. Lóð nr. 3

Lóð nr. 3 er 58.52858.667 m² að stærð.



7.2.1. Byggingarmagn

Leyft verði að byggja allt að 21.900 m². Á lóðinni er einn byggingarreitur, sjá skipulagsuppdrátt 00-01. Mögulegir kjallarar sem eru að fullu niðurgrafnir og nýtast eingöngu sem bílarkjallarar teljast ekki vera hluti af heildarflatarmáli bygginga. Slíkir kjallarar verði að öllu leyti innan byggingarreits.

7.2.2. Gólfkótar

Hámarks gólfkóti 1. hæðar bygginganna er gefinn upp á deiliskipulagsuppdraetti. Gera má ráð fyrir að gólfkóti geti lækkað.

7.2.3. Hæðir bygginga

Bygging á lóðinni skal ekki vera hærri en 8 metrar yfir gólfkóta sem gefinn verður upp á hæðarblaði. Þó er gert ráð fyrir að austurhluti byggingar geti risið allt að 10 metra yfir gólfkóta. Hæð austurhliðar skal mæta sem best aðliggjandi landi. Einnig er gert ráð fyrir að byggingin geti risið allt að 12 metra yfir gólfkóta á allt að 1.500 m² svæði við aðalinngang byggingar. Loftræsítúður og lyftuhús mega rísa allt að 1,5 metra upp úr þaki enda séu þær a.m.k. 7 metrum frá næstu þakbrún. Þakgluggar mega rísa allt að 3 metra upp úr þaki enda séu þeir a.m.k. 7 metrum frá næstu þakbrún.

7.2.4. Þak

Þak byggingarinnar skal þakið náttúrulegum efnum, svo sem grasi, mosa eða lyngmóa eða möl.

7.2.5. Vörumerki og heiti fyrirtækis

Leyfilegt er að merkja byggingu með vörumerkjum og heiti fyrirtækja. Miða skal við að þau þeki að samarlögðu ekki meira en 15 % af flatarmáli viðkomandi hliðar byggingar. Óheimilt er að setja merki á suðurhlið byggingar. Merkingar skulu vera neðan við þakbrún byggingar. Ekki er leyfilegt að setja neinar merkingar á þök. Heimilt er að lýsa vörumerki og heiti fyrirtækja með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi).



7.2.6. Auglýsingaskilti á framhlið

Á framhlið byggingar er leyfilegt að koma fyrir útskiptanlegum auglýsingum fyrir vörur rekstraraðila. Miða skal við að auglýsingaskilti þeki að samanlögðu ekki meira en 10 % af flatarmáli framhliðar. Merkingar mega ekki ná upp fyrir þakbrún byggingar og ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þök. Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti með stöðugri lýsingu.

7.2.7. Bílastæði

Lágmarksfjöldi bílastæða er 1 fyrir hverja 25 m² af byggingum. Bílastæði geta verið hvort sem er innan eða utan byggingarreitsins.

7.2.8. Aðkoma slökkvibíla

Við fullnaðarhönnun bygginga skal haft samráð við slökkvilið varðandi útfærslu á aðkomuleiðum.

7.2.9. Jarðsprungur

Við hönnun byggingar skal gera ráðstafanir sem miða að því að draga úr hugsanlegum áhrifum af völdum jarðsprungu sem liggur í gegnum byggingarreit. Ein slík aðgerð væri að grunda byggingu á malarfyllingu. Að öðru leyti vísast í minnisblað Línuhönnunar (dags. 3.3.2006) um jarðsprungur og mótvægisáðgerðir við hönnun bygginga⁹.

7.3. Lóð nr. 6

Lóð nr. 6 er 42.974 m² að stærð.



Mynd 7.2: Sneiðing af byggingarreit á lóð nr. 6 í kvarða 1:1000.

7.3.1. Byggingarmagn

Leyft verði að byggja allt að 14.000 m² í einni eða tveimur byggingum. Á lóðinni er einn byggingarreitur. Mögulegir kjallarar sem eru að fullu niðurgrafnir og nýtast eingöngu sem bílakjallarar teljast ekki vera hluti af heildarflatarmáli bygginga. Slíkir kjallarar verði að öllu leyti innan byggingarreitsins.

7.3.2. Gólfkótar

Hámarks gólfkóti 1. hæðar er gefinn upp á deiliskipulagsupphætti. Gera má ráð fyrir að gólfkóti geti lækkað.

7.3.3. Hæðir bygginga

Byggingar á lóðinni skulu ekki vera hærri en sem nemur 12 m yfir gólfkóta 1. hæðar eins og hann verður gefinn upp á hæðarblaði. Þó má fara með lyftuhús og frágang vegna loftræsingar í allt að 13,5 m hæð yfir gólfkóta 1. hæðar enda verði

⁹ Minnisblað Línuhönnunar, 3.3.2006, Fissures and fractures in the bedrock around the Urriðaholt area.



það aldrei nær útvegg en í 10 m fjarlægð. Umbúnaður flóttaleiða má fara í allt að 13,5 m hæð yfir gólfkóta 1. hæðar.



Mynd 7.3: Dæmi um hugsanlegan fjölda og tilhögun bygginga á lóð nr. 6.

7.3.4. Vörumerki og heiti fyrirtækis

Leyfilegt er að merkja byggingar með vörumerkjum og heiti fyrirtækja. Miða skal við að þau þeki að samanlögðu ekki meira en 15 % af flatarmáli viðkomandi hliðar byggingar. Óheimilt er að setja merki á suðurhlið syðstu byggingarinnar í reitnum hverju sinni. Merkingar skulu vera neðan við þakbrún bygginga. Ekki er leyfilegt að setja neinar merkingar á þök. Heimilt er að lýsa vörumerki og heiti fyrirtækja með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi).

7.3.5. Auglýsingaskilti á framhlið

Á framhlið byggingar er leyfilegt að koma fyrir útskiptanlegum auglýsingum fyrir vörur rekstraraðila. Miða skal við að auglýsingaskilti þeki að samanlögðu ekki meira en 10 % af flatarmáli framhliðar. Merkingar mega ekki ná upp fyrir þakbrún bygginga og ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þök. Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi).

7.3.6. Bílastæði

Lágmarksfjöldi bílastæða er 1 fyrir hverja 25 m² af byggingum. Bílastæði geta verið hvort sem er innan eða utan byggingarreitsins.

7.3.7. Hleðslusvæði, og aðkoma flutningabíla

Við hönnun og staðsetningu bygginga á lóðinni skal gert ráð fyrir aðkomu og athafnasvæði fyrir gámaflutningabíla allt að 18 m að lengd aftan við hverja byggingu þannig að hún hefti ekki samskonar starfsemi við aðliggjandi byggingu ef þær eru tvær í byggingarreitnum. Fyrir hverja 4.000 m² af byggingum skal gert ráð fyrir að hægt sé að vinna við losun/lestun a.m.k. eins 40' gáms í einu auk þess sem geymslusvæði verði til staðar fyrir a.m.k. einn slíkan gám til viðbótar. Gæta skal þess að aðstaða fyrir slíka starfsemi sé eins lítið áberandi og kostur er.

Verði tvær byggingar á lóðinni er gerð kvöð um aðkomuleið flutningabíla að syðri byggingunni aftan við þá nyrðri

Hleðslusvæði skulu hönnuð þannig að umferð flutningabíla verði greið og valdi ekki gangandi vegfarendum hættu í nálægð bygginganna.

7.3.8. Aðkoma slökkvibíla

Aðkoma slökkvibíla skal vera möguleg að öllum hliðum bygginga. Við fullnaðarhönnun bygginga skal haft samráð við slökkvilið varðandi útfærslu á aðkomuleiðum.



7.3.9. Reitur T3, Spennistöð fyrir byggingu á lóð 6

Á reitnum er gert ráð fyrir lágreistri dreifistöð rafveitu sem þjóna mun byggingu á lóð 6. Dreifistöðin sé að hámarki 10 m² að flatarmáli og að hámarki 3,0 m há. Vanda skal allan frágang stöðvarinnar þannig að hún falli vel að umhverfinu. Hún verði klædd náttúrulegu efni sem tengist umhverfinu, sbr. kafla 6.6.5, eða í grágrænum lit sem fellur vel að umhverfinu. Hún skal einnig hulin með landslagsmótuðu hrauni, grágrýti eða gróðri, eftir því hvað á best við, sbr. kafla 6.6.1. Nákvæm staðsetning, afmörkun og stærð reits verður gerð með mæliblaði. Sjá kafla 6.12 um frágang.

7.3.10. Reitur S3, skilti á lóð nr. 6

Skilti í norðausturhorni lóðarinnar skal ekki vera hærra en 6 m frá jörðu og enginn hluti þess breiðari en 1,5 m.

7.3.11. Reitur S4, skilti á lóð nr. 6

Skilti í norðausturhorni lóðarinnar skal ekki vera hærra en 12 m frá jörðu og enginn hluti þess breiðari en 4 m.

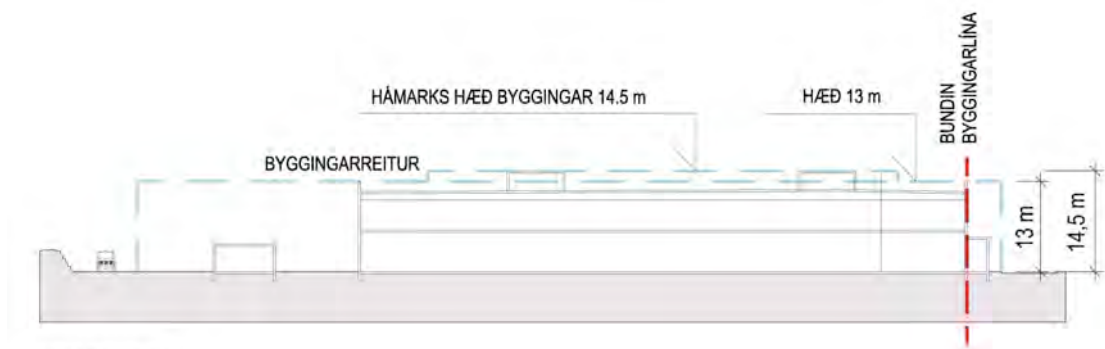
7.3.12. Reitur fyrir eldneytisdælu

Innan byggingareits er heimilt að reisa eldneytis áfyllingarstöð til einkaafnota fyrir lóðarhafa/rekstraraðila ásamt til heyrandi mannvirkjum.

Þau mannvirki sem gert er ráð fyrir eru m.a. eldsneytisdæla, eldneystistankur, ofan og neðanjarðar, olíuskiljur neðanjarðar og tæknirými fyrir dælubúnað. Heimilt er að staðsetja neðanjarðarskilju utan byggingareits. Um er að ræða hefðbundnar dælur. Útloftunarrör má vera 3,5 metrar.

7.4. Lóð nr. 4

Lóð nr. 4 er 56.403 m² að stærð.



Mynd 7.4: Sneiðing af byggingarreit á lóð nr. 4 í kvarða 1:1000.

7.4.1. Byggingarmagn

Leyft verði að byggja allt að 22.500 m² samtals í einni aðalbyggingu og sérstakri tæknibyggingu. Á lóðinni er einn stór byggingarreitur fyrir aðalbyggingu og tæknibyggingu auk tveggja lítilla reita fyrir skilti og fjarskiptabúnað. Gert er ráð fyrir að grunnflötur bygginga sé u.þ.b. 14.000 m². Mögulegur kjallari sem er að fullu niðurgrafinn og nýttist eingöngu sem bílakjallari telst ekki vera hluti af heildarflatarmáli bygginga. Slíkur kjallari verði að öllu leyti innan byggingarreits.

7.4.2. Gólfkóti

Hámarks gólfkóti 1. hæðar bygginga er gefinn upp á deiliskipulagsupphætti. Gera má ráð fyrir að gólfkóti geti lækkað.



7.4.3. Hæð byggingar

Aðalbygging á lóðinni skal ekki vera hærri en sem nemur 13 m yfir gólfkóta 1. hæðar eins og hann verður gefinn upp á hæðarblaði. Þó má fara með lyftuhús og frágang vegna loftræsingar í allt að 14,5 m hæð yfir gólfkóta 1. hæðar enda verði það aldrei nær útvegg en í 10 m fjarlægð. Umbúnaður flóttaleiða má fara í allt að 14,5 m hæð yfir gólfkóta 1. hæðar.

Tæknibygging á lóðinni skal ekki vera hærri en sem nemur 5 m yfir gólfkóta eins og hann er gefinn upp á deiliskipulagsupprætti.

7.4.4. Vörumerki og heiti fyrirtækis

Leyfilegt er að merkja aðalbyggingu með vörumerkjum og heiti fyrirtækis. Miða skal við að þau þeki að samarlögðu ekki meira en 15 % af flatarmáli viðkomandi hliðar byggingarinnar. Merkingar skulu vera neðan við þakbrún byggingar. Ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þak byggingarinnar. Heimilt er að lýsa vörumerki og heiti fyrirtækis með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi).

7.4.5. Auglýsingaskilti

Leyfilegt er að koma fyrir útskiptanlegum auglýsingum á framhlið og norðurhlið aðalbyggingarinnar fyrir vörur rekstraraðila. Miða skal við að auglýsingaskilti þeki að samarlögðu ekki meira en 10 % af flatarmáli hliðar. Merkingar mega ekki ná upp fyrir þakbrún bygginga og ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þök. Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi).

7.4.6. Bílastæði

Lágmarksfjöldi bílastæða er 1 fyrir hverja 26 m² af byggingum. Bílastæði geta verið hvort sem er innan eða utan byggingarreitsins.

7.4.7. Hleðslusvæði og aðkoma flutningabíla

Við hönnun og staðsetningu bygginga á lóð nr. 4 skal gert ráð fyrir aðkomu og athafnasvæði fyrir allt að 18 m langa gámaflutningabíla aftan við aðalbygginguna. Gert skal ráð fyrir að hægt sé að vinna við losun/lestun a.m.k. fjögurra 40' gáma í einu auk þess sem geymslusvæði verði til staðar fyrir a.m.k. tvo slíka gáma til viðbótar. Gæta skal þess að aðstaða fyrir slíka starfsemi sé eins lítið áberandi og kostur er.

Hleðslusvæði skulu hönnuð þannig að umferð flutningabíla verði greið og valdi ekki gangandi vegfarendum hættu í nálægð bygginganna.

7.4.8. Aðkoma slökkvibíla

Aðkoma slökkvibíla skal vera möguleg að öllum hliðum aðalbyggingarinnar. Við fullnaðarhönnun bygginga skal haft samráð við slökkvilið varðandi útfærslu á aðkomuleiðum. Heimilt er að fengnu samþykki slökkviliðs að nýta aðliggjandi útvistarstíga sem aðkomu slökkvibíla.

7.4.9. Reitir S2, skilti á lóð nr. 4

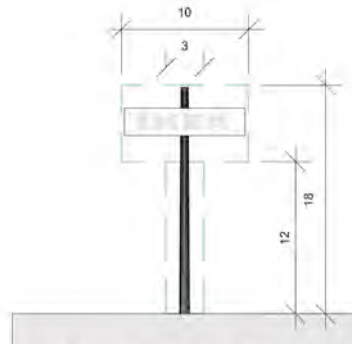
Skilti við norðurgöf aðalbyggingarinnar skal ekki vera hærri en 18 m frá jörðu og enginn hluti þess breiðari en 10 m.

Sá hluti þess er snertir jörðu skal ekki vera breiðari en 3 m á neinn kant í allt að 12 m hæð frá jörðu. Sjá nánar skýringarmynd, mynd 7.5.

Gert er ráð fyrir að í skiltið verði felld loftnet fyrir bjóðendur farsímaþjónustu.



7.4.10. Reitur T2, þjónustubygging farsímakerfa á lóð nr. 4



Mynd 7.5: Sneiðing af skilti í reit S2

Á reitnum er gert ráð fyrir tæknibyggingu fyrir nauðsynlegan búnað bjóðenda farsímaþjónustu. Tæknibyggingin sem tengist mögulegum farsímaloftnetum í skilti í reit S2, sé að hámarki 12 m² að flatarmáli og að hámarki 3,0 m há. Byggingin skal felld inn í hraunbrúnina að mestu eða öllu leyti þar sem hún nær inn í reitinn og klædd að með hrauni eins og kostur er.

7.5. Lóð nr. 2

Lóð nr. 2 er 4.200 m² að stærð.



Mynd 7.6: Sneiðing af byggingarreit á lóð nr. 2, í kvarða 1:1000.

7.5.1. Starfsemi

Á lóðinni verði veitingastaður.

7.5.2. Byggingarmagn

Leyft verði að byggja allt að 1.000 m² í einni byggingu. Á lóðinni er einn byggingarreitur. Kjallari sem er að fullu niðurgraffinn og nýtist eingöngu sem bílakjallari telst ekki vera hluti af heildarflatarmáli byggingarinnar. Slíkur kjallari verði að öllu leyti innan byggingarreitsins.

7.5.3. Gólfkóti

Hámarks gólfkóti 1. hæðar er gefinn upp á deiliskipulagsupprætti. Gera má ráð fyrir að gólfkóti geti lækkað.

7.5.4. Hæð byggingar

Byggingin á lóðinni skal ekki vera hærra en 6 m yfir gólfkóta sem gefinn verður upp á hæðarblaði.



7.5.5. Vörumerki og heiti fyrirtækis

Leyfilegt er að merkja bygginguna með vörumerkjum og heiti fyrirtækis. Miða skal við að þau þeki að samanlögðu ekki meira en 15 % af flatarmáli viðkomandi hliðar byggingarinnar. Merkingar skulu vera neðan við þakbrún byggingar. Ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þak byggingarinnar. Heimilt er að lýsa vörumerki og heiti fyrirtækja með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi).

7.5.6. Auglýsingaskilti á framhlið

Á framhlið byggingar er leyfilegt að koma fyrir útskiptanlegum auglýsingum fyrir vörur rekstraraðila. Miða skal við að auglýsingaskilti þeki að samanlögðu ekki meira en 10 % af flatarmáli framhliðar. Merkingar mega ekki ná upp fyrir þakbrún byggingarinnar og ekki er leyfilegt að setja nein skilti á þak. Heimilt er að lýsa auglýsingaskilti með stöðugri lýsingu (ekki blikkandi).

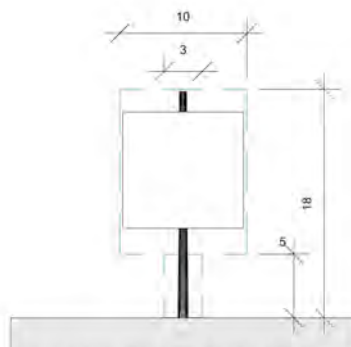
7.5.7. Aðkoma slökkvibíla

Við fullnaðarhönnun byggingarinnar skal haft samráð við slökkvilið varðandi útfærslu á aðkomuleiðum.

7.6. Reitir S1, skilti við aðkomu Kaupþúns

Gert er ráð fyrir sérstakri lóð fyrir skilti við aðkomu að Kaupþúninu. Nákvæm afmörkun og staðsetning skal ákveðin við gerð mæliblaðs. Hámarkshæð skiltis má vera 18 m frá jörðu og enginn hluti þess má vera breiðari en 10 m.

Sá hluti þess er snertir jörðu skal ekki vera breiðari en 3 m á neinn kant í allt að 5 m hæð frá jörðu. Sjá nánar skýringarmynd, mynd 7.7.



Mynd 7.7: Sneiðing af skilti á lóð S1

7.7. Lóð T1, dreifistöðvarreitur

Á lóðinni er gert ráð fyrir lágreistri dreifistöð rafveitu sem þjóna mun byggingum á svæðinu. Einnig er heimilt að reisa á lóðinni 20 m hátt rormastur fyrir farsímaloftnet og tæknibyggingu fyrir nauðsynlegan búnað þjóðenda farsímapjónustu. Tæknibyggingin sé að hámarki 12 m² að flatarmáli og að hámarki 3,0 m há. Vanda skal allan frágang mannvirkja á lóðinni og ganga þannig frá að þau falli vel að landslagsmótun í næsta nágrenni lóðarinnar.



Nákvæm staðsetning, afmörkun og stærð lóðar verður gerð með mæliblaði. Sjá kafla 6.12 um frágang.

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.03 2026

[illegible]

- ## Stórákrók

Tvöfölduð Reykjanesbraut

Land afsalað til Garðabæjar
Flatarmál: 8,5 ha

Möguleg settjörn

Lõõ S1 - Skilti
Lõõarst: 380 m

Lóð 2
Lóðarst: 4.200 m²
Hám. byggingamagn
1.000 m²
Hám. Gk = 32,00
Lág. bílast. = 1/25 m
Býnd bílast. = 6

Lóðarst: 14.456 m²
 Háms. byggingarmagn: 3.300 m²
 Háms. Gk: 37.00
 Lágms. bóllan: = 1/25 m
 Sínd bóllan: = 228

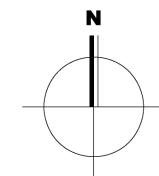
Lóð 3
Lóðarst: 58.528 m²
Hám. byggingamagn
21.900 m²
Hám. Gk = 37,00
Lágm. bílast. = 1/25 m²
Sýnd bílast. = 998

Lóð 4
Lóðarst: 56.403 m²
Hám. byggingamagn
22.500 m²
Hám. Gk = 32,00
Lágm. bílast. = 1/26 m²

Lóð 6
Lóðarst: 42.974 m²
Hám. byggingamagn
14.000 m²
Hám. Gk = 32,00
Lág. bílast. = 1/25 m²
Sýnd bílast. = 579

Möguleg settjörn
(stækkanleg)

Urriðaholt



1:4000