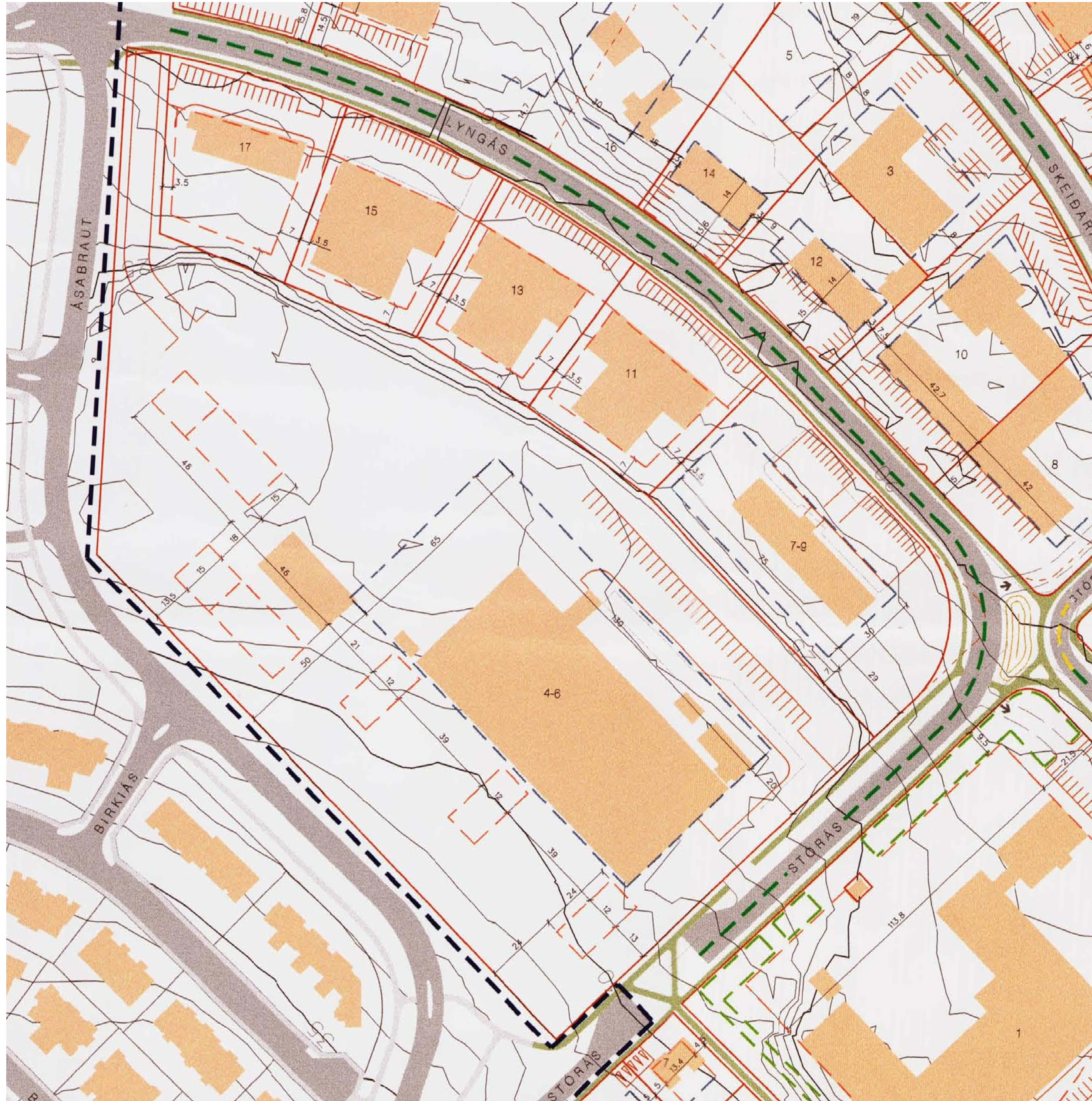


# BREYTING Á DEILISKIPULAGI GRUNDA OG ÁSA Í GARÐABÆ

FYRIR



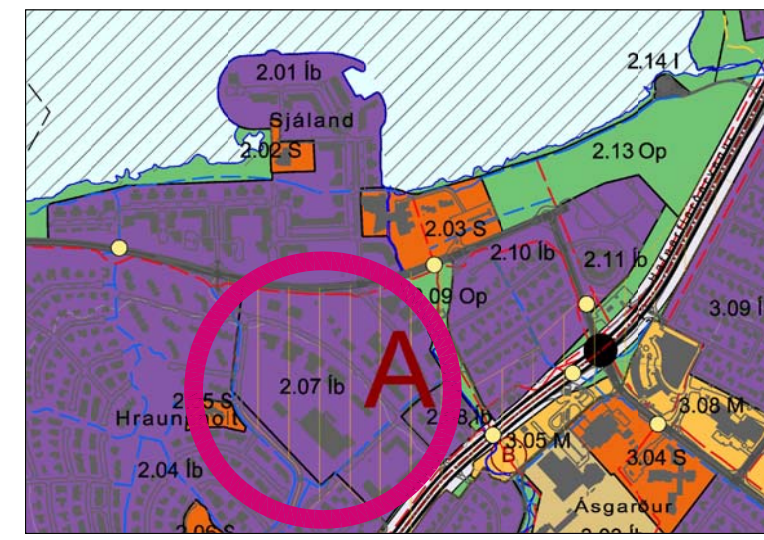
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR SAMÞYKKTUR Í BÆJARSTJÓRN GARÐABÆJAR 15. NÓVEMBER 2017.

EFTIR



1:1000

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI



ADALSKIPULAG GARÐABÆJAR 2016-2030

## SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÖÐAMÖRK
- LÖÐAMÖRK SEM FALLA ÚR GILDI
- BYGGINGARREITUR
- BYGGINGARREITUR NEÐANJARÐAR
- NÚVERANDI BYGGÐ
- BYGGINGAR SEM MEIGA VÍKJA
- GANGSTÉTTIR OG STÍGAR
- GARDSVÆÐI
- KVÖÐ UM GÖNGULEIÐ
- DJÚPGÁMUR FYRIR SORP
- GATA
- HEILDARSTÆRÐ LÖÐAR
- FJÖLDI HÆÐA
- INN- OG ÚTKVEISLA BLAKJALLARA

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Þ.h. skipulagsnefndar \_\_\_\_\_

og í bæjarsjórn Garðabæjar þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Þ.h. bæjarsjórnar \_\_\_\_\_

Tillegning var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með atugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

## GRABABÆR

### LYNGÁS

## DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

MKV.: 1:2000/1:1000

DAGS: 12.12.2018

TEIKNAD: SE

SKRA: 1724-deiliskipulag.dwg

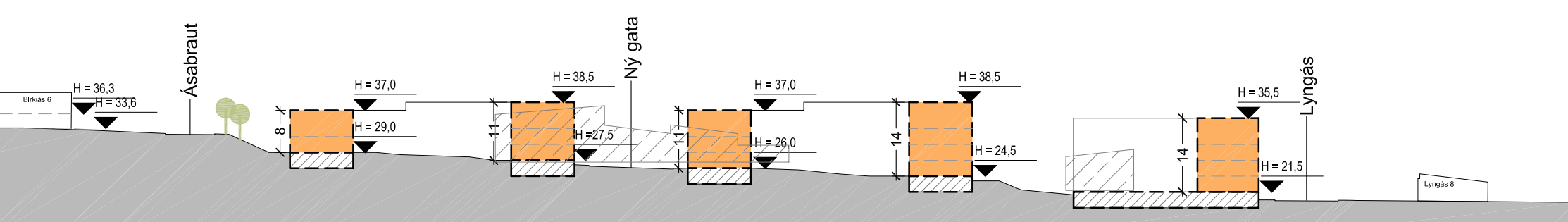


Sigurður Einarsson FAI  
ÍT: 110457-2789

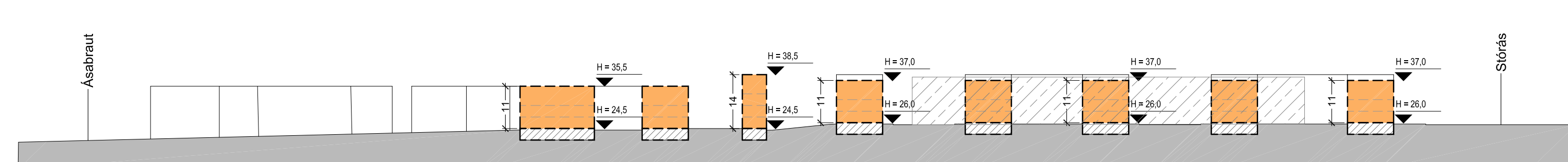
Hvalseyjarbraut 32 | 220 Hafnarfjörður | Sí: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is

© BATTERÍD | ARKITEKTAR

ÖLL AFRÖT OG AFRITUN TÆKNINGA EÐA HLUÐA EFA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGG LEYFI HÖFUÐA



SNEIDING A-A



SNEIDING B-B

## Greinargerð.

### Almennt

Í gildi er deiliskipulag fyrir Grundir og Ása. Deiliskipulagstillagan mun taka yfir gildandi deiliskipulag innan deiliskipulagsmarka hennar. Skipulagslýsing fyrir svæðið dagssett í september 2018, sem var unnin af Batteríu Arkitektum og Landstagi hefur verið kynnt almenningi.

### Skipulagssvæðið

Svæðið sem um ræðir markast af Lyngási til norðurs, Ásabraut til vesturs og suðurs og Stórasí til austurs. Svæðinu hallar til norðausturs með útsýni út á Arnarnesveg. Svæðið er miðlægt innan Garðabæjar og í nálægð við verslun og þjónustu. Stutt er í útivistarsvæði við Arnarnesveg, bæjargarð við Hraunsholtstæk og íþróttasvæði við Ásgarð. Deiliskipulagssvæðið er að mestu leyti athafnasvæði, ýmist matbæka, malarbæði eða grassvæði með lágum trjágróðri þar sem fyrir eru iðnaðar- og skrifstofubyggingar.

Byggingar í deiliskipulagstillögunni verða lægstar stöyst næst Ásabraut eða 2 hæðir en hákka með fallandi landi til norðurs og verða 4 hæðir næst núverandi byggð við Lyngás. Heimilt verður að breyta eða rífa og endurbjuggja núverandi byggingar við Lyngás og er tilgreindur möguleiki á aukningu nýtingarhlutfalls löðanna. Á löðinni nr 9 við Lyngás er reiknað með að núverandi bygging verði rífin og þar byggð bygging með leikskóla á jarðhæð og íbúðum í öðrum hlutum hússins.

### Forsendur

Deiliskipulagi byggir á rammaskipulagi fyrir Lyngássvæði og Hafnarjarðarveg frá október 2017, sem unnið var af Batteríu Arkitektum, Landstagi og Mannviti á grundvelli fyrstu verðlaunatilfögu í opinni hugmyndasamkeppni.

Í ofangreindu rammaskipulagi eru svæðin sem um ræðir nefnd L1 og L2 og eru þau sameinuð í einn deiliskipulagsáfang. Á svæðinu er gert ráð fyrir áframhaldandi atvinnustarfsemi í bland við íbúðarbyggð. Reiknað er með að vægi atvinnu innan svæðisins verði þó minnkað.

### Markmið

Markmið bæjarsjórnar með skipulagi fyrir ofangreinda samkeppni komu fram í keppnislýsingu fyrir hana:

„Markmiðið er að móta stefnu um byggð á svæðinu og vinna raunhæfa áætlun um uppbyggingu. Lögð er áhersla á spennandi íbúðarbyggð sem hentar ungu fjölskyldufólki í hæfilegri blöndu við verslun, þjónustu og skrifstofubyggingar. Einnig á góð tengsl við samgönguæðar, útivist og þjónustu. Leitast verði við að styrkja tengsl miðbæjar við svæðið við Hafnarjarðarveg og norðan hans. Stefnt er að því að svæðið verði skilgreint sem þróunarsvæði til 15 ára í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Í kjölfar rammaskipulags verður deiliskipulag unnið í áföngum á grundvelli uppbyggingaráætlunar.“

Markmið deiliskipulagsins er að skapa hagkvæmar íbúðir sem ætlað er að höfða sérstaklega til yngra fólks. Meðal leiða til að ná þessu markmiði verða m.a. sameignarými í lokunartökki A skv. skráningartöflu, í algjöru lágmarki og engir blakjallarar verða í byggingum við Nýju götu, heldur verða húsagötur nýttar til að þjóna stæðum sem liggja 90gráður á legu gatna. Bilastæði eru skv rammaskipulagi 1,2 stæði á íbúð. Á þessu svæði verða kjallarar eingöngu fyrir hjóla- og vagnageymslur auk þess í einhverjum tilfellum að hysa geymslur tilheyrandi íbúðum.

Þar sem íbúðarbyggingar eru 2 og 3 hæðir, er miðað við að ná sem hagstæðasta íbúðarforminu með svokölluðum sérþýltsíbúðum þar sem sameignarými í flokki A eru eingöngu hjóla- og vagnageymslur í kjallara.

Í þriggja hæða húsum í deiliskipulagstillögunni verður heimilt að sleppa lyftu af eftirfarandi ástæðum, þar sem m.a. er stuðst við leiðbeiningarblað 6.4.12 Útgáfa 3.1 frá Mannvirkjastofnun sem fjallar um lyftur og lyftupalla. Skipulagssvæðið er þéttgöngusvæði þar sem markmiðið er að byggja hagkvæmar íbúðir fyrir ungt fjölskyldufolk og því verður stuðst við lágmarkskröfur. Íbúðir á jarðhæð verða ávallt þannig að auðvelt verður að aðlaga þær aðgengi fyrir alla. Í 5. tölulöð 6.4.12 gr. Byggingarreglugerðar segir: „Í öllum byggingum sem eru þrjár hæðir eða hæri skal minnst vera ein lyfta. Ekki þarf þó lyftu í þriggja hæða íbúðarhúsi ef hvergi í byggingunni er meira en ein hæð milli aðaláðkomuleiðar og inngangs annars vegar og inngangs að íbúð hins vegar.“ Stuðst er við þessa grein í lágmarkskröfum deiliskipulagsins og skal þrjú hæðin í slíkum tilfellum ávallt vera viðbótarhæð við íbúð með inngangi á 2. hæð, sbr. mynd 10 í ofangreindu leiðbeiningarblaði.

Þar sem byggðin nær 4 hæðum er íbúðarformið meira hefðbundin stíghús með lyftu þar sem séreignar- og sameignarlegar geymslur eru í kjallara.

Miðað er við að sorggeymslur verði í djúpgámum við götu.

Reiknað er með rafhæðslustöðvum fyrir ökutæki við bilastæði.

### Deiliskipulagstillaga

Löð	löð m <sup>2</sup>	núv. bygg. m <sup>2</sup>	atvinnu m <sup>2</sup>	íbúðir m <sup>2</sup>	samtals m <sup>2</sup>	nýtingarhlutf.of.ang.	lágmarksfj. bilastæða	fjöldi íbúða	kjallari m <sup>2</sup>	nýtingarhlutf.heild
Nýgata 1	3.424	5.418		3.156	3.156	0,92	38	36	500	1,07
Nýgata 3	3.744			3.156	3.156	0,84	38	36	500	0,98
Nýgata 5	3.742			3.156	3.156	0,84	38	36	500	0,98
Nýgata 7	2.916			1.608	1.608	0,55	19	18	300	0,65
Nýgata 2	3.767			5.194	5.194	1,38	62	50	600	1,54
Nýgata 4	3.835			5.194	5.194	1,35	62	50	600	1,51
Nýgata 6	2.778			3.494	3.494	1,26	42	34	500	1,44
Nýgata 8	2.545			1.608	1.608	0,63	19	18	300	0,75
Nýgata 10	2.204			1.406	1.406	0,64	17	16	300	0,77
Lyngás 7	2.544		760	1.479	2.239	0,88	27	16	1.430	1,44
Lyngás 9	3.068	1.349	900	1.800	2.700	0,88	32	20	1.430	1,35
Lyngás 11	3.328	1.556	1.350	1.579	2.929	0,88	35	18	1.840	1,43
Lyngás 13	2.801	1.378	800	1.665	2.465	0,88	30	18	1.480	1,41
Lyngás 15	3.058	1.335	860	1.831	2.691	0,88	32	20	1.660	1,42
Lyngás 17	3.910	1.491	1.360	2.081	3.441	0,88	41	23	2.210	1,45
<b>Samtals Svæði</b>	<b>47.664</b>	<b>12.527</b>	<b>6.030</b>	<b>38.406</b>	<b>44.436</b>	<b>0,93</b>	<b>533</b>	<b>410</b>	<b>14.150</b>	<b>1,23</b>
	<b>64.000</b>				<b>44.436</b>	<b>0,69</b>			<b>14.150</b>	<b>0,92</b>

Meginhugmynd deiliskipulagsins er að byggingar umlykja inngarða sem eru ýmist opinar að hluta eða alveg lokaðir en hafa þá opin aðgang a.m.k. frá tveimur hlöðum. Þannig skapast skjólsæl rými örugg fyrir yngstu íbúana og í næði frá bílum og umferð. Í samræmi við rammaskipulagið, tengir græn gönguleið umhverfi Hraunsholtstækjar við nýjan leikskóla við Lyngás og áfram að leikskólanum Ásum við Bergás og græna geirann að baki hans. Stígurinn er í senn göngu- og hjólaeilið auk þess sem hægt verður að bjóða upp á útivistartengd leik- og æfingarsvæði meðfram stígunum. Þar sem stígurinn þverar götur fær hann forgang bæði sem umferðarleið og í efnisvali.

Skipulagið tekur mið af hugmyndum rammaskipulags um ofanvatnslausnir. Gróðursvæði og farvegur regnvatns verða með til að gefa húsagötum grænt yfirbragð og ríkjandi þáttur í umhverfi græna stígsins.

### Núverandi ástand

hætti	löð m <sup>2</sup>	amt. m <sup>2</sup>	nýtingarhlutf.heild
Stóras 4-6	26.843	<b>5.417,8</b>	0,20
Lyngás 7-9	4.160	<b>1.348,9</b>	0,32
Lyngás 11	3.000	<b>1.556,1</b>	0,51
Lyngás 13	2.719	<b>1.377,9</b>	0,51
Lyngás 15	3.037	<b>1.335,4</b>	0,44
Lyngás 17	3.044	<b>1.490,9</b>	0,49
<b>Samtals</b>	<b>42.803</b>	<b>12.527,0</b>	<b>0,29</b>

