

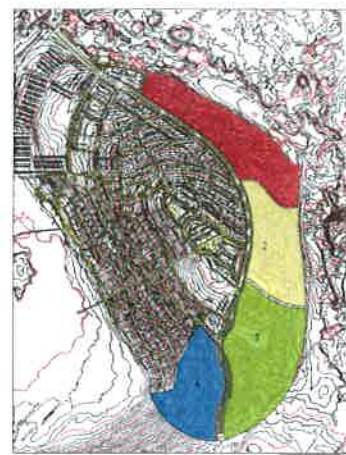
Skipulagsnefnd Garðabæjar**b/t Arinbjörn Vilhjálmsson, skipulagssstjóri**

20. febrúar 2017

Frá því í haust hefur Urriðaholt ehf. unnið að undirbúningi deiliskipulagsáætlana fyrir næstu áfanga í uppbyggingu Urriðaholts. sbr. afmörkun þessa svæðis hér til hliðar. Reiknað er með að svæðið verði deiliskipulagt í fjórum áföngum.

1. Skrifstofur og þjónusta (rautt)

Á þessu svæði er mikilvægt að væntanleg byggð verði fest í skipulagi til að væntanlegir íbúar í norðurhluta 3 (fyrir ofan) hafi skýra mynd af þeirri byggð sem þar er fyrirhuguð fyrir framan. Ekki eru forsendur til að hefja deiliskipulag þessa svæðis strax en til að svara nánar um væntanlegt skipulag þá er gerð tillaga um nánari skilgreiningu í aðalskipulagi Garðabæjar sbr. minnisblað 2.

**2. Íbúðir (gult)**

Útfærsla deiliskipulags hér þarf að taka mið af endanlegri niðurstöðu um fyrirhugaðan tengiveg og aðgengi að svæðinu þar í kring og afmörkun og samspili við skrifstofu og þjónustusvæðið.

3. Íbúðir, íþróttastaða ofl. (grænt)

Gerð er tillaga um að þetta svæði verði strax tekið til skipulags sbr. nánari lýsingu í minnisblaði 1.

4. Íbúðir með áherslu á sérþýli (blátt)

Samhliða deiliskipulagi í reit 3 verða mótaðar forsendur um aðgengi að svæðinu. Strax að loknu deiliskipulagi á reit 3 yrði væntanlega farið í að deiliskipuleggja reit 4.

Gerð er tillaga um að skerpt verði verulega á skipulagsskilmálum fyrir Urriðaholt í aðalskipulagi, og þá sérstaklega norðan við Urriðaholtsstræti. Með því væri vakin athygli verðandi íbúa og annarra hagsmunaaðila á svipmóti þeirrar byggðar sem þeir mega búast við í nágrenni sínu til framtíðar, t.a.m. um hæð bygginga. Lögð er fram tillaga um að setja fram skilmála í aðalskipulagi fyrir landnotkun í Urriðaholti um stöðu skipulags, hæðir húsa og yfirbragð byggðar. Markmiðið er að taka af allan vafa um fyrirætlanir í seinni deiliskipulagsáföngum, þannig að núverandi og væntanlegum íbúum og öðrum hagsmunaaðilum sé ljóst hvað stendur til. Sjá efnislegar tillögur í minnisblaði 2.

Jafnframt óskar Urriðaholt eftir heimild Garðabæjar til að hefja skipulagsvinnu fyrir íbúðarsvæði í reit 3 í austurhluta Urriðaholts. Byggt verður á meðfylgjandi áherslum sem verða lagðar til grundvallar í deiliskipulagi svæðisins um gatnanet, hæðir húsa, íbúðagerðir, útiþróttavöll, svæði fyrir samfélagsstofnun og grænar tengingar sbr. minnisblað 1.

F.h. Urriðaholts ehf.

Jón Pálmi Guðmundsson

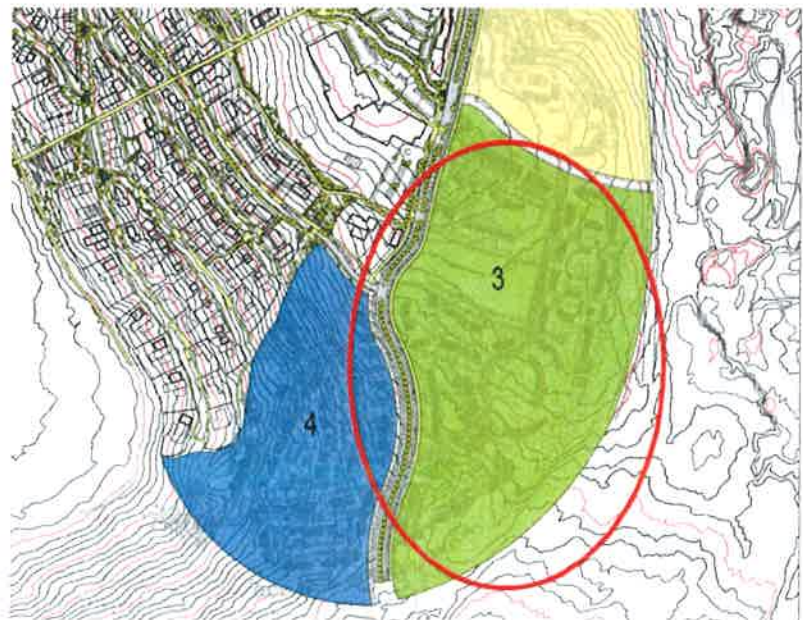
CC: Gunnar Einarsson bæjarstjóri

Minnisblað 1. Deiliskipulag

Lagt er til að skipta þeim hluta sem eftir er að deiliskipuleggja í fjögur svæði. Fyrst verði farið í að skipuleggja íbúðarsvæðin til austurs, en að því loknu, verði farið í að skipuleggja framhald háholtsins og atvinnusvæðið norðan við Urriðaholtsstræti.

Í deiliskipulagi **íbúðarsvæði austur** er miðað við eftirfarandi áherslur:

- Áfram er unnið með þá stefnu sem lagt var upp með í rammaskipulagi Urriðaholts.
- Gert er ráð fyrir íbúðabyggð með blönduðum íbúðagerðum. Byggðin er þéttari og háreistari þegar nær dregur háholtinu með allt að 5 hæða húsum.
- Gert er ráð fyrir almenningsgarði með íþróttavelli fyrir boltaíþróttir.
- Tiltæk verður lóð innan svæðisins fyrir samfélagstengda þjónustu, ef þörf verður síðar fyrir slíka starfsemi.
- Syðst á svæðinu, næst Elliðavatnsvegi, þarf að taka tillit til jarðsprungu sem þar er.
- Gera þarf ráð fyrir göngu- og hjólaleið og reiðleið við Elliðavatnsveg. Æskilegt er að reiðleiðin verði flutt austur fyrir veginn.
- Í þessum áfanga er gert ráð fyrir einni til tveimur gatnatengingum við Elliðavatnsveg. Stærri tengingin verður framhald af Holtsvegi og Lindastræti, og tengist Elliðavatnsvegi mótis við golfvöllinn.
- Áhersla á góðar göngutengingar úr íbúðahverfi að skólanum, háholtinu, í útmörkina og við aðalstíga í Urriðaholti.



Minnisblað 2. Aðalskipulag

Óskað er eftir því að skipulagsskilmálar fyrir eftirtalda landnotkunarreiti í aðalskipulagi Garðabæjar verði uppfærðir, þannig að ítarlegri upplýsingar verði gefnar, fyrir núverandi og væntanlega íbúa og aðra hagsmunaaðila.

3.3 ÍBÚÐABYGGÐ (ÍB)

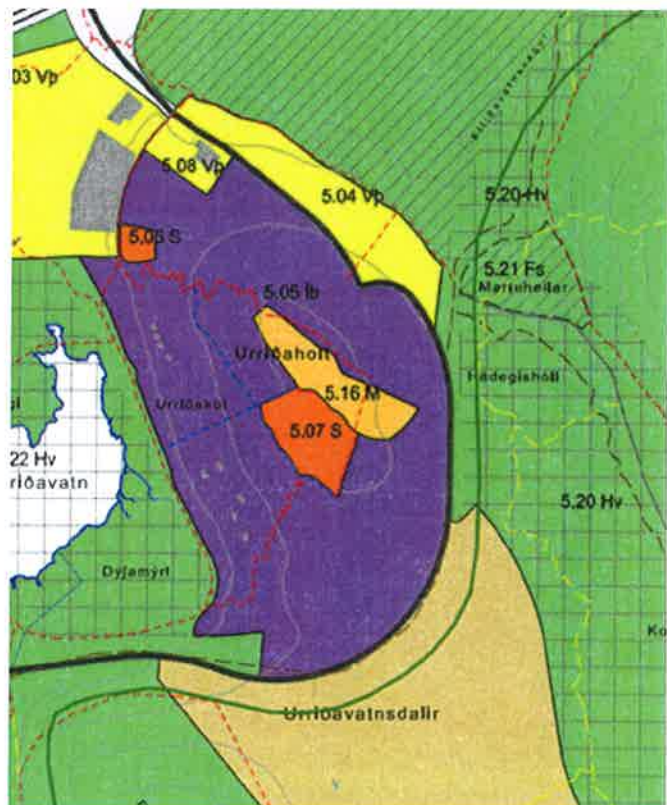
Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærpjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

Merking	Stærð	Heiti svæðis	Lýsing/staða/núv. notkun	Skipulagsákvæði
5.05 ÍB	55,7	Urriðaholt.	Íbúðahverfi í byggingu	Þétt blönduð byggð. Uppbygging skv. deiliskipulagi

Tillaga að skipulagsákvæðum:

Búið er að deiliskipuleggja stóran hluta íbúðasvæðisins en þar er gert ráð fyrir fjölbreyttu íbúðarsvæði með blöndu íbúðargerða. Næst vatninu eru sérbýli og lítil fjölbýli en þegar ofar dregur í holtið og í áttina að nálægum atvinnusvæðum í Kaupþúni og við Urriðaholtsstræti, verða fjölbýlin fleiri og húsin rísa hærra upp. Hæstu fjölbýlishúsin eru 5 hæðir. Næst háholtinu, við Urriðaholtsstræti og Lindastræti er heimilt að staðsetja verslun og þjónustu.

Eftir er að deiliskipuleggja íbúðarsvæðin í austurhluta svæðisins. Þar er gert ráð fyrir þéttari og háreistari íbúðabyggð nær háholtinu með allt að 5 hæða háum húsum. Á svæðinu er gert ráð fyrir almenningsgarði með íþróttavelli t.d. fyrir boltaíþróttir og ef þörf er á, er gert ráð fyrir að tiltæk verði lóð fyrir samfélagslega þjónustu innan íbúðarbyggðarinnar. Í vestur og í átt að Urriðavatni verður byggðin lægri og þar er gert ráð fyrir sérbýli, raðhúsum og/eða litlum fjölbýlishúsum.



3.5 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA (VP)

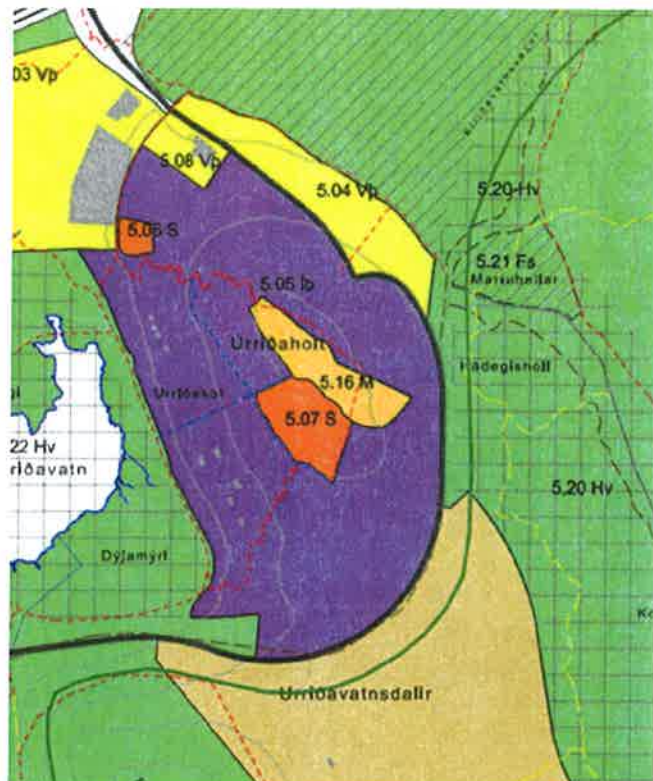
Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gístiskólum, veitingahúsum og skemmtistöðum.

5.04 VP	8	Urriðaholt, viðskiptastræti	Óbyggt	Uppbygging skv. deiliskipulagi
---------	---	-----------------------------	--------	--------------------------------

Tillaga að skipulagsákvæðum fyrir reit 5.04:

Á svæðinu er gert ráð fyrir uppbyggingu atvinnuhúsnæðis. Búið er að deiliskipuleggja nyrsta hluta svæðisins, næst Reykjanesbraut. Þar fyrir austan er gert ráð fyrir að unnið verði deiliskipulag þar sem miðað er við 4-5 hæða byggingar. Hæstu byggingar sem snúa að Urriðaholtsstræti verða 3-4 hæðir séð frá götunni, en ein til tvær hæðir til viðbótar geta verið neðan götu á aðkomuhæð að norðanverðu.

Upp holtið liggur Urriðaholtsstræti, breiðstræti með trjám, lágum umferðarhraða og gönguvænu umhverfi. Ríkjandi landnotkun er verslun og þjónusta en möguleikar á íbúðabyggingu t.d. í jaðri svæðisins nær hrauninu.



5.08 VP	1,9	Urriðaholt	Náttúrufræðistofnun	Uppbygging skv. deiliskipulagi.
---------	-----	------------	---------------------	---------------------------------

Tillaga að skipulagsákvæðum fyrir reit 5.08 :

Við Urriðaholtsstræti eru byggingar fyrir skrifstofur, ásamt tengdri verslun og þjónustu fyrir rekstraraðila og íbúa hverfisins. Byggingar eru á 2-4 hæðum.

Ábending: Lagfæra þarf mörk landnotkunarreitsins 5.08 miðað við mörk hans í deiliskipulagi. Reiturinn nær yfir svæði beggja vegna Holtsvegar og innan hans eru lóðir beggja vegna götunnar.



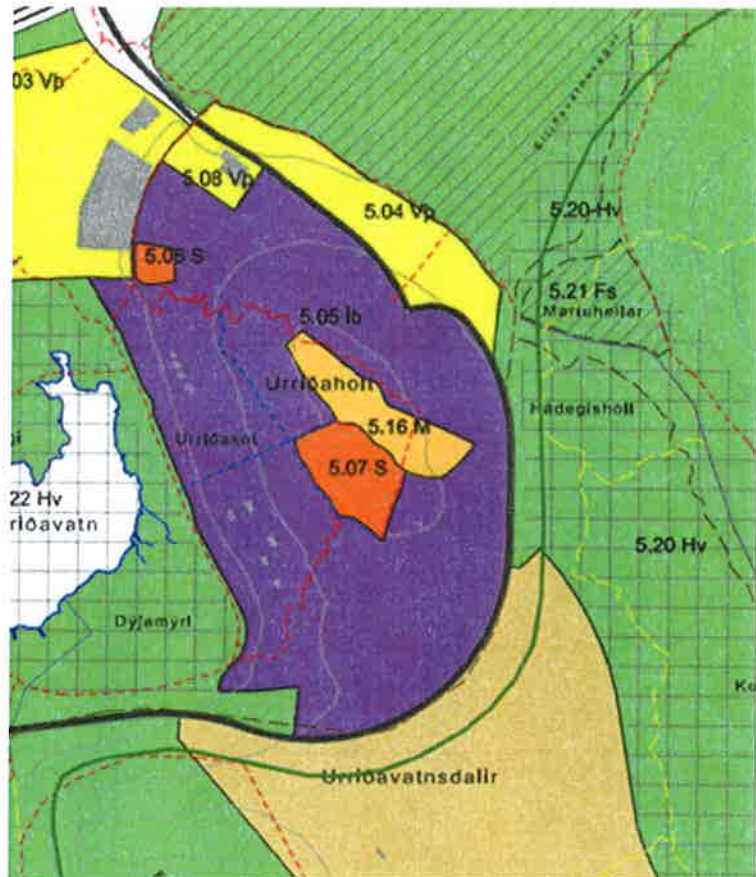
3.4 MIÐSVÆÐI (M)

Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veltinga- og gistiús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbrogði og eðli starfsemi miðsvæðis.

5.16 M	3,7	Urriðaholt	Miðsvæði	Verslun, þjónusta, menningar- og menntastarfsemi, íbúðir. Uppbygging skv. Deiliskipulagi
--------	-----	------------	----------	--

Tillaga að skipulagsákvæðum:

Blönduð miðbæjarstarfsemi með verslun, menningar og menntastarfsemi, umhverfi fyrir opinbera þjónustu og samfélagsaðstöðu auk íbúða. Byggingar eru 2-5 hæða.



Ábending:

Eins og fram kemur í ábendingum Urriðaholts í forkynningu á nýju aðalskipulagi Garðabæjar þá teljum við óráðlegt að stækka háholtið (svæði 5.16) yfir Lindarstrætið. Það getur verið óheppilegt í frekari deiliskipulagsvinnu vegna ákvæðis um ríkjandi starfsemi innan reitis og það myndi þá stjórna staðsetningu á þessari starfsemi á röngum forsendum. Því er óskað eftir að svæðið verið minnkað þannig að það nái ekki yfir Lindastræti. Þetta svæði yrði þá hluti af 5.05 Ib.

3.6 SAMFÉLAGSPJÓNUSTA (S)

Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.

5.06 S	0,6	Leikskóli í Urriðaholti	Leikskóli. Óbyggt	Uppbygging skv. deiliskipulagi
5.07 S	2,9	Grunnskóli í Urriðaholti	Grunnskóli. Óbyggt	Uppbygging skv. deiliskipulagi

Tillaga að skipulagsákvæðum fyrir 5.06 S :

Svæði fyrir samfélagsþjónustu þar sem gert er ráð fyrir leikskóla á 1-2 hæðum.

Tillaga að skipulagsákvæðum fyrir 5.07 S:

Svæði fyrir samfélagsþjónustu þar sem gert er ráð fyrir grunnskóla, íþróttamannvirkjum og leikskóla. Gert er ráð fyrir að grunnskólalóðin verði aðalleiksvæði hverfisins til boltaíþróttar og annarra leikja. Grunnskólinn þjónar öllu hverfinu.

