Deiliskipulag Garðahverfis

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Garðahverfis vegna Grænagarðs og lóðamála

Aðdragandi og forsendur

Deiliskipulag Garðahverfis var samþykkt í nóvember 2013 og var síðan gert að verndarsvæði í byggð árið 2017 á grunni stefnu deiliskipulagsins. Við gerð deiliskipulagsins lá fyrir að yfirfara þyrfti skilgreiningar lóðamarka og byggingareita með tilliti til fornminja innan og við lóðir áður en uppbygging gæti hafist. Í þessari tillögu eru byggingareitir og lóðir skilgreindar nánar m.a. m.t.t. fornminja.

Einnig er áformað að bæjartorfan Höll, sem nú er utan deiliskipulagssvæðisins, verði skilgreind sem hluti af almenningsgarðinum Grænagarði, 1.89 Op í aðalskipulagi Garðabæjar, og því felld undir deiliskipulag Garðahverfis. Samhliða verður skerpt á hlutverki Grænagarðs sem almenningsgarðs og styrkt tengsl garðsins við kjarna Garðahverfis. Grænigarður hefur verið skógræktarsvæði, sem breytt verður í almenningsgarð fyrir íbúa og almenning til að njóta. Grænigarður verður í framtíðinni einnig mikilvæg tenging á milli Garðahverfis og íbúðarbyggðar í Garðaholti. Loks eru uppi áform um að afmarka lóð fyrir íbúðarhúsnæði í Grænagarði og fella lóðina undir íbúðarsvæði 1.76 Íb á Garðaholti, skv. aðalskipulagi Garðabæjar.

Framangreint kallar á breytingu á deiliskipulagi Garðahverfis og samhliða verður lögð til breyting á Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030.

Markmið

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að stuðla að viðhaldi búsetulandslags og uppbyggingu í anda verndarsjónarmiða sem lýst er í gildandi deiliskipulagi og fylgt var eftir með skilgreiningu Garðahverfis sem verndarsvæðis í byggð árið 2017. Tillögur að breytingum eru m.a. mótaðar í samráði við fornleifafræðinga sem þekkja svæðið vel.

Breytingar á uppdrætti

1. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins verði breytt þannig að það nái yfir gömlu bæjartorfuna Höll.

2. Afmörkuð verður íbúðarlóð nyrst á skipulagssvæðinu, þar sem nú er íbúðarhús við Grænagarð. Lóðin verði hluti af framtíðaríbúðarsvæði á Garðaholti 1.76 Íb.

3. Afmörkun á lóðamörkum og byggingareit í Katrínarkoti, Hausastöðum og Háteigi verður breytt vegna fornminja. Einnig er lóð breytt hjá Pálshúsi.

4. Skilgreind verði á uppdrætti aðkoma að Grænagarði frá kjarna Garðaholts og bætt við leiðbeinandi legu stíga innan garðsins. Einnig verði skilgreindur byggingarreitur með skilmálum fyrir lítil mannvirki sem tengjast starfsemi og rekstri almenningsgarð s.s. fyrir áhaldageymslu, garðhýsi eða slíku.

5. Leggja meiri áherslu á óruggt og gott aðgengi gangandi við kjarna Garðahverfisins á gatnamótum Garðavegar og Garðaholtsvegar. Samhliða verði tryggt gott aðgengi gangandi að aðalaðkomu að almenningsgarðinum Grænagarði frá félagsheimilinu Garðaholti og menningarsetrinu Króki. Hraðalækkandi aðgerðir og gönguþveranir verða tilgreindar á uppdrætti á þessu svæði.

6. Afmarkaðar verði á uppdrætti gönguþveranir fyrir hraðalækkandi aðgerðir þar sem göngustígar þvera Garðaveg hjá Garðakirkju og við upphafi náttúrustígs við Aukatjörn.

7. Bætt verði við stofnstíg samhliða Garðavegi og Garðaholtsvegi í samræmi við aðalskipulag.

8. Flokkun stígsins meðfram ströndinni í Garðahverfi verði samræmd flokkun hans í aðalskipulagi sem útivistarstígs og skilmálum breytt til samræmis.

Breyting á skilmálum

Skilmálar fyrir breytingu

5.1 Kjarni svæðisins
4. gr.: Aðalaðkoma verði við félagsheimilið Garðaholt. Bílaplan við félagsheimilið skal stækkað. Bílaplanið skal hannað með anda staðarins í huga og í tengslum við aðkomu að Króki. Stækkun bílastæðis miðar að því að nýta svæði sem þegar hefur verið lagt undir bílastæði í stað þess að raska óðrum svæðum. Bílastæðið getur einnig nýst kirkjunni þegar svo ber undir.
Gerð verði gangbraut yfir Garðaveg frá Garðaholti að Króki og nýir gangstígar verði lagðir þaðan að Garðakirkju.
Krókur ásamt Garðaholti og Garðakirkju mynda hjarta svæðisins og er mikilvægt að góð göngutengsl séu þar á milli. Gert er ráð fyrir nýjum stíg sem fer um gamla götu frá Króki að Garðakirkju. Ennfremur verði göngustígur meðfram Garðatúngarði milli Garðaholts og Garðakirkju.

5.2 Tengingar
Stefna og skilmálar:
Lagður verði stígur fyrir gangandi og hjólandi meðfram Garðafjöru. Við stígagerðina skal notað lítlar vinnuvélar og/eða handafl þannig að röskun á landi verði sem minnst og yfirbragð svæðisins breytist lítið. Stígurinn skal vera malarstígur án lýsingar.
Sjóvarnir verði skoðaðar í samhengi við gerð stígsins.
Stígurinn er framhald af stíg sem liggur frá Hafnarfirði meðfram Skerseyri, skv. aðalskipulagi Hafnarfjarðar. Hann er í samræmi við stofnstíg sem aðalskipulag Garðabæjar gerir ráð fyrir meðfram strandlengju Garðahverfis sem aftur tengist upp á Álftanesveg. Stofnstígurinn tengist einnig upp á Garðaveg og þaðan er hægt að fara um gamla ómerkta götu inn á aðra stíga án þess að fara yfir Álftanesveg þar sem umferð er oft á tíðum þung.

5.4.3 Minningaleið: Saga Garðakirkju, friðsæld og minningar
Skilmálar
Til þess að gera þessari sögu skil er unnið með fjóra söguþræði: Garðakirkju, Garðalind, Sjávargötu og Garðavör. Lagður verði stígur frá Garðakirkju um kirkjugarð, framhjá Garðalind, meðfram rústum Sjávargötu og niður að Garðavör þar sem hann tengist inn á stofnstíg meðfram strandlengjunni (mynd 5.4.3).

5.6.3 Almennir skilmálar fyrir bæjartorfur
Nýjar byggingar
3.gr.: Nýju íbúðarhúsin verði kjallari, hæð og ris að hámarki 80 m² að grunnfleti, en grunnflötur skal brotinn upp í minni einingar, t.d. 60 m2 aðalflöt og 10-20 m2 útbyggingar. Þakhalli verði 30-45° og vegghæð að hámarki 4,5 m. Húsin skulu klædd bárujárni eða vatnsklæðningu úr timbri. Þök skulu klædd bárujárni skala dökkra jarðlita eða með grasþaki.

5.6.15 Grænigarður
Núverandi byggingar
Í Grænagarði er íbúðarhús frá árinu 1955, sem lengst af var nýtt sem sumarhús.
Nýjar byggingar
Ekki er gert ráð fyrir nýbyggingum á lóð Grænagarðs í þessarri deiliskipulagstillögu.
Annað
Gert er ráð fyrir að áfram verði skógræktarreitur í Grænagarði. Svæðið er mikilvæg tenging á milli Garðahverfisins sem þessi deiliskipulagstillaga fjallar um og framtíðarbyggðar á Garðaholtinu. Gert er ráð fyrir að nánar verði tekið á þessum tengslum þegar unnið verður skipulag fyrir Garðaholtið.

Skilmálar eftir breytingu

5.1 Kjarni svæðisins
4. gr.: Aðalaðkoma verði við félagsheimilið Garðaholt. Bílaplan við félagsheimilið skal stækkað. Bílaplanið skal hannað með anda staðarins í huga og í tengslum við aðkomu að Króki og almenningsgarðinum Grænagarði. Stækkun bílastæðis miðar að því að nýta svæði sem þegar hefur verið lagt undir bílastæði í stað þess að raska öðrum svæðum. Bílastæðið getur einnig nýst kirkjunni og almenningsgarðinum í Grænagarði þegar svo ber undir.
Gerð verði gangbraut yfir Garðaveg frá Garðaholti að Króki og nýir gangstígar verði lagðir þaðan að Garðakirkju.
Gatnamót Garðavegar og Garðaholtsvegar verði byggð upp fyrir gott og óruggt aðgengi um kjarna svæðisins fyrir gangandi vegfarendur. Einnig verði góð göngupverun yfir Garðaholtsveg að aðalaðkomu að Grænagarði.
Krókur ásamt Garðaholti og Garðakirkju mynda hjarta svæðisins og er mikilvægt að góð göngutengsl séu þar á milli. Gert er ráð fyrir nýjum stíg sem fer um gamla götu frá Króki að Garðakirkju. Ennfremur verði göngustígur meðfram Garðatúngarði milli Garðaholts og Garðakirkju.

5.2 Tengingar
Stefna og skilmálar:
Lagður verði útivistarstígur fyrir gangandi og hjólandi meðfram Garðafjöru. Við stígagerðina skal notað lítlar vinnuvélar og/eða handafl þannig að röskun á landi verði sem minnst og yfirbragð svæðisins breytist lítið. Stígurinn skal vera malarstígur án lýsingar.
Sjóvarnir verði skoðaðar í samhengi við gerð stígsins.
Stígurinn er framhald af stíg sem liggur frá Hafnarfirði meðfram Skerseyri, skv. aðalskipulagi Hafnarfjarðar. Hann er í samræmi við útivistarstíg sem aðalskipulag Garðabæjar gerir ráð fyrir meðfram strandlengju Garðahverfis og tengist út á Álftanes. Útivistarstígurinn tengist einnig upp á Garðaveg og þaðan er hægt að fara um gamla ómerkta götu inn á aðra stíga án þess að fara yfir Álftanesveg.

5.4.3 Minningaleið: Saga Garðakirkju, friðsæld og minningar
Skilmálar
Til þess að gera þessari sögu skil er unnið með fjóra söguþræði: Garðakirkju, Garðalind, Sjávargötu og Garðavör. Lagður verði stígur frá Garðakirkju um kirkjugarð, framhjá Garðalind, meðfram rústum Sjávargötu og niður að Garðavör þar sem hann tengist inn á útivistarstíg meðfram strandlengjunni (mynd 5.4.3).

5.6.15 Grænigarður
Áherslur
Grænigarður verði almenningsgarður með skógarrjóðri og fornminjum bæjartorfunnar Hallar. Áfram verði hlúð að skóginum í Grænagarði og hann efldur sem samverurými og almenningsgarður. Unnið verði með að gera fornminjar sýnilegar í landslagshönnun.
Aðkoma og bílastæði
Núverandi aðkoma bíla að íbúðarhúsi er vík jandi og mun það í staðin tengjast íbúðarhverfi í Garðaholti. Aðalaðkoma að almenningsgarðinum er frá kjarna svæðisins við gatnamót hjá félagsheimilinu Garðaholti og Króki. Þar verði mótuð gönguleið í gegnum skóginn að skógarrjóðri. Aðrar aðkomur gangandi að garðinum verði tengdar saman með stígum sem koma saman í skógarrjóðri, en leiðbeinandi lega sést á uppdrætti. Bílastæði eru samnýtt með félagsheimilinu Garðaholti.
Núverandi byggingar
Í Grænagarði er íbúðarhús frá árinu 1955, sem lengst af var nýtt sem sumarhús.
Nýjar byggingar
Gert er ráð fyrir nýbyggingum á lóð Grænagarðs í þessarri deiliskipulagstillögu. Heildarbyggingarmagn innan byggingareits er 300 m2 og vinnustofa getur staðið sjálfstætt. Bygging sé á einni og hálfri hæð, mænishæð að hámarki 5 m og vegghæð 3,5 m. Litir í skala dökkra jarðlita og gras á þaki, sé það flatt. Húsið verður síðar hluti af nýrri íbúðarbyggð á holtinu og miðast ákvæði við það.
Heimilt er að reisa minni byggingar sem tengjast starfsemi í almenningsgarði innan byggingarreits, að hámarki 50m2.
Annað
Svæðið er mikilvæg tenging á milli Garðahverfisins sem þessi deiliskipulagstillaga fjallar um og framtíðarbyggðar á Garðaholtinu. Gert er ráð fyrir að nánar verði tekið á þessum tengslum þegar unnið verður skipulag fyrir Garðaholtið.

Umhverfismat

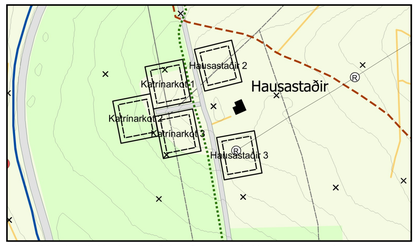
Í deiliskipulagsbreytingunni er ekki gert ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Tillagan er því ekki talin falla undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Málsmeðferð og tímaáætlun

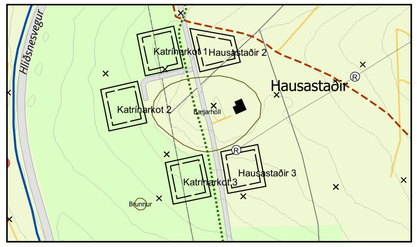
Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010.
Skipulagslýsing var kynnt samhliða fyrir aðalskipulag- og deiliskipulagsbreytingu Garðahverfis og var kynnt almenningi og öðrum hagsmunaaðilum í nóvember 2020. Umsagnaraðilar voru:

Garðasókn
Skipulagsstofnun
Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
Aðliggjandi sveitarfélög, Hafnarfjörður og Kópavogur
Minjastofnun Íslands
Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis
Umhverfisstofnun
Vegagerðin
Veitur
Vatnsveita Garðabæjar

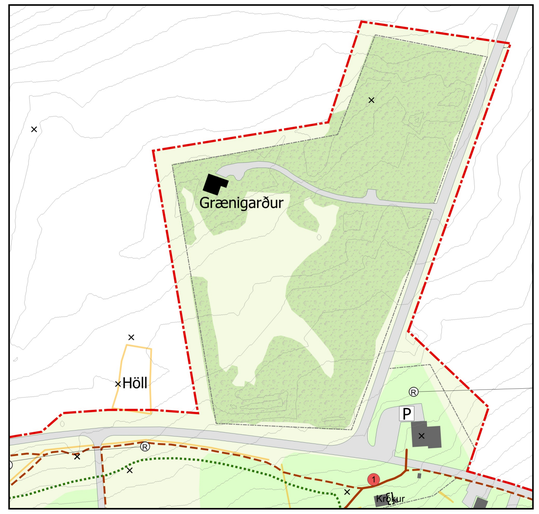
Umsagnir og ábendingar sem bárust við kynningu lýsingar voru hafðar til hliðsjónar við gerð tillögu að breyttu aðalskipulagi og deiliskipulagi en var ekki svarað með formlegum hætti sbr. ákvæði í skipulagsreglugerð.
Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi á vinnslustigi er nú forkynnt og gefst nú kostur á að koma á framfæri ábendingum. Að lokinni forkynningu verða tillögurnar fullunnar og lagðar fyrir bæjarstjórn sem tekur ákvörðun um auglýsingu þeirra. Tillögurnar verða auglýstar í víðlesnu dagblaði og á vef sveitarfélagsins (www.gardabaer.is) og munu liggja frammi á bæjarskrifstofu Garðabæjar. Tillögurnar verða einnig sendar umsagnaraðilum og gefinn sex vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum. Athugasemdum sem berast á auglýsingatíma verður svarað með formlegum hætti. Gert er ráð fyrir að tillögurnar verði auglýstar fyrri hluta árs 2021.
Að auglýsingatíma liðnum verða tillögurnar afgreiddar í bæjarstjórn, með breytingum eftir því sem umsagnir og athugasemdir kunna að gefa tilefni til og síðan sendar Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar.
Staðfest aðalskipulagsbreyting og samþykkt deiliskipulag tekur að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.



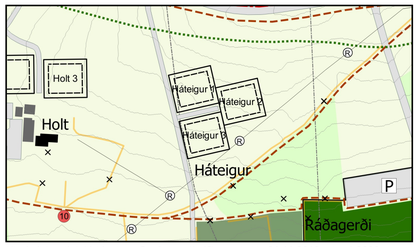
Hluti gildandi deiliskipulags Garðahverfis (A), samþykkt 21.11.2013 mkv. 1:2000



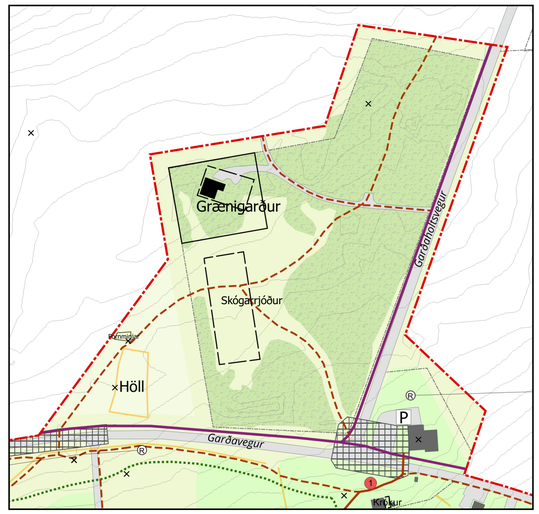
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Garðahverfis (A), mkv. 1:2000



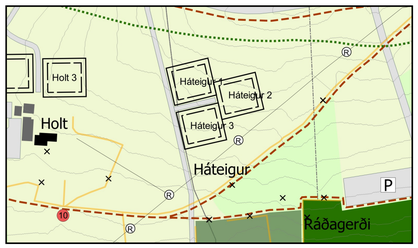
Hluti gildandi deiliskipulags Garðahverfis (B), samþykkt 21.11.2013 mkv. 1:2000



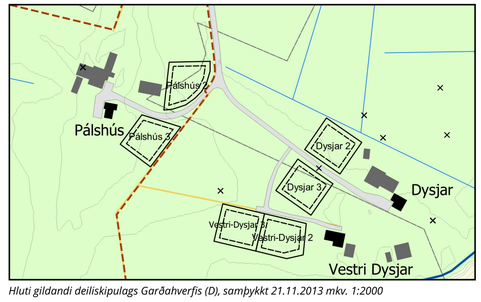
Hluti gildandi deiliskipulags Garðahverfis (C), samþykkt 21.11.2013 mkv. 1:2000



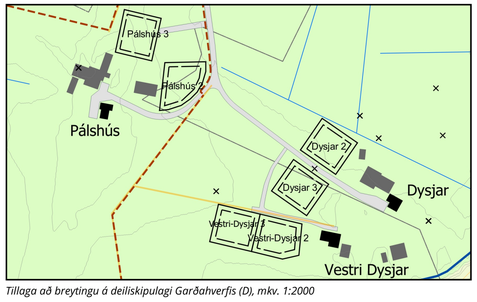
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Garðahverfis (B), mkv. 1:2000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Garðahverfis (C), mkv. 1:2000



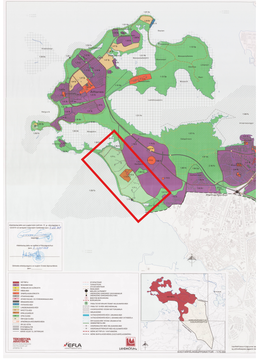
Hluti gildandi deiliskipulags Garðahverfis (D), samþykkt 21.11.2013 mkv. 1:2000

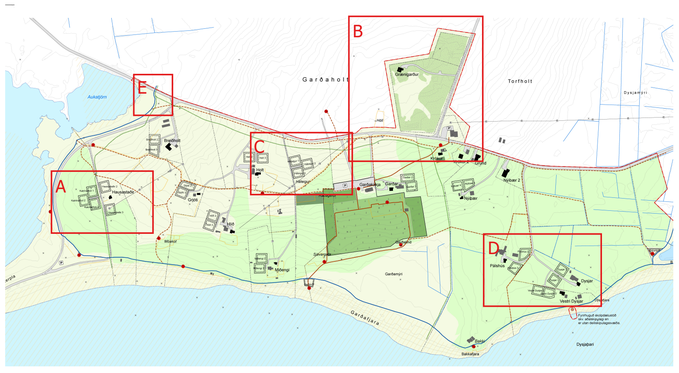


Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Garðahverfis (D), mkv. 1:2000

Hluti gildandi deiliskipulags Garðahverfis (E), samþykkt 21.11.2013 mkv. 1:2000

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Garðahverfis (E), mkv. 1:2000


Staðsetning deiliskipulags Garðahverfis á aðalskipulagi Garðabæjar, staðfest 06.04.2018.



Staðsetning þeirra svæða sem falla undir breytingartillöguna á deiliskipulagi Garðahverfis.

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð skv. 40. og 41.grein skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þann _____ og í bæjarstjórn Garðabæjar þann _____

f.h. Garðabæjar

_____

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr. _____ í B-deild Stjórnartíðinda

GARÐABÆR

Mælikvarði: 1:2000 @ A1
Dags: 29.01.2021
Teiknað/Yfirfarið: HÁ/HH
Útgáfunr.: A0695-008-U01

Ármúla 32
108 Reykjavík
alta@alta.is
www.alta.is