Hnoðraholt – norður. Þorraholt 2- 4. Breytt deiliskipulag.

GARÐABÆR

Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 2. desember 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 23. september 2022.

1 : 1000

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

1 : 1000

Greinargerð

Gildandi skipulag

Almörkun skipulagssvæðisins.
Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Reykjanesbraut í vestur, Arnarnesvegi í norður, Vetrarbraut í austur og fyrirhugaðri íbúðarbyggð norðan aðeðlýstshúsabyggðar við Eskiholts, Hrísholts og Háholts. Nánar tiltekið nær deiliskipulagsbreyting þessi til lóða við Þorraholt 2 og 4 sem eru um 11.000 m2 að flatarmáli. Landið, sem lóðirnar standa á hallar til vesturs, það er jökulsorið grýtt holt sem er nú vaxið lúpínu. Áður var hluti landsins nýttur sem kartöflugarðar.

Aðalskipulag.
Í gildandi aðalskipulagi fyrir svæðið sem staðfest var 17. mars 2021, *Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, breyting 02 Rammahluti Vífilsstaðalands,* er umrætt skipulagssvæði skilgreint fyrir verslun og þjónustu (Vþ 4.06). Nær sú skilgreining til þriggja lóða við Þorraholt nr. 2, 4 og 6.

Í aðalskipulaginu kemur fram að umrætt land sé ætlað undir íbúðir og íbúðir á einbýlisbyggð á svæðinu verði mótaðir í rammahluta skipulagsins fyrir Vífilsstaðaland á reit Hnoðraholt - norður. Á þeim reit ólum sé fyrirhugað að byggja 400-450 íbúðir og atvinnuhúsnæði og stofnanir alls um 20.000 m2. Í töflu 3 bls. 50 segir að fyrirhugað versluna- og þjónustusvæði við Þorraholt sé 2,2 ha að flatarmáli; auk versluna- og þjónustustarfsemi sé heimilt að hafa íbúðir á efri hæðum; heimilt sé að hafa bílastæði undir fyrirhuguðum byggingum; hámarkshæð bygginga sé 5 hæðir og skal 5 hæðin vera inndregin. Þrátt fyrir skilmálar verði sótt settir í deiliskipulagi fyrir svæðið.

Í rammahluta aðalskipulagsins, er jafnframt fjallað um náttúrufar og samgöngur og almenna skilmála fyrir landnotkun svæðisins. Þar er m.a. umfjöllun um hljóðvist, skjólmyndun, blöndun byggðar og íbúðarform, göturými og áherslu á gæði þess og öryggi allra ferðamáta. Þar kemur fram að í göturýminu skuli gera ráð fyrir bílagrænum ofanvatnslausnum og tryggja þurrt rými fyrir ofanvatnslausnir í deiliskipulagi til að hreinsa ofanvatn áður en það rennur saman við lækir í átt til sjávar.

Umhverfismat.
Skipulagsnu fylgir umhverfisskýrsla sbr. lög nr. 105/2006. Helstu niðurstöður hennar eru að áhrif á samliðagið séu jákvæð m.a. vegna þéttingar byggðar innan vaxtarmarka svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Einnig mun blönduð byggð eins og fyrirhuguð er á svæðinu auka þjónustu og atvinnusköpun innan skipulagssvæðisins. Metið er í skýrslunni að áhrif á heilsu og öryggi séu í heildina jákvæð en neikvæð áhrif á hljóðvist og loftlagsmál m.a. vegna aukinnar umferðar og framkvæmda við uppbyggingu á svæðinu.

Þá er það metið svo í umhverfisskýrslunni að áhrif á vatnabúskap og vatnsgæði séu háð útfærslu í deiliskipulagi og þónnun fyrirhugaðrar byggðar m.a. hvað við kemur vatnasvið Arnarneslækjar. Áhrif á náttúrufar og dýralíf er í heildina metin óverulega eða neikvæð. Helstu áhrifin séu vegna jarðraska sem mögulega koma illa við búsvæði fugla.

Deiliskipulag.
Deiliskipulag fyrir *Hnoðraholt norður* svæðið var samþykkt í bæjarstjórn 18. mars 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 14. apríl 2021. Deiliskipulagið er unnið af Batterinu arkitektum, Landslagi og Eflu verkfræðistofu fyrir bæjarfyrirvöld Garðabæjar. Deiliskipulagið er sett fram á deiliskipulagsuppdrætti, í greinargerð og skipulagsskilmálum. Jafnframt fylgir með formleitaskýrsla, husakönnun, greinargerð um hljóðvist og greinargerð um ofanvatn.

Á árinu 2021 var unnin breyting á vesturhluta deiliskipulagssvæðisins í Hnoðraholti. Náði hún til fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar sunnan Þorraholt 1-19 (oddatölur) þ.e. reita F1 og F2 og fólst í að randbyggð með inngörðum sem opnast til suðurs í smágerðari byggð með blöndu af stangahúsum og punkthúsum sem trappast niður með landinu eins og segir í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni. Skipulagi fyrirhugaðrs atvinnusvæðis norðan þornaholts þ.e. við Þorraholt 2, 4 og 6 var óbreytt. Skipulagsbreytingin var samþykkt í bæjarstjórn 2. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 23. september 2022.

Ofantalin gögn: *aðalskipulag Rammahluti Vífilsstaðalands, deiliskipulag Hnoðraholts – norður* ásamt fylgigögnum og deiliskipulagsbreytingin sem tók gildi 2022 eru hluti af þessari deiliskipulagsbreytingu. Gögnin eru aðgengileg á heimasíðu Garðabæjar og í skipulagsvefsjá Skipulagsstofnunar.

Landnotkun og aðkoma.
Í gildandi deiliskipulagi er m.a. gert ráð fyrir tveimur lóðum Þorraholts 2 og Þorraholts 4. Á báðum lóðunum er rækgerð versluna- og þjónustustarfsemi með aðkomu frá Vetrarbraut (safnbraut) um Þornaholt. Vetrarbraut tengist Arnarnesvegi í norður og Vífilsstaðavegi í suður.

Þorraholt 2.
Á lóðinni nr. 2 við Þorraholt sem er um 6.300 m2 að flatarmál er rækgerð 4.200 m2 allt að þriggja hæða bygging auk 7.800 m2 kjallara sem er að mestu niðurgrafinn. Samtals er byggingin ætluð um 12.000 m2 og nýtingarhlutfall 1,9. Byggingarreitur fylgir hæðalínum lóðarinnar og er hann um 68 x 56 m að stærð miðað við kjallara. Lóðin fellur til norðvesturs og er hæðarmunur um 12 m innan lóðarmarka. Hámarkshæð byggingarhelarins er ákveðið í 14,5 m miðað við aðkomuhæð en bæta má við 1,3 m í þak lyftustokks, handrið eða skjólvirki. Ákveðið hámarkshæð fyrirhugaðra bygginga á lóðinni miðað við gildandi deiliskipulag er 79,0 m hæð.

Þorraholt 4.
Á lóðinni *nr. 4 við Þorraholt,* sem er um 4.800 m2 að flatarmál er rækgerð 4.900 m2 allt að fjögurra hæða bygging auk 7.600 m2 kjallara sem er að mestu niðurgrafinn. Samtals er byggingin um 12.500 m2 og nýtingarhlutfall 2,6. Byggingarreitur fylgir hæðalínum lóðarinnar og er hann 70 x 56 m að stærð miðað við kjallara. Lóðin fellur til norðvesturs og er hæðarmunur um 6 m innan lóðarmarka. Hámarkshæð byggingarhelarins er ákveðið í 15,5 m miðað við aðkomuhæð en bæta má við 1,3 m í þak lyftustokks, handrið eða skjólvirki. Ákveðið hámarkshæð fyrirhugaðra bygginga á lóðinni miðað við gildandi deiliskipulag er 74,8 m h.y.s.

Hönnun – útlit.
Á báðum lóðunum, Þornaholti 2 og 4 er í gildandi deiliskipulagi kveð um lóðrétt uppbrot byggingarreita. Útlit bygginga skal vera breitt upp eins og um samsetta rið minni bygginga sé að ræða - að hámarki 12 metra breið hver. Í mismunandi megin til og/eða megin efnisvali. Þrátta uppbrot skal einnig eiga sér stað í þaki og þakkanti. Þrákorn er frjálst. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til ræðna- klæðninga, en yfri frágangur bygginga skal vera vandaður og úr vöhalstöltum efnum.

Bílastæði.
Reikna skal með 1 bílastæði á hverja 50m² atvinnuhúsnæðis á báðum lóðunum. Miðað er við að stór hluti þeirra sé í bílakjallara. Kjallarar geta verið undir gólfum og/eða bílastæðum á landi sbr. deiliskipulagsuppdrátt. Bílastæði í göturými má ekki merkja sérstökum notenda. Öll bílastæði á landi skulu vera með þeygndraepu yfirborði s.s. hellulögn, grassteini, plastgrindum eða undirbyggðu grasi. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hætt er við að dreifist.

Sorp.
Sorpgeymslur skulu vera í afloku&um geymslum eða innan byggingarreits.

Lóð – skjólveggir.
Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Útlit og efnisval skjólveggja skal samræma og laga að útlit og yfirborðsfráganginú húsa.

Þök.
Þrákorn er frjálst. Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og gírt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði. Þegar talað er um grænþök er átt við gróðurvaxin þök. Bent er á í deiliskipulaginu að þök með lágvöxnum gróðri, (oft af hnoðraætt) henta miðju vel sem efstu þök húsa. þök með lágum runnum og hæri blómum og svo loks tyrfð þök sem geta kraflst meiri umhirðu. Samkvæmt skipulaginu má planta trjágróðri ofan á bygginu sem nær allt að 2m upp fyrir uppgefna hámarkshæð.

Dælustöð og spennistöð.
Við götuna Þorraholt að norðanverðu nálægt lóðamörkum Þorraholts 2 og 4 er í gildandi deiliskipulagi gert ráð fyrir byggingarreit fyrir dælustöð og spennistöð.

Gildandi deiliskipulag

lóð	stærð lóðar	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	atvinna m²	heild m²	Nh
Þorraholt 2	6.354	7.800	1.800	1.200	1.200	-	4.200	12.000	1,9
Þorraholt 4	4.833	7.600	1.300	1.300	1.300	1.000	4.900	12.500	2,6
	11.187	15.400	3.100	2.500	2.500	1.000	9.100	24.500	2,2

Tillaga að breyttu deiliskipulagi.

Landnotkun, byggingamagn og hæð bygginga.
Í tillögu að breytu deiliskipulagi fyrir þornaholt 2 og 4 er gert ráð fyrir að lóðirnar verði sameinaðar þannig að til verði um 11.200 m2 lóð. Á lóðinni er rækgert að byggja tvö stakstæð versluna- og þjónustuhús á 1 - 3 hæðum auk 2-3ja hæða kjallara fyrir bílastæði. Hús 2 er ætlað um 7.000 m2 ofanjarðar og hús 4 um 2.100 m2. Samkvæmt tillögunni yrðu alls byggðir um 24.500 m2 á lóðinni og nýtingarhlutfall þvl 2,2. Samanlagður grunnflötur bygginga á lóð er ákveðinn um 9.100 m2 og bílageymslna um 15.400 m2. Fjöldi bílastæða í bílageymslum er ákveðaður allt að 500 stæði og á landi verða um 150 stæði.
Landhallí á lóðinni er tölverður til vesturs eða um 15 m á 175 metrum þ.e. um 8 %. Austast (austl), við innkomu á lóðina er landið í um 63,0m h.y.s en vestast (neðst) í um 55,5m h.y.s.

Byggingarreitir.
Gert er ráð fyrir tveimur málsettum byggingarreitum á lóðinni. Eru þeir ábekkir að umfangi og formi og byggingarreitir í gildandi deiliskipulagi. Þeim er þó breytt lítlega til norðurs þar sem þeir fylgja lóðarmörkum sem snúa að Arnarnesvegi. Í hús nr. 2 er í tillögunni einnig gert ráð fyrir að byggingu á 1 hæð með 2 kjöllurum að Vetrarbraut. Verður sú bygging fæð inn í landið og því að mestu niðurgrafin. Á deiliskipulagsuppdrattinum eru jafnframt sýndir málsettir byggingarreitir kjallara og bílageymslu neðanjarðar. Byggingarreitir komur fram á deiliskipulagsuppdrattti og á mæliblaði. Byggingarreitir falla að landhalla í lóð til að nýta sem best landgæði hennar. Hámarkshæð byggingarveita í hús 2 er ákveðuð í kóta 76,5 m h.y.s. og fyrir hús 4 í kóta 73,5 m h.y.s.
Aðkomuhæð og hámarkshæð bygginga og bílastæða koma fram á deiliskipulagsuppdrattti, skýringarmyndum og á hæðabliði.
Hámarkshæðir byggingarreita koma fram á deiliskipulagsuppdrattti og skýringarmyndum. Lyftuhús, handrið og skjólvirki mega fara yfir hámarkshæðir sem nemur 1,5 m.

Aðkoma.
Aðkoma að lóðinni verður útreytt miðað við gildandi deiliskipulag. Í tillögunni er gert ráð fyrir tveimur aðkomuleiðum inn á lóðina. Efri aðkomuleiðin er ráðgerð í kóta 63,0 m h.y.s. og sú neðri í kóta 55,5 m h.y.s.

Hönnun hús og lóða.
Við hönnun húsa og lóð skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að því landi sem fyrir er.
Byggingarefni eru ekki fyrirskrifuð í deiliskipulagi en áskilegt er að efnis- og litaval byggingna sé samræmt á lóðinni Þorraholt 2-4. þannig næst að skapa gott samspil húsa/bygginga á lóðinni hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum.
Ákveðia skal lögð á yfirbragð bygginga, vandaðan arkitektúr og vistvænar lausnir, metnaðarfulla byggingarlist með efirtektarverðu yfirbragði þar sem umræddar byggingar verða áberandi í bæjarlandinu. Nota skal vönduð og endingargóð byggingarefni sem stuðla að sjálfbærni og eru viðurkennd vöru.
Gera skal grein fyrir helsta efnis- og litavali utanhúss á aðaluppdráttum. Í litavali bygginga skal notast við hlýlega og náttúrulega lti og efni s.s. sjónsteypu, viðarklæðningu, málmklæðningar og gler með sem mest glærum lit og lita speglun.
Lóðaruppráttur, sem unnin er af landslagsarkitekt, skal sýna frágang lóðarinnar í mæin drátt um s.s. hæðir, gróðursvæði, stíttar, bílastæði, ofanvatnslausnir, grindverk og lýsingu. Sýna skal tengingar lóðarinnar við stígakerfi bæjarins. Skal lóðauppdráttrurinn lagður inn til afgreiðslu byggingarfulltrúa samhliða aðaluppdráttum. *Áskilegt er að stígar séu með snjóbræðslu.* Leggja skal ríka áherslu trjágróður og vandaðan frágang á bílastæði (yfirborð og lýsingu) sérstaklega fyrir framan aðalinngang og aðkomu.

Kynning á hönnun.
Kynna skal áform um hönnun bygginga á lóð fyrir bæjarfyrlvöldum með trumhönnun í mkv. 1:200 þar sem gerð er grein fyrir útlit, byggingarefni og fyrirkomulagi á lóð í megin atriðum. Skal það gert áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu.

Bílastæði.
Gert er ráð fyrir um 150 bílastæðum á lóðinni ofanjarðar allt að 500 í bílageymslu neðanjarðar.
Gera skal ráð fyrir möguleigum ræfhleðslutengingum á bílastæðum.
Bílastæði hreyfihamlaðra skulu vera sérstaklega merkt á yfirborði og einnig með lóðrettu skilti. Þrau skulu vera sem næst aðalinngangi byggingarinnar og ekki fjær en u.þ.b. 25 m. Hindrunarlaus leið skal vera frá bílastæðum hreyfihamlaðra að inngörgum bygginga.

Reiðhjól.
Gera skal ráð fyrir yfirbyggðri hjólageymslu á lóð í tengslum við innganga í byggingar og í góðum tengslum við stiga á lóð og stígakerfi bæjarins. Gera skal ráð fyrir 0,5 -1ljólastæðum fyrir hverja 100 m2 skrifstofu- og versluna/nónsnæðis. Gera skal ráð fyrir 70-90% hjólastæða séu í læstum geymslum ætluð starfsfólki. 10-30% hjólastæða skal stæðsettur við innganga, skammtímastæði. Í hjólageymslum skal gera ráð fyrir hleðslumöguleika fyrir hvers kyns rafhjól, hlaupahjól o.fl.

Þrákorn.
Þrákorn er frjálst. Þök sem eru undir 15° halla og ekki eru nýtt sem þaksvalir eða verandir og gírt af þannig, skulu vera þakin með grænu yfirborði þ.e. lágvöxnum gróðri.
Trjágróður skal ekki ná yfir 2ja m hæð yfir þakflöt.

Úrgangsmál.
Staðsetning og fyrirkomulag sorpflokkunar og sorpgeymsla á lóð skal unnin í nánu samráði við Garðabæ. Nauðsynlegt er að aðgengi að þeim sé gott.

Skilti og merkingar.
Fylgja skal ákvæðum aðalskipulags um skilti á byggingum og á lóð. Í Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 kafla 3.2.4. umSKIL.TI kemur m.a. fram að skilti og merkingar séu faileg og falli vel að umhverfi sínu og með útlit og gerð þeirra skal leitast við að styrkja bæjarbrag og skapa staðaranda. Stærð þeirra og sýnileika skal stilt í hóf. Jafnframt skal lýsingu á skiltum stilt í hóf til þess að draga úr orkunotkun og ljósmengun. Hún skal vera óbein, látlaus og gólyúlaus. Skilti skulu ekki ná upp fyrir þakbrúnir bygginga.
Skilti eru einungis heimluð fyrir þá starfsemi sem er innan lóðarinnar. Ekki er heimilað að skilti nái upp fyrir hámarkshæð þakflatar. Skilti og merkingar fyrir starfsemi lóðarinnar skulu merkt á aðaluppdrætti. Heimilt er að vera með upplýst skilti. Skal birtustig skilta og eða merkinga á byggingun ekki vera hærra en 300 cd/m2. Ekki er heimilt að vera með blikkandi auglýsingarskilti á veggfleti sem snýr að íbúðarbyggðinni sunnan Þorraholts.

Veitur og lagnir.
Kvaðir um stofn- og dreifikerfi bæjarins koma fram á mæli- og hæðabliðum.

Dælu- og spennistöð.
Í tillögu að breytu deiliskipulagi fyrir þornaholt 2 og 4 er gert ráð fyrir að staðsetning dælu- og spennistöðvar við götuna verði færð vestar (neðar) og verði við neðri innkomu á lóðina í stað efri aðkomu að lóðinni. Mun hún þar falla betur að því landi sem fyrir er á svæðinu og fyrirhugaðum mannvikjum á lóðinni.

Bílagrænaofanvatnslausnir.
Leysa skal sem mest af ofanvatni sem til fellur innan lóðar á lóðinni sjálfri svo sem af þökum og bílastæðum. Mögulegt skal við að umfram ofanvatn þ.e. það vatn sem lóðin sjálf nær ekki að taka við verði leitt í læk með fram götu (Þorraholti). Skal hreinleiki þessu tryggður sem mest áður en því er veitt út af lóðinni. Leggja skal áherslu á gegndrætt yfirborð innan lóðar þar sem því verður við komið. Útfærsla í ofanvatnslausnum lóðarinnar skal unnin í samráði við bæjarfyrivöld í Garðabæ.

Formmiðar.
Engin ummerki eru um formleitar á deiliskipulagssvæðinu. Ef formmiðar sem áður voru úkunnar finnast við framkvæmdir á svæðinu sá sem fyrir þeim stendur stóðva framkvæmdir án tafar og tilkynna fundinn Minjastofnun.

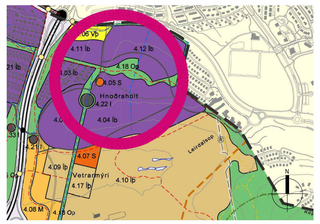
Lýðheilsa.
Við skipulag svæða er ein af grundvallar forsendunum að tekið sé mið af heilsu og líðan fólksins sem koma til með að búa og starfa á því svæði sem verið er að skipuleggja. Markmiðið er að skipulag svæðisins og í nánari útfærslu þess þ.e. þegar kemur að hönnun húsa og lóða, þá geti íbúar og starfsmenn fyrirtækja á svæðinu lífað heilsusamlegu lífi í öruggu umhverfi. Lúður í þessu eru m.a. góðar og öruggar tengingar og gott aðgengi að fjölbreyttum samgönguformum. Í nánasta umhverfi þurfa að vera grænir og gróðurríkir reitir s.s. grasflöt og gróðursvæði þar sem koma mætti fyrir setsvæði og æfingatækjum. Á fjölmennum vinnustöðum mætti einnig færa þessa hugsun inn fyrir veggi fyrirtækjanna.

Að öðru leiti vísast til gildandi deiliskipulags.

Deiliskipulagsbreyting þessi er sett fram á skipulagsuppdrætti í mkv. 1:1000 ásamt greinargerð og skýringarmyndum.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi

lóð	stærð lóðar	bílageymsla	kjallari atv	1. hæð	2. hæð	3. hæð	atvinna m²	heild m²	Nh
Þorraholt 2-4 - Hús 2	11.222	8.200	2.800	1.400	1.400	1.400	7.000	15.200	
Þorraholt 2-4 - Hús 4		7.200		650	1.200	250	2.100	9.300	
Samtals	11.222	15.400	2.800	2.050	2.600	1.650	9.100	24.500	2,2



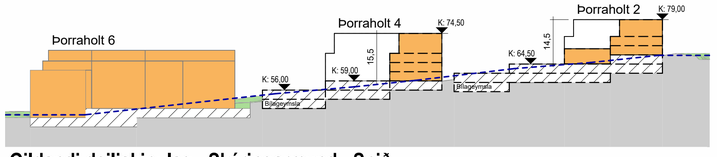
Hluti aðalskipulags Garðabæjar staðfest 17. mars 2021

Skýringar

- Mörk breytingar
- Lóðamörk
- Byggingarreitur (ofan- og neðanj.)
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Dæmi um nýbyggingu (leiðbeinandi)
- Göngustígar - lega leiðbeinandi
- Reiðhjólastígar
- Regnbeð - ofanvatnsrásir - útfærsla leiðbeinandi
- Hljóðvarnir
- Heildarstærð lóðar (Nhl.)
- Lóðarnúmer og fjöldi hæða
- Inn-og útkeyrslu bílakjallara - staðsetning leiðbeinandi
- Djúpgámar - staðsetning leiðbeinandi

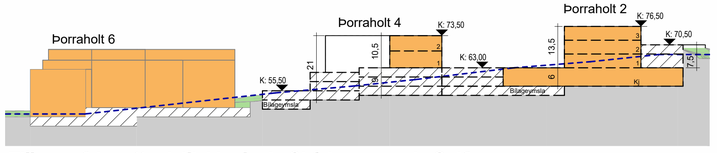
Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Skýringarmynd - Grunnmynd

1 : 1000



Gildandi deiliskipulag - Skýringarmynd - Snið

1 : 1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Skýringarmynd - Snið

1 : 1000

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr skipulagslaga 123/2010.
Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnds Garðabæjar þann

_____20_____

_____
f.h. Skipulagsnefndar

og bæjarstjórn Garðabæjar þann

_____

Tillagan var auglýst frá _____20_____ með

athugasemdafresti til _____20_____

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____20_____

N

1:1000 0 10 20 30 40 50 m

Hnoðraholt – norður. Þorraholt 2- 4. Breytt deiliskipulag.

Þorraholt 2-4, Garðabær

Mælikvarði: 1 : 1000

Útgáfa Dags.: 30.03.2023. Yfirfarið 26.05.2023

Blað: U101 Málsnr.:

Blaðstærð: A1

Samþykkt:

ark.