

Urriðaholt

- Breyting á aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030
- Breyting á deiliskipulagi Norðurhluta 4

Forkynning á vef Garðabæjar



URRIÐAHOLT

ATA

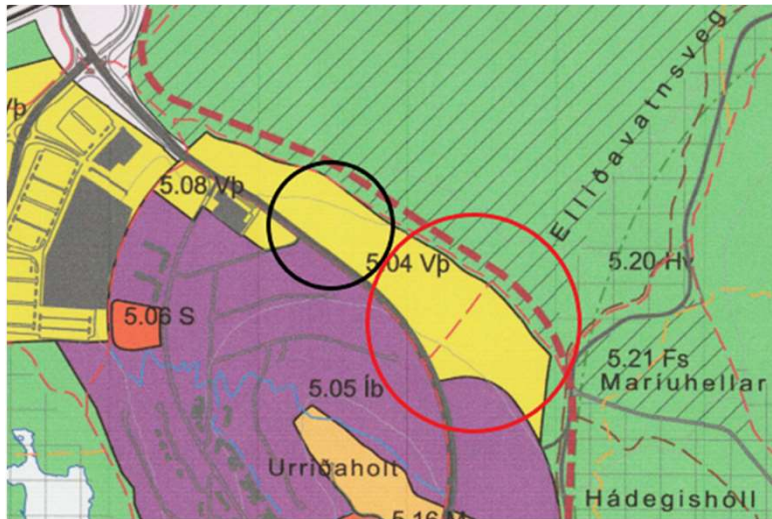
ARKÍŚ
GILTIÐ



Aðalskipulag

Forkynning á breytingu á aðalskipulagi Garðabæjar fyrir reit 5.04, 5.08 og 5.05.

- Heimildir fyrir íbúðarhúsnæði rýmkaðar (svartur hringur)
- Hluta VP 5.04 breytt í íbúðarhúsnæði í samræmi við gildandi deiliskipulag (rauður hringur) – sameinað við 5.05 íb



Deiliskipulag

Forkynning á breytingu á deiliskipulagi Norðurhluta 4.

- Lóð Urriðaholtsstrætis 9 breytt þannig að þar verði heimilar um 80 íbúðir fyrir 50 ára og eldri.
- Óbreytt hámarkshæð húsa.



Breytingin heimilar íbúðir fyrir 50+ við Urriðaholtsstræti 9 í stað atvinnuhúsnæðis.

Áhrif breytingar á hverfið:

- Nýr valkostur um búsetu í Urriðaholti.
- Umferð minnkar því íbúðarhúsnæði fylgir umtalsvert minni umferð en atvinnuhúsnæði.
- Uppbygging atvinnuhúsnæðis hefur verið hæg en uppbygging er mun líklegri ef breytt er í íbúðarhúsnæði.
- Lítil áhrif á þörf fyrir skóla/leikskóla.

Umferð mun minnka verulega – gulmerkt tala.



Breyting á lóð Urriðaholtsstrætis 9 - áhrif

- Gert er ráð fyrir að hámarkshæð bygginga verði óbreytt en efsta hæð verði nú inndregin.
- Minna byggingamagn.
- Bílastæðum á lóð Urriðaholtsstrætis 9 fækkar.
- Núverandi byggingareitur brotinn upp í 4 minni byggingareiti. Með því skapast betri sjónlínur í hverfinu og útsýni fyrir þá sem búa fyrir ofan.

Fyrir - mögulegt útlit skv. gildandi deiliskipulagi

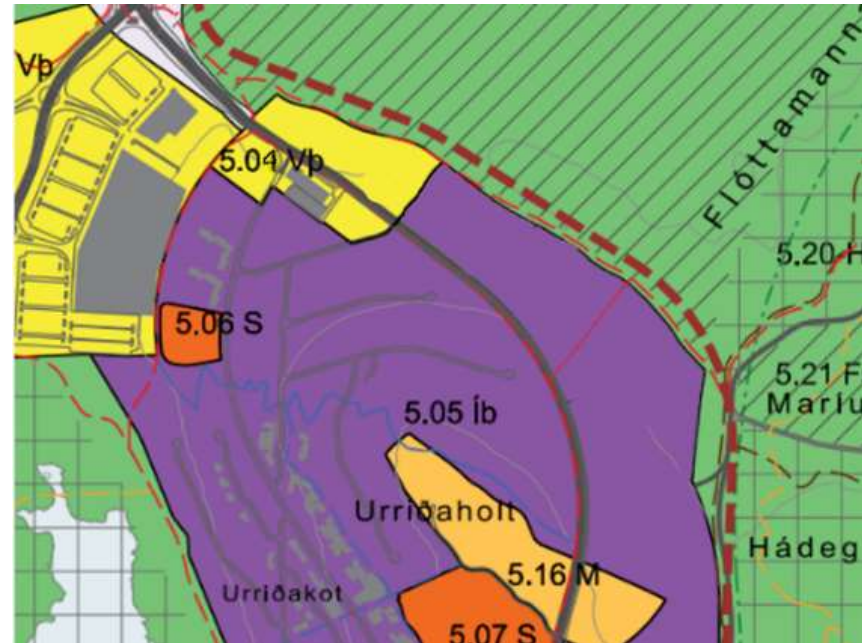
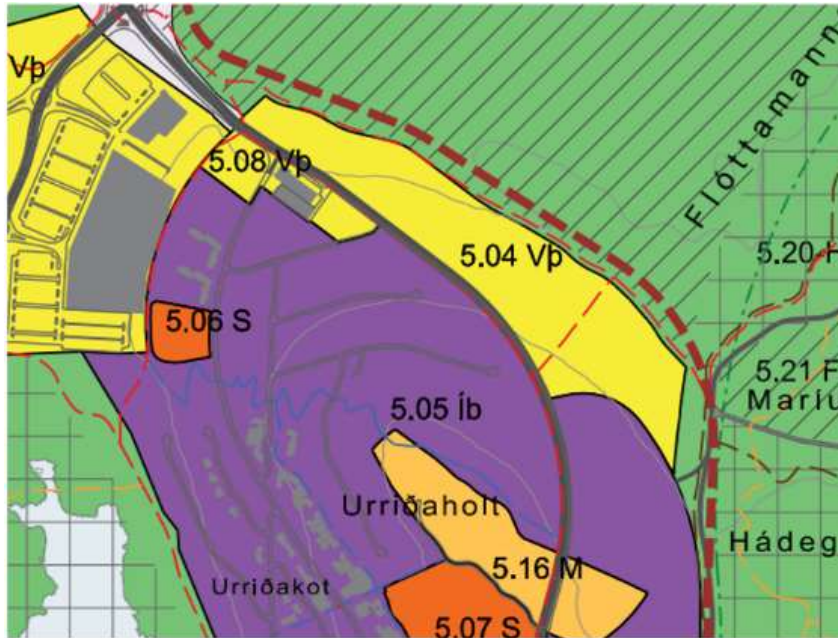


Eftir - dæmi um útlit skv. tillögu að breytingu.



Aðalskipulag

Aðalskipulag – breyting á uppdrætti:



Yfirlit breytingar:

5.04 Vp og 5.08 Vp sameinast í 5.04 Vp. Vp stendur fyrir verslun og þjónustu.

5.04 Vp – nýjir skilmálar um að á reitnum sé atvinnuhúsnæði næst mótum Holtsvegar og Urriðaholtsstrætis en íbúðarbyggð eða atvinnuhúsnæði fjær gatnamótunum til austurs

5.05 Íb. íbúðir skv. deiliskipulagi færðar undir landnotkun íbúðarbyggðar (Lautargata, Grímsgata).

Aðalskipulag – breyting á skilmálum:

A. Gerð er tillaga að því að fella hluta af reit 5.08 Vp inn í reit 5.04 Vp.

Núgildandi skilmálar eru:

Merking	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
5.04 Vp	8,0	Urriðaholt, viðskiptastræti	Óbyggt.	Megináhersla á atvinnuhúsnæði, en íbúðarbyggð heimil. Íbúðarhúsnæði sé innan við 50% af heildarbyggingarmagni reitsins. Hámarkshæð húsa 4-5 hæðir Uppbygging skv. deiliskipulagi.
5.08 Vp	1,6	Urriðaholt	Svæði í uppbyggingu, Náttúrufræðistofnun	Verslun og þjónusta. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Tillaga að breytingu á skilmálum:

Merking	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
5.04 Vp	3,5	Urriðaholt, viðskiptastræti	Svæði í uppbyggingu.	Verslun og þjónusta. Atvinnuhúsnæði næst gatnamótum Urriðaholtsstrætis og Holtsvegar en íbúðarbyggð eða atvinnuhúsnæði fjær gatnamótunum til austurs. Uppbygging skv. deiliskipulagi.



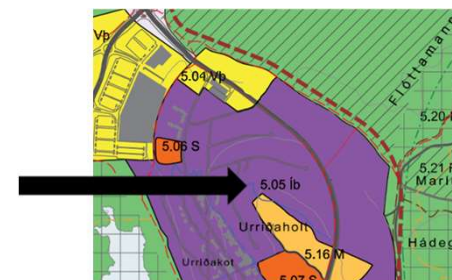
B. Engin breyting er á skilmálum fyrir reit 5.05 Íb en stærð reitsins breytist.

Núgildandi skilmálar eru:

Merking	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
5.05 Íb	60,8	Urriðaholt	Íbúðarhverfi í byggingu.	Þétt fjölbreytt byggð. Sérbýlishús og lítil fjölbýlishús næst Urriðavatni en stærri fjölbýlishús ofar í holtinu. Hámarkshæð húsa 5-6 hæðir. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

Skilmálar með breyttri stærð reits.:

Merking	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
5.05 Íb	66,9	Urriðaholt	Íbúðarhverfi í byggingu.	Þétt fjölbreytt byggð. Sérbýlishús og lítil fjölbýlishús næst Urriðavatni en stærri fjölbýlishús ofar í holtinu. Hámarkshæð húsa 5-6 hæðir. Uppbygging skv. deiliskipulagi.



Deiliskipulag

Deiliskipulag – breyting á uppdrætti:



Skipulag í gildi



Vinnslutillaga

Í deiliskipulagsbreytingunni felst að.

Notkun breytist úr verslun- og þjónustu í íbúðir fyrir 50 ára og eldri, kvaðir eru settar um sameiginleg rými.

Almennir skilmálar fyrir íbúðir í norðurhluta 4 gilda fyrir lóðina eftir breytingu.

Lóðamörk Urriðaholtsstrætis 7 og 9 og lóðamörk spennistöðvar breytast.

Byggingarreitur hliðrast og breytist. Byggingarreitur brotinn upp og myndaðar sjónlínur milli byggingahluta.

Salarhæðir og hæðafjöldi byggingar breytist en hámarkshæð húss helst óbreytt.

Byggingamagn á lóð minnkar. Bilastæðum á lóð fækkar til samræmis við breytta notkun.

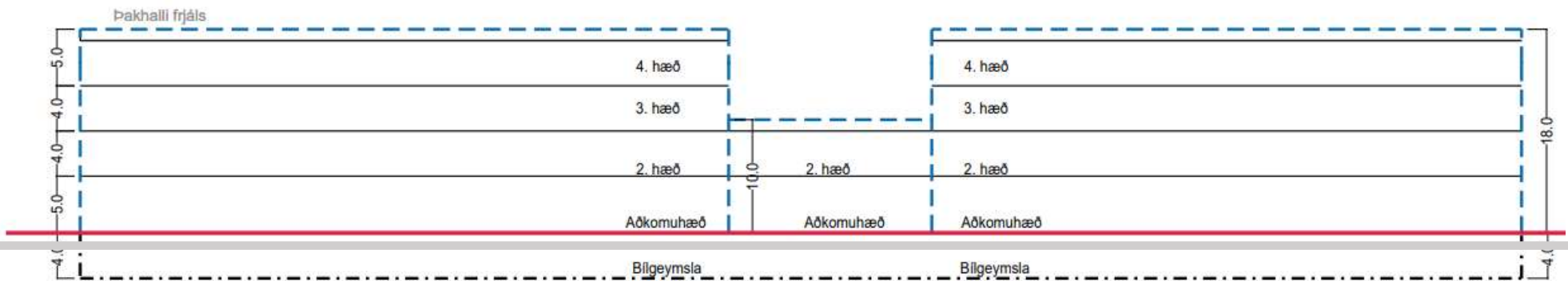
Aðkoma að bílakjallara breytist. Krafa er gerð um grasstæði næst Urriðaholtsstræti

Aðkomugata færast lítillega til vesturs en tenging við Urriðaholtsstræti helst óbreytt.

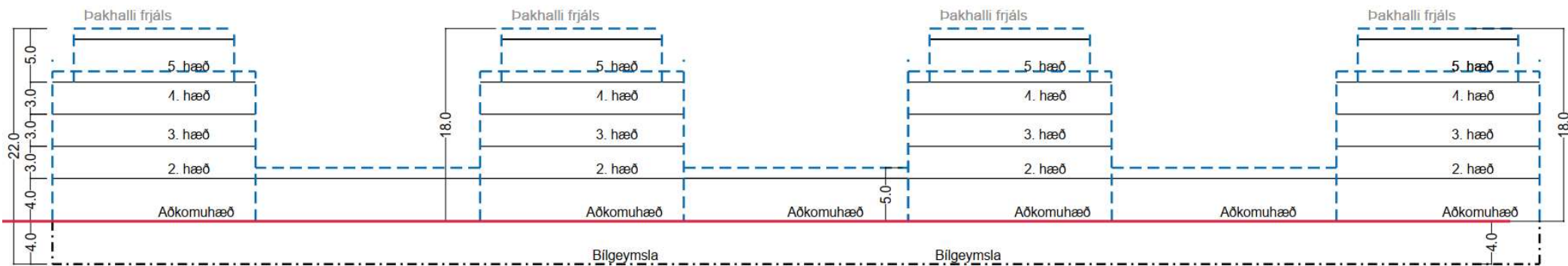
- Hámarkshæð bygginga sú sama og í gildandi deiliskipulagi

Skipulag í gildi:

Urriðaholtsstræti 9



Vinnslutillaga:

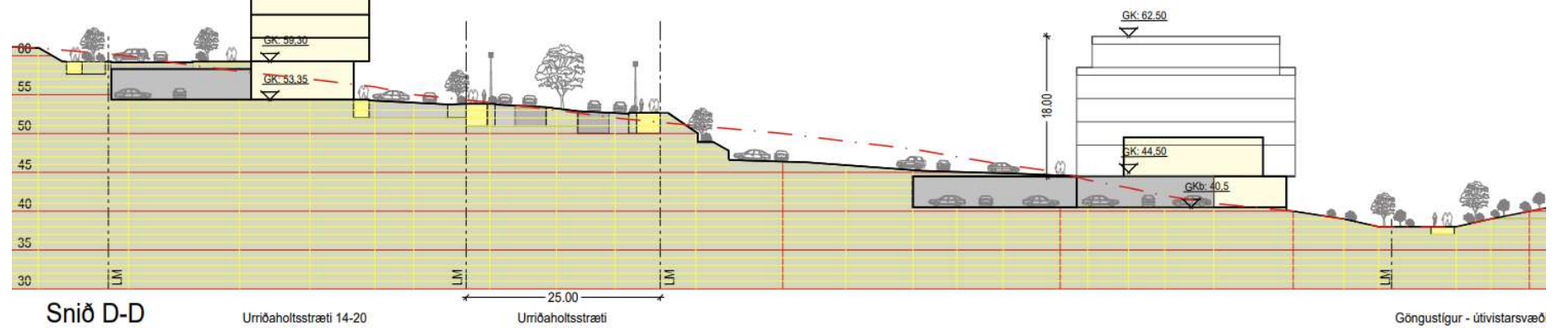


- Hámarkshæð bygginga sú sama og í gildandi deiliskipulagi

Skipulag í gildi:



Vinnslutillaga:



- Byggingarmagn minnkar og bílastæðum fækkar. Vinnslutillaga gerir ráð fyrir 79 íbúðum.

Gildandi skilmálatæfla

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)		Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*				**	**	
Urriðaholtsstræti 9	A4	13.533	12.450	9.000	21.450		2-4h+k	184	231	415
Samtals										
** Stærð / fjöldi til viðmiðunar sbr. almenna skilmála.										

Skilmálatæfla eftir breytingar

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágfjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	****		-90m ²	+90m ²	alls		***	*****	
Urriðaholtsstræti 9	F5	14.281	11.000	6.000	17.000	23	56	79	5h+k	64	96	160
Samtals												
* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotn veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.												
** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90 m ²												
*** Stærð / fjöldi til viðmiðunar sbr. almenna skilmála.												
**** Heimilt er að nýta byggingarmagn bílgeymslu fyrir geymslur, stoð- og tæknrymi.												
***** Krafa er gerð um a.m.k. 1 ó gestastæði á lóð til viðbótar við almenna kröfu um bílastæði íbúða.												

Urriðaholtsstræti 9

Verkefni í vinnslu

Heildarmyndin - verk í vinnslu

- 79 íbúðir, 23 íbúðir undir 90 m² og 56 íbúðir yfir 90 m².
- 4 byggingar sem eru tengdar á jarðhæð
- 5 hæðir + kjallari, efsta hæð inndregin
- Tveir aðalinngangar. Þjónustu og gestainngangur í miðju.
- Sameiginlegt rými í miðju til viðbótar hefðbundinni sameign
- Lyftukjarnar með glugga
- Íbúðir í „kjallara“ í átt að hrauninu og gluggar á geymslum til að tryggja góða ásýnd gagnvart göngustígnum að neðanverðu.
- Lóðin er mikil áskorun í hæðarsetningu, sveigjanleiki nauðsynlegur í bílageymslum.

Hönnun, uppbygging og rekstrarforsendur verða samstarfsverkefni Urriðaholts og uppbyggingaraðila.





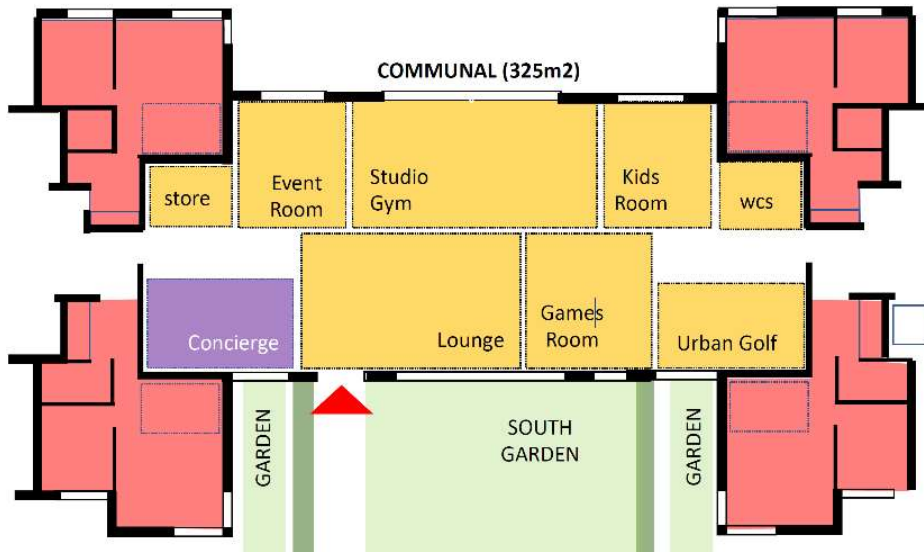
AERIAL
From North West



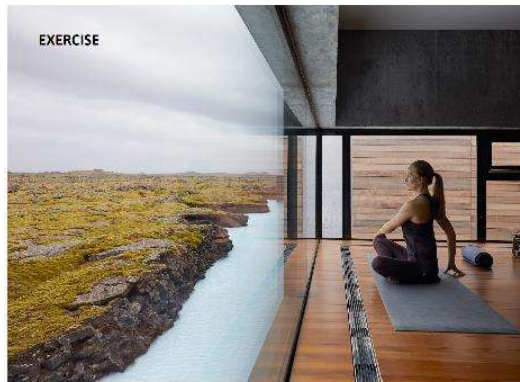
AERIAL
From South



AERIAL
From North West



- Búið að skilgreina hvaða þjónusta og afþreying verður í sameign í miðjurými.
- Búið að skilgreina fjárfestingu og rekstrarform umfram hefðbundið húsfélag.



Tímalína

- Skipulagslýsing var auglýst í vor.
- Vinnslutillaga fyrir aðal- og deiliskipulagstillaga auglýst í október.
- Formleg auglýsing tillagna í desember.
- Stefnt að því að nýtt skipulag taki gildi í byrjun 2022.
- Samhliða skipulagsferlinu fer fram forhönnun bygginga.
- Framkvæmdir fara svo af stað samhliða öðrum framkvæmdum í N4 sumarið 2022.

