

HRAUNTUNGA Í PRÝÐISHVERFI GARÐABÆ



FORSENDUR OG HUGMYNDIR

ÚTI INNI
A R K I T E K T A R

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.03 2026

TIL: Bæjarráð Garðabæjar

DAGS: 19.12.22

ÚTI

INNI

A R K I T E K T A R

G R E I N A R G E R ð

ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMI: 552 7660 E-mail: ui@ui.is WWW.ui.is

VARÐAR: Hrauntunga við Garðahraunsveg (áður Álftanesveg)

Nýir aðilar (Hraunprýði byggingar ehf) hafa fest kaup á landinu að Hrauntunga. Þeir hafa hug á að nýta landið til góðra verka og skipuleggja þar lágreista vistvæna sérbýlishúsabyggð umhverfis gamla húsið og skógivaxið miðsvæði þess.

Hugmynd um nýtingu landsins hafa áður verið uppi en ekki hlotið brautargengi og skipulag þar skráð „frestað“ á gildandi skipulagsuppráttum.

Óskað er eftir heimild og samvinnu bæjaryfirvalda til að vinna að gerð deiliskipulags í þessa veru.

Hér á eftir fer stutt kynning á skipulagslegum forsendum og hugmyndum um uppbyggingu á þeim grunni.

Hrauntunga

Hrauntunga við gamla Álftanesveg, nú Garðahraunsveg, er landareign sem er 3,2 ha að stærð. Á miðri landareigninni stendur einbýlishúsið Hrauntunga sem lóðin er kennd við. Húsið var byggt árið 1956 af þáverandi eiganda landsins, Hjálmar R. Bárðarsyni (1918-209).

Samkvæmt fasteignaskrá er húsið 335,6 m² að stærð, auk bílgeymslu sem skráð er 28,5 m² að stærð og því alls 364,1 m².

Lóðin einkennist af tiltölulega sléttum hraunflákum. Miðlægt og fremst næst Garðahraunsveginum, umhverfis núverandi íbúðarhús, einkennist lóðin jafnframt af myndarlegum trjágróðri sem plantað var af upphaflegum eiganda og frumbyggja fyrir um 60-70 árum síðan. Ætla má skv. loftmyndum að um 20-25 % lóðarinnar sé hávaxinn trjágróður. Hið sama gildir um aðliggjandi landareignir að Gimli og Hauntúni, sbr. loftmynd

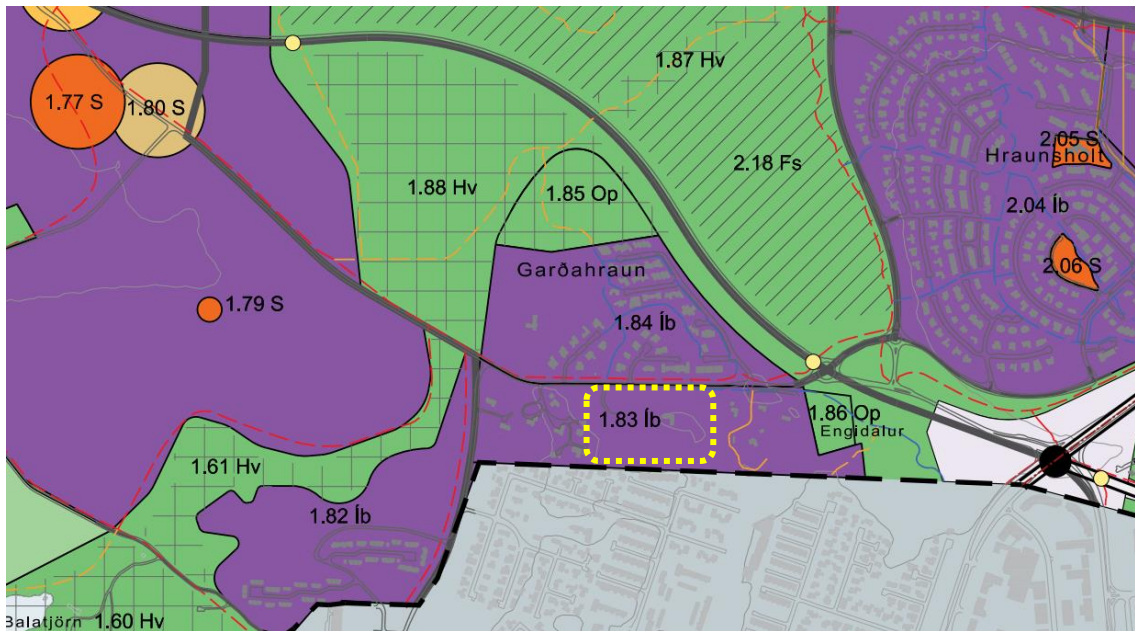


Hrauntunga við Garðahraunsveg í Prýðishverfi. Horft til vesturs að Garðaholti.

Aðalskipulag

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.03.2026

Skv. aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 tilheyrir Hrauntunga s.k. „Útbæ“ Garðabæjar á reit merktur Íb-1.83. sem skilgreint íbúðarsvæði, sérbýlishúsabyggð 1-2 hæðir. Reiturinn er alls 12,7 ha og þetta land 3.2 ha, því um fjórðungur hans.

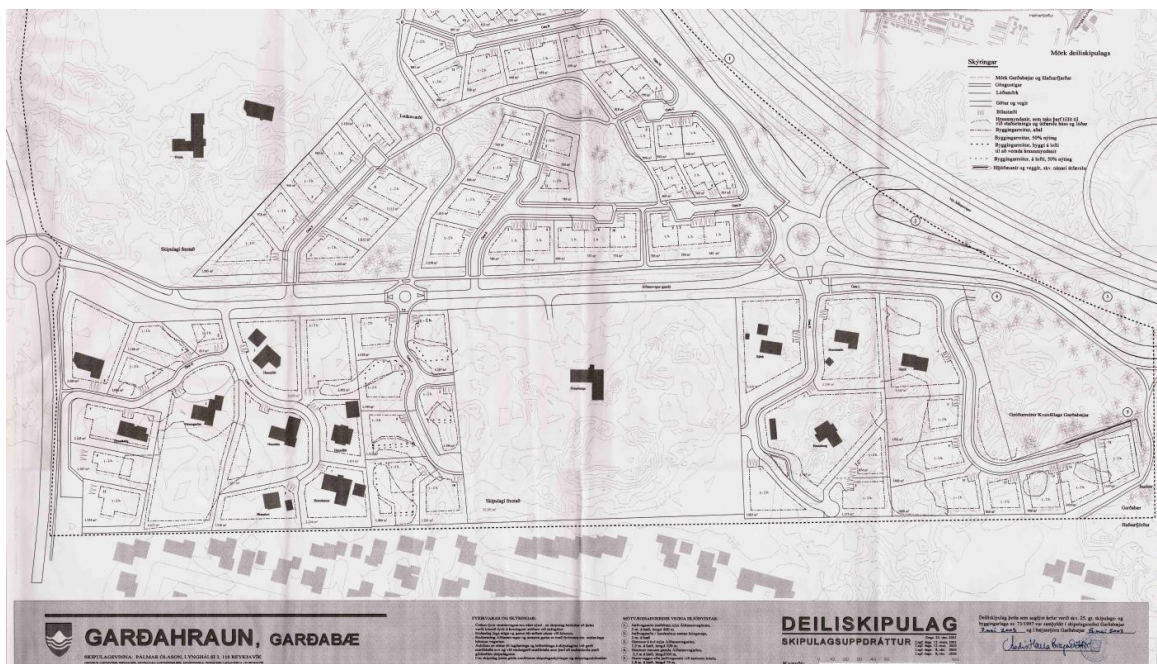


Úrdráttur úr aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 - Hrauntunga afmörkuð á reit merktur Íb 1.83. Fjólublár litur og sammstöfunin „Íb“ merkir íbúðarsvæði.

Deiliskipulag

Reitur Íb-1.83 og aðliggjandi reitur Íb-1.84 (handan Garðahraunsvegar) mynda saman s.k. Prýðishverfi. Deiliskipulag þess var fyrst samþykkt fyrir 20 árum (2003), sbr. uppdrátt og telst nú nær fullbyggt þ.e.a.s. norðan Garðahraunsvegar. Hverfið allt samanstendur einvörðungu af sérbýlishúsum, mjög stórum einingum, bæði einbýlishúsum, parhúsum og raðhúsum, í takt við tíðaranda þess tíma (fyrir Hrun).

Margt hefur hins vegar breyst í þjóðfélaginu frá þeim tíma skipulagsgerðarinnar. Breyttar áherslur í skipulagi og búsetu með vistvænni og jarðbundnari áherslum. Betri landnýtingu og almennt betri meðferð verðmæta. Skv. gildandi deiliskipulagi er skipulagi Hrauntunga frestað.



Hluti deiliskipulag Prýðishverfis - Reitur Íb-1.84 og Íb-1.83 mynda saman s.k. Prýðishverfi. Skipulagið frá 2003 Hrauntunga við Garðahraunsveg í Prýðishverfi fyrir óskipulagður reitur fyrir miðju, Gimli t.h. og Hrauntún t.v.

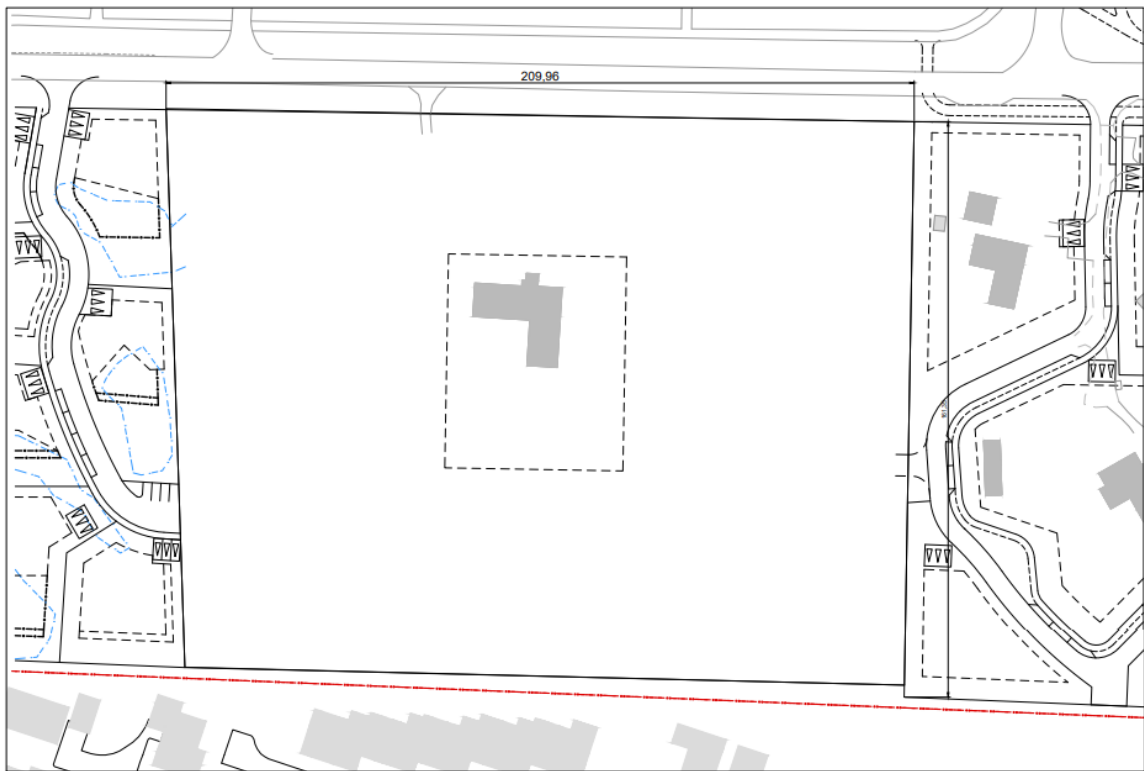
Landareignin að Hrauntungu er miðlæg í skipulaginu líkt og sjá má. Er þar skilgreind sem „frestaður“ reitur á skipulagsupprættinum. Sérstæður afgangur í annars heildstæðu skipulagi sérbýla sem hverfið myndar.



Hrauntunga við Garðahraunsveg í Prýðishverfi - Gimli t.h. Hrauntún t.v.

Beggja megin Hrauntungu, austan og vestanvið, eru samskonar eignir af svipaðri stærð, ekki síður gróðurvaxnar sbr. loftmynd hér að, ofan. Þ.e.a.s. Gimli austan við og Hrauntún vestan við Hrauntungu. Landareignir með sömu skipulagslegu forsögu og Hrauntunga. Upphaflega gríðar stórar landareignir með einu einbýlishúsi.

Á báðum þessum aðliggjandi lóðum hefur verið skipulögð byggð sérbýlishúsa og þau að hluta þegar risin.



Landareignin Hrauntunga við Garðahraunsveg í Prýðishverfi skv. mæligögnum.. Aðliggjandi skipulag Gimli og Hrautúns á sitt hvora hönd. Núverandi einbýli og byggingareitur fyrir miðri teikningu. Landið er 3,2 ha að stærð.

Skipulagsleg hugmynd

Uppistaðan byggðar að Hrauntungu yrðu skv. hugmyndum, lágreist „græn“ byggð rað- og parhúsa. Íbúðir á stærðarbilinu 80-150 m², allt að 40 einingar. Miklil vöntun er eignum af þeirri stærð í bæjarfélaginu. Íbúðagerðir af þessari stærð yrðu auk þess mjög æskileg viðbót við hverfið, þar sem uppstaða eigna einkennist aðallega af mun stærri eignum. Það tryggir fjölbreyttari íbúðasamsetningu í hverfinu og ákveðna sjálfbærni m.t.t. búsetu. Þéttleikinn yrði þá um 12-13 íbúðir á hektara, t.d. í anda, Hleinahverfis, Unnargrundar eða Brekkubyggðar sem dæmi.

Samhliða nýrri skipulagðri byggð er ætlunin að hlífa miðhluta lóðarinnar og helsta góðursvæðinu, ásamt því að endurgera og lagfæra gamla íbúðarhúsið. Það er orðið illa farið og þarfnast nokkurs viðhalds og viðgerða skv. útekt á ástandi þess. Auk endurgerðar yrði húsinu mögulega fengið nýtt og verðugt hlutverk með einstæðri skógivaxinni lóðinni umhverfis.



Hrauntunga við Garðahraunsveg í Prýðishverfi fyrstu drög sýnir um 40 einingar. Megnið af "skóginum" og gamla húsið varðveitt. Vistvænn "grænn" hverfishluti þar og raðhúsa. Blágrænar ofanvatnslausnir. Vistvænar byggingar með sjálfbærni að leiðarljósi. Litaval bygginga sótt í aðliggjandi náttúru, hraun og mosa.

Húsið mætti bjóða fram sem leikskóla með einstakri skógivaxinni skólalóð, eða undir aðra samfélagslega þjónustu í samvinnu við bæjaryfivöld. Dæmi; ljósmyndasafn, gestastofa og gallerí, þjónustuhús eða jafnvel fjarvinnuskrifstofur fyrir hverfið. Með þessu móti næst að vernda bróðurpart trjáanna og gefa húsinu að Hrauntungu sérstakt hlutverk og þannig skapa einstakan hverfishluta í Prýðishverfinu.



Hrauntunga við Garðahraunsveg í Prýðishverfi - Fyrstu drög – Grænt yfirbragð byggðar

Leiðarljós skipulags- og byggingaframkvæmda er vistvæni og sjálfbærni. Blágrænar ofanvatnslausnir tryggja ákveðin umhverfisleg gæði og getu byggðar til að takast á við breytingar samfara loftslagsbreytingum. Efnisval og útfærsla bygginga og umhverfis taki mið af sjálfbærni og vistvænum áherslum samtímans. M.a. stefnt að því að byggingarnar verði Svansvottaðar.

Litaval bygginga taki mið af fjölbreyttum náttúrulegum litum aðliggjandi umhverfis s.s. hraunsins og mosans. Þök allra húsa verði græn, lögð úthagatorfi.

Fyrstu drög hér á undan sýna mögulegan þéttleika og yfirbragði byggðar á lóðinni (40 íb/3,2 ha). Þar er aðeins um hugmynd/drög að ræða til þess að skoða hvað landareignin ber af þéttleika. Endanlega tillaga verður unnin í samvinnu við bæjaryfirvöld og tekur væntanlega breytingum í þeirri vinnu. Því ber fyrst og fremst að horfa á framlögð drög sem hugmynd og viðmið fyrir þá vinnu.

Sú vinna fer fyrst af stað þegar samþykki bæjaryfirvalda liggur fyrir, svo sem venja er.



Hrauntunga við Garðahraunsveg (áður Álfanesveg) í Prýðishverfi. Horft til suð-vesturs



Hrauntunga við Garðahraunsveg í Prýðishverfi. Horft til norðurs yfir Arnarvog í átt að Reykjavík



Hrauntunga við Garðahraunsveg í Prýðishverfi. Horft til austurs í átt að Ásahverfi Garðabæ. Lóðin Hrauntún fremst og Gimli fjær.



Hrauntunga við Garðahraunsveg í Prýðishverfi horft til norð-vesturs yfir Prýðishverfi að Álftanesi