



## Deiliskipulag við Lyngás

Verkefnislýsing deiliskipulags skv. 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010

Október 2017

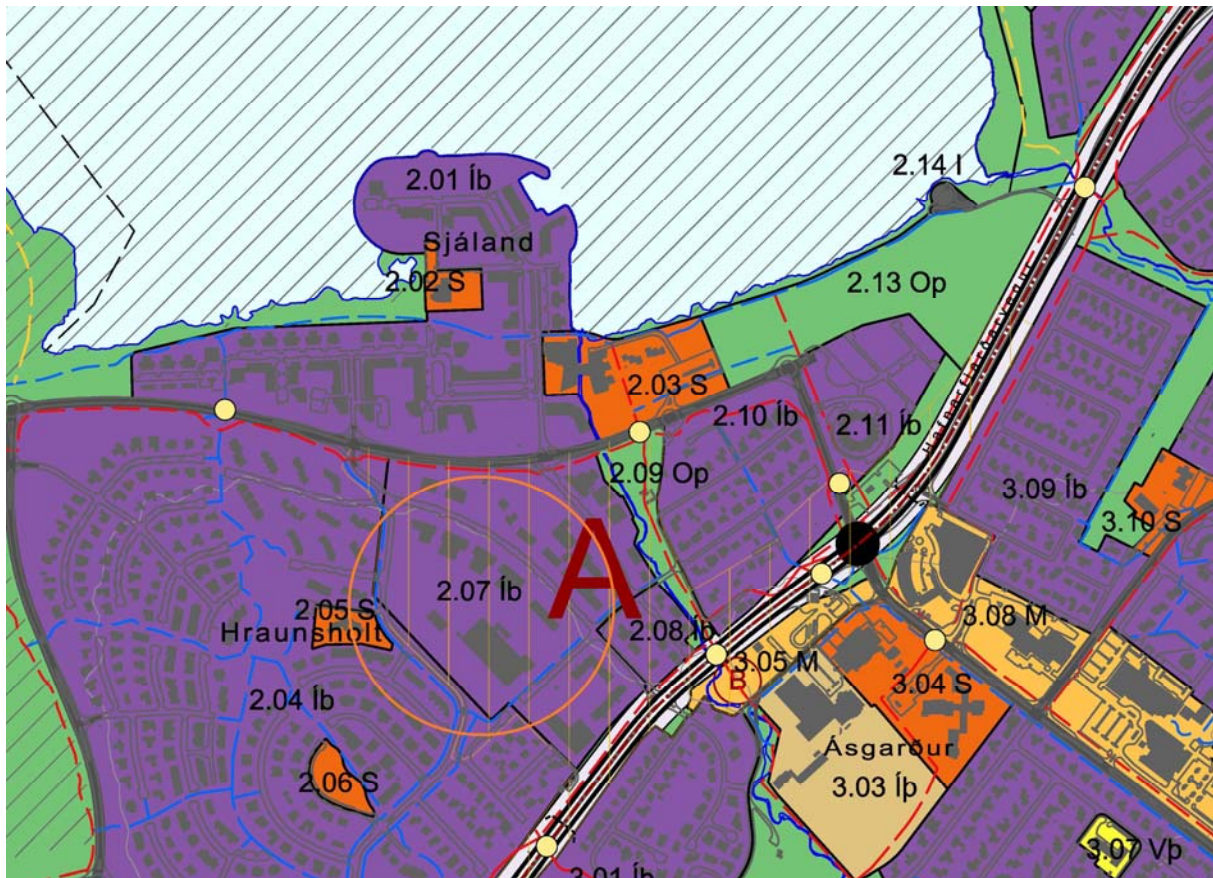
## 1. Viðfangsefni – markmið.

Á haustmánuðum 2015 var ákveðið í bæjarstjórn Garðabæjar að efna til opinnar hugmyndasamkeppni um rammaskipulag Lyngásvæðis og Hafnarfjarðarvegar. Markmið bæjarstjórnar var að móta stefnu um byggð á svæðinu og vinna raunhæfa áætlun um uppbyggingu. Í samkeppnislýsingunni var lögð áhersla á spennandi íbúðabyggð fyrir ungar fjölskyldur í hæfilegri blöndu við verslun, þjónustu og skrifstofubyggingar. Einnig var lögð áhersla á góð tengsl við samgönguæðar, útivist og þjónustu. Leitast var eftir því að styrkja tengsl miðbæjar við svæðið við Hafnarfjarðarveg og norðan hans.

Sameiginleg tillaga arkitektastofunnar Batterísins Arkitekta, landslagsarkitektastofunnar Landslags og verkfræðistofunnar Mannvits bar þar sigur úr þítum og byggir rammaskipulag Lyngásvæðisins á þeirri tillögu. Það gerir grein fyrir öllum helstu efnistöfum við uppbyggingu og skipulag svæðisins. Endanlegar útfærslur, byggingarmagn og stærðir verða sett fram í deiliskipulagsáætlunum sem byggja á rammaskipulaginu.

Rammaskipulagið sem er stefnumótun fyrir skipulag svæðisins hefur verið samþykkt í Skipulagsnefnd Garðabæjar undir heitinu Rammaskipulag fyrir Lyngásvæði og Hafnarfjarðarveg, október 2017.

Viðfangsefni væntanlegs deiliskipulags er að skipuleggja svæði fyrir íbúðarbyggð innan reits sem afmarkast af Lyngási, Ásbraut og Stórasi. Svæðið sem hér um ræðir er í rammaskipulaginu 2 svæði merkt L1 og L2. Þar er reiknað með að skipulagðar verði 250 - 350 íbúðir auk þess að áfram verði 1.000 – 2.000m<sup>2</sup> í atvinnuhúsnæði.



Mynd 1 – úr Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 með hring um væntanlegt deiliskipulagssvæði

## 2. Aðalskipulag Garðabæjar 2016 – 2030.

Í gildandi Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 er Lyngássvæðið skilgreint sem þróunarsvæði A í tengslum við miðbæ og áformaða Borgarlínu. Gert er ráð fyrir íbúðabygging og atvinnusvæði á því svæði samkvæmt framangreindu rammaskipulagi.

Í endurskoðuðu aðalskipulagi eru settar fram almennar áherslur skipulagsins, þær eru m.a:

- fjölbreytt búsetuform
- þétt og lágreist byggð
- lífvænlegur miðbær
- græn svæði
- tengsl umhverfis og náttúru
- fjölbreyttar samgöngur
- Borgarlína
- góðar göngu- og hjólaleiðir
- öryggi allra vegfarenda
- samræmi við bæjarmynd

## 3. Umhverfi og aðstæður

Svæðinu hallar til norðausturs með útsýni út á Arnarnesvog. Svæðið er miðlægt innan Garðabæjar og í nálægð við verslun og þjónustu. Stutt er í útivistarsvæði við Arnarnesvog, bæjargarð við Hraunsholtslæk og íþróttasvæði við Ásgarð. Deiliskipulagssvæðið er að mestu leyti athafnasvæði, ýmist malbikað, malarborið eða grassvæði með lágum trjágróðri þar sem fyrir eru iðnaðar- og skrifstofubyggingar. Reiknað er með að eitthvað af núverandi byggingum megi víkja eða að byggt verði við þær, en umfang þess mun koma fram í deiliskipulagi ákvarðað á grundvelli húsakönnunar.

## 4. Gagnaöflun og greining forsendna

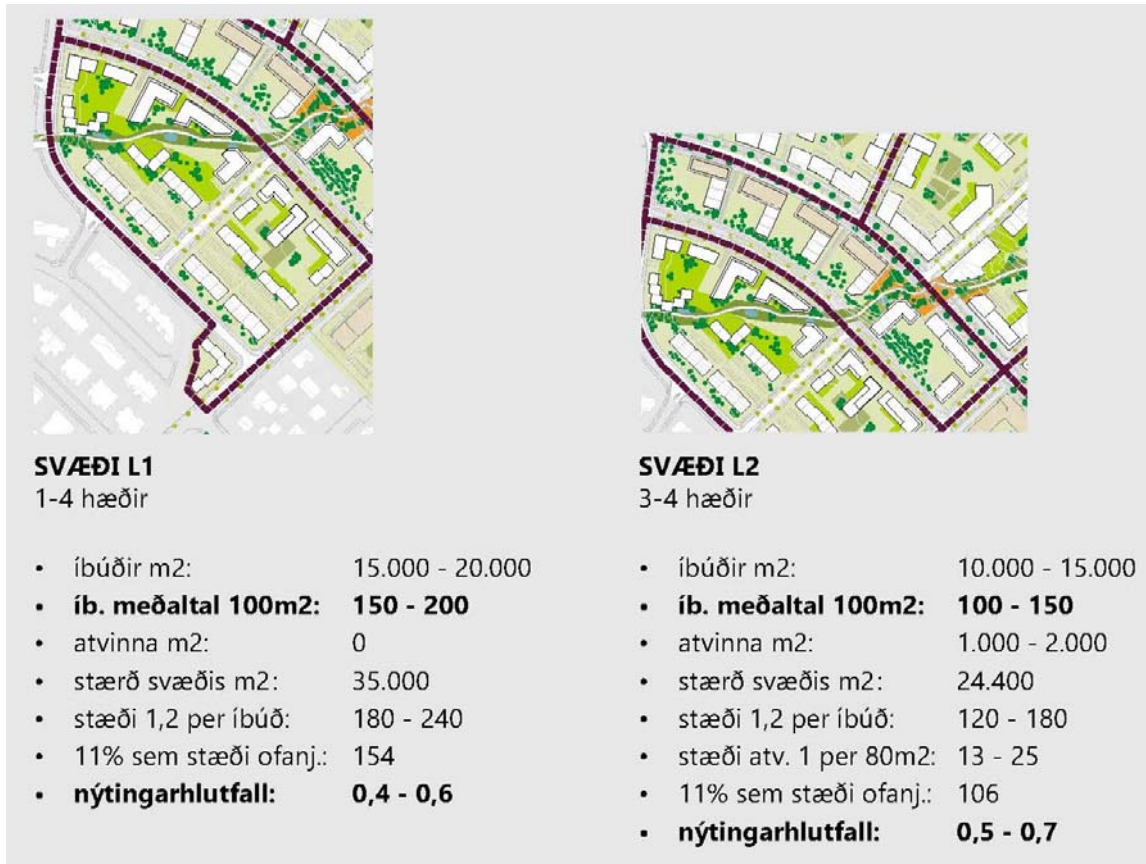
Í nýsamþykktu aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 er gert er ráð fyrir íbúðabygging á því svæði sem hér um ræðir sem hægfara þróun frá atvinnustarfseminni sem er þar í dag. Reiknað er með að einhver hluti núverandi starfsemi standi eftir sem þjónusta og atvinna í lok uppbyggingar. Stefnt er að því að vinna þróunaráætlun til 5-15 ára í samræmi við 6.mgr.37.gr. skipulagslaga þegar deiliskipulag verður unnið.

## 5. Skráningar og kannanir

Engar skráðar fornleifar eru á svæðinu. Húsakönnun verður framkvæmd fyrir þær byggingar sem standa innan fyrirhugaðs skipulagssvæðis, en þær eru atvinnubyggingar af ólíkum toga frá síðari hluta síðustu aldar.

## 6. Umhverfisáhrif

Ekki er reiknað með framkvæmdum innan skipulagssvæðisins, sem líklegar eru til að hafa í för með sér umhverfisáhrif sem einhverju nemur, sbr. lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Deiliskipulagið fellur því ekki undir lög um umhverfismat áætlana. Gerð verður í deiliskipulaginu grein fyrir áhrifum skipulagsins á umhverfið í samræmi við ákvæði skipulagslaga.



Mynd 2 – úr rammaskipulagi, afmörkun fyrirhugaðs skipulagssvæðis þ.e. samanlögð svæði L1 og L2

## 7. Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir

Væntanlegt deiliskipulag verður breyting á hluta gildandi deiliskipulags; Ásar – Grundir í Garðabæ, samþykkt 2001.

Aðliggjandi breyting innan þess deiliskipulags er breyting á deiliskipulagi fyrir Lyngás 1, samþykkt 2007.

Eftirtaldar deiliskipulagsáætlanir liggja að ofangreindu skipulagssvæði Ása og Grunda:

- Deiliskipulagið: Hraunsholt, Garðabæ samþykkt 1997
- Deiliskipulagið: Sjáland, Garðabæ, samþykkt 2004.
- Deiliskipulagið: Hraunsholt Eystra, Fitjar – Hólar, Garðabæ, samþykkt 2006.

Væntanlegt deiliskipulag mun ekki hafa áhrif inn á svæði þessara deiliskipulagsáætlana.

## 8. Samráðsaðilar

Samráðsaðilar við skipulagsvinnuna eru fyrst og fremst eftirtaldir:

- Skipulagsstofnun
- Veitustofnanir
- Vegagerðin
- Umhverfisstofnun
- Viðeigandi nefndir og deildir Garðabæjar
- Íbúar í næsta nágrenni

## 9. Tímasetningar

Reiknað er með að ferill skipulagsvinnunnar verði sem næst eftirfarandi tímaáætlun:

|                             |                                                                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Nóvember 2017               | Skipulagslýsing samþykkt í skipulagsnefnd og bæjarstjórn til kynningar.           |
| Nóvember 2017 - janúar 2018 | Vinna við tillögu að deiliskipulagi.                                              |
| Febrúar 2018                | Tillaga að deiliskipulagi samþykkt í skipulagsnefnd og bæjarstjórn til kynningar. |
| Febrúar - apríl 2018        | Lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.                                         |

## 10. Samþykkt lýsingar

Lýsing þessi sem unnin er í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Bæjarstjórn Garðabæjar

\_\_\_\_\_ 2017.

\_\_\_\_\_