Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.03.2026

MIÐBÆR GARÐABÆJAR - DEILISKIPULAG

Efsta svæði (Svæði I), Efra svæði (Svæði II)

Skilmálar

A.Forsendur og markmið

Samkvæmt samningi á milli Garðabæjar og Klasa ehf., dags. 15. desember 2006, er gert ráð fyrir uppbyggingu á nýjum miðbæ í Garðabæ. Svæðið sem samningurinn nær til telst vera 38.540 m2 og skiptist í þrjú svæði:

I. Efsta svæði - (svæði við Kirkjulund sem áætlað er fyrir íbúðabyggð).
II. Efra svæði - (svæði við Garðatorg sem fyrirhugað er undir verslanir, þjónustu, íbúðir og safn).
III. Neðra svæði - (svæði sem áður nefndist Sveinatunga sem áætlað er undir verslun og þjónustu).

Skilmálar þessir eru hluti af deiliskipulagi sem nær til svæða I og II (efsta svæði og efra svæði) en deiliskipulag fyrir svæði III (neðra svæði) var samþykkt í bæjarstjórn 7. júní 2007 og tók gildi 21. júní 2007.

Í júní 2011 var gerð frá viðauka/samningi milli Garðabæjar og Klasa ehf. við ofangreindan samstarfssamning. Viðauka/samningsvilja felur m. a. í sér að núverandi byggingar við Garðatorg 1 standi áfram og fyrirhugaðri byggingarmagn nýbyggingar minnki því um ca.6.500 fm. Gildandi deiliskipulag svæðisins frá ágúst 2008 verður því að endurskoða m.t.t. þessara breytinga.

Markmið deiliskipulagsins er að skapa nýjan lifvænlegan miðbæ í Garðabæ. Skipulagið gerir ráð fyrir samblandi af íbúðum, verslunum og þjónustu á svæðinu vestan við Garðatorg 7, þar sem bílastæði og greið svæði eru nú. Megináherslumiðin gerir ráð fyrir þrígálga til áttu hæða byggingum sem umkýkja lifleg bæjartorg sem aðlaðar er að verða vettvangur margvíslegra viðburða í bæjarlífinu. Framboð á annars vegar góðu verslunar- og þjónustuýrimi og hins vegar íbúðarkosti umhverfis torgið er ætlað að efla þá starfsemi sem fyrir er og stuðla að fjölbreyttleika miðbæjarins.

Við Kirkjulund gerir skipulagstillagan ráð fyrir tveimur nýjum íbúðarhúsum, þar sem áhersla er lögð á minni íbúðir.

B. Lýsing á staðháttum

Efsta svæði (svæði I við Kirkjulund) og efra svæði (svæði II við Garðatorg).

i.Mörk deiliskipulagssvæðis og landnotkun.

Deiliskipulag þetta nær yfir efra svæði (Svæði II - Garðatorg) og efsta svæði (Svæði I - Kirkjulundur). Skipulagssvæðið afmarkast af Vífilsstaðavegi í suðri, Bæjarbraut í vestri, Hrísmóum í norðri og Kirkjulundi í austri. Landinu hallar frá austri til norðvesturs um 14 metra og er u.þ.b. 43.700 m2 að stærð. Samkvæmt aðalskipulagi Garðabæjar 2004 - 2016 er landnotkun svæðisins skilgreind sem miðbæjarsvæði/ verslunarkjarni og gert er ráð fyrir aukningu ahúnnu- og íbúðarhúsnæðis á svæðinu. Samkvæmt Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001 - 2024 er svæðið skilgreint sem bæjarkjarni.

ii. Núverandi ástand.

Á norðvesturhluta svæðisins er nú verslunarhús (Garðatorg 1), skrifstofur og þjónusta (Garðatorg 5) og sérverslanir og íbúðir (Garðatorg 3, Hrísmóar 2) sem tengjast saman með yfirbyggðri göngugötu, í dag standa þessi hús á sjálfstæðum lóðum með sameiginlegri bílastæðalóð. Bensínstöðvarlóð Skeljungs sem var staðsett á sjálfstæðri lóð í sér að núverandi byggingu við Garðatorg 1 standi áfram og fyrirhugaðri byggingarmagn nýbyggingar minnki því um ca.6.500 fm. Gildandi deiliskipulag svæðisins frá ágúst 2008 verður því að endurskoða m.t.t. þessara breytinga.

Markmið deiliskipulagsins er að skapa nýjan lifvænlegan miðbæ í Garðabæ. Skipulagið gerir ráð fyrir samblandi af íbúðum, verslunum og þjónustu á svæðinu vestan við Garðatorg 7, þar sem bílastæði og greið svæði eru nú. Megináherslumiðin gerir ráð fyrir þrígálga til áttu hæða byggingum sem umkýkja lifleg bæjartorg sem aðlaðar er að verða vettvangur margvíslegra viðburða í bæjarlífinu. Framboð á annars vegar góðu verslunar- og þjónustuýrimi og hins vegar íbúðarkosti umhverfis torgið er ætlað að efla þá starfsemi sem fyrir er og stuðla að fjölbreyttleika miðbæjarins.

Við Kirkjulund gerir skipulagstillagan ráð fyrir tveimur nýjum íbúðarhúsum, þar sem áhersla er lögð á minni íbúðir.

Á austurhluta svæðisins er hús Vífilsstaðavegar 1 sem er á vegum Ríkiseignir. Á austurhluta svæðisins er einnig gróðurhús sem er í eigu Garðyrkjuskólans. Á austurhluta svæðisins er einnig gróðurhús sem er í eigu Garðyrkjuskólans. Á austurhluta svæðisins er einnig gróðurhús sem er í eigu Garðyrkjuskólans.