

3.1.2017

Arinbjörn Vilhjálmsson
Skipulagsstjóri
Garðatorgi 7
210 Garðabær

Fyrirspurn til skipulagsins í Garðabæ

Garðatorg 1 – stækkun

Breyting á deiliskipulagi

Lýsing á verkefni:

Óskað er eftir breytingu á deiliskipulagi fyrir Garðatorg 1.

Þá er í dag verslunar og þjónustuhús á lóðinni með verslun Víðis á jarðhæð og Hönnunarsafn Íslands á efri hæð ásamt annari starfsemi. Eignin er í eigu fasteignafélagsins Regins hf. Á norðurhluta lóðar er í dag viðbygging sem er illa nýtt og þarfnast viðhalds. Einnig er þjónustuplan fyrir verslun Víðis, bílastæði og aðgengi að kjallara sem er undir hluta hússins.



Skýringarmynd úr samþykktu deiliskipulagi með merktum svæðum skv. Tillögu

Miðbærinn í Garðabæ er í mikilli uppbyggingu þar sem verið er að styrkja núverandi miðbæ með aukinni verslun og þjónustu ásamt íbúðabygging við Garðatorg. Óskað er eftir að styrkja enn frekar þá þróun og uppbyggingu með því að nýta betur lóð við Garðatorg 1 og rífa illa nýtt bakhús við norðurhlið og fá leyfi fyrir stækkun á verslunarrými á jarðhæð með íbúðum á efri hæðum. Markmið lóðarhafa er að efla starfsemina í núverandi verslunarhúsi með því að stækka jarðhæðina og koma fyrir kaffihúsi við suðurhorn hússins í tengslum við Garðatorg. Samhliða því mætti endurskoða glerbyggingu og aðkomu að húsinu með því að fjarlægja glerþak að hluta og tengja nýtt og opið Garðatorg inn á

göngugötuna og auðvelda aðgengi að verslunarhúsinu samhliða því að setja kaffihús við suðurhorn hússins með útsvæði að Garðatorgi.

Á norðurhluta lóðar er í dag viðbygging, þjónustuplan fyrir verslun Víðis, vörumóttaka og sorpgeymsla sem snýr að íbúðabyggð við Hrismóa og er mikill vilji hjá eiganda Garðatorgs 1 að bæta þessa ásýnd að miðbæ Garðabæjar. Þá er það metnaðarmál lóðarhafa að allt umhverfi, gróður og bílastæði verði útfært á besta máta.

Þá er óskað eftir byggingarreit á norðurhluta lóðar með aðkomu frá Hrismóum með 7 hæða byggingu innan lóðar. Þá er ekki talið að byggingin skerði útsýni nærliggjandi byggðar eða hafi mikil áhrif á skuggavarp íbúðabyggðar til norðurs.

Tillaga að nýbyggingu á norðurhluta lóðar er að stækka verslunar og þjónusturými á jarðhæð með bílageymslu í kjallara með mögulegum tengslum við núverandi bílastæðahús á Garðatorgi 7b og nýta þar bílastæðin í norðurenda kjallara sem gestabílastæði á sama hátt og skilgreind eru í deiliskipulagi fyrir Garðatorg 2 og 4. Á efri hæðum nýbyggingar er gert ráð fyrir litlum íbúðum að misjöfnum stærðum og gerðum sem höfða til fjölbreyttari markaðshóps en Garðatorg 2 og 4, enda er það stefna Garðabæjar að mynda fjölbreytta íbúðabyggð í miðbænum. Þá er gert ráð fyrir 25-35 íbúðum á efri hæðum með einu bílastæði í kjallara og möguleika gestastæðum í bílageymslu Garðatorgs 7b.



Í dag er verið að endurskoða stærðir og hönnun íbúða með hagkvæmni, notagildi og hagkvæmni að leiðarljósi og er viss hugarfarsbreyting í gangi með hækkandi fasteignaverði. Með það í huga þá gæti þessi uppbygging svarað vaxandi kröfu um hagkvæmar íbúðir fyrir alla aldurshópa. Á lóðinni er tækifæri að byggja smærri íbúðir fyrir ungt fólk sem er að flytja í fyrstu íbúð eða þá sem eru að minnka við sig í góðum tengslum við miðbæ Garðabæjar og þá þjónustu, verslun og menningu sem bærinn hefur uppá að bjóða.

Tillaga er sýnd nánar í fylgiskjali: Gardebaer_Miðbær_Garðatorg_20161128.pdf

Tekið saman: Freyr Frostason, arkitekt THG arkitekta