

# Deiliskipulag Garðahverfis

## Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

### Aðdragandi og forsendur

Deiliskipulag Garðahverfis var samþykkt í nóvember 2013. Garðahverfi 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 á nokkrum lóðum m.a. m.t.t. fornminja. Uppmældar fornleifar voru einnig settar inn á uppdráttinn að beiðni Minjastofnunar, skv. uppmælingum Ragnheiðar Traustadóttur fornleifafræðings dags. 4 nóvember 2021.

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

Einnig eru afmarkaðar nýjar lóðir við Nýjabæ 2 og Dysjar.

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 Ragnheiði Traustadóttir fornleifafræðing sem þekkir svæðið vel og hefur mælt það upp.

### Yfirlit yfir breytingar á uppdrátti

1. Græningarður, Garðaholt og Krókur

a. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins er breytt þannig að hún nær einnig yfir gömlu bæjartorfuna Höll.

b. Afmörkuð er íbúðarlóð nyrst á skipulagssvæðinu, þar sem nú er íbúðarhús við Grænararð. Lóðin er hluti af íbúðarsvæði 1.76 Íb á Garðaholti skv. aðalskipulagi.

c. Aðkoma að Grænararði frá kjarna Garðaholts er skilgreind á uppdrátti

og bætt við leiðbeinandi legu stíga innan garðsins. Einnig er skilgreindur byggingarreitur innan Grænararðs með skilmálum fyrir litil mannvirki sem tengjast starfsemi og rekstri almenningsgarðs s.s. fyrir áhaldageymslu, garðhýsi eða annað.

d. Lögð er meiri áhersla á öruggt og gott aðgengi gangandi við kjarna Garðahverfisins á gatnamótum Garðavegar og Garðaholtsvegur. Samhliða er tryggt gott aðgengi gangandi að aðal aðkomu að almenningsgarðinum Grænararði frá félagsheimilinu Garðaholti og menningarsetrinu Króki. Hraðalækkandi aðgerðir og gönguþveranir eru tilgreindar á uppdrátti á þessu svæði.

e. Afmörkuð er á uppdrátti gönguþverun fyrir hraðalækkandi aðgerðir þar sem göngustígur þverar Garðaveg hjá Garðakirkju.

f. Bætt er við stofnstíg samhliða Garðavegi og Garðaholtsvegi í samræmi við aðalskipulag.

g. Gönguleið meðfram Garðavegi og innkeyrslu að Garðakirkju og göngustíg sem fer um gamla götu frá Króki að Garðakirkju er breytt í tengistíg í samræmi við flokkun í aðalskipulagi.

2. Við Dysjar er afmörkuð ný íbúðarlóð og byggingarreitur, Dysjar 4. Heimreið að Vestri-Dysjum er breytt. Lóðinni Pálshús 3 er breytt og búin til ný heimreið að þeirri lóð.

3. Við Nýjabæ 2 er afmörkuð ný íbúðarlóð og byggingarreitur, Nýjabæ 5. Heimreið að Nýjabæ 2 er breytt og bilastæði fyrir Nýjabæ 2 og 5 eru samnýtt.

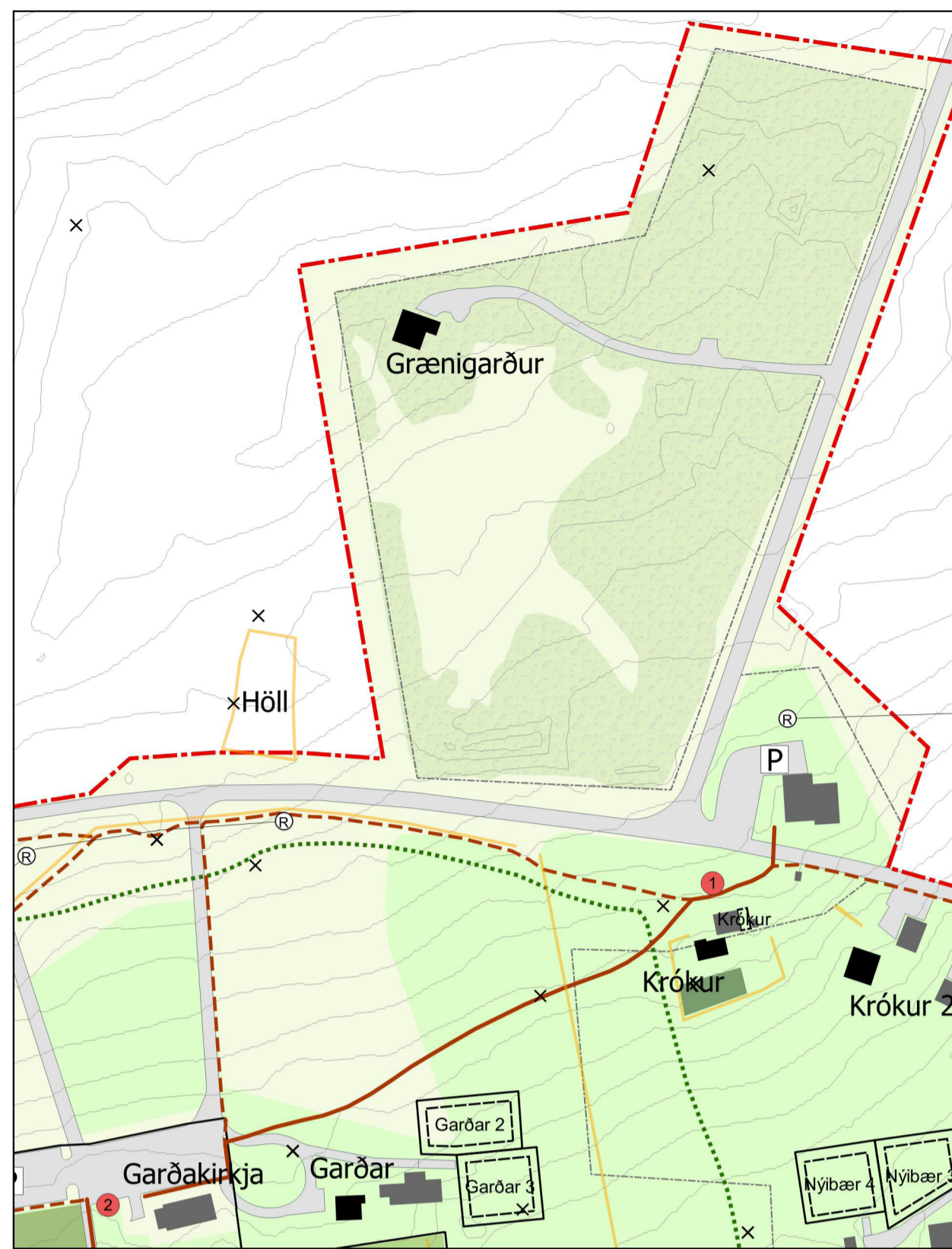
4. Afmörkun á lóðamörkum og byggingareitum í Katrínarkoti og Hausastöðum er breytt vegna þekktra fornminja. Heimreið að Katrínarkoti 2 er einnig breytt.

5. Afmörkun á lóðamörkum og byggingareitum í Háteigi er breytt vegna þekktra fornminja.

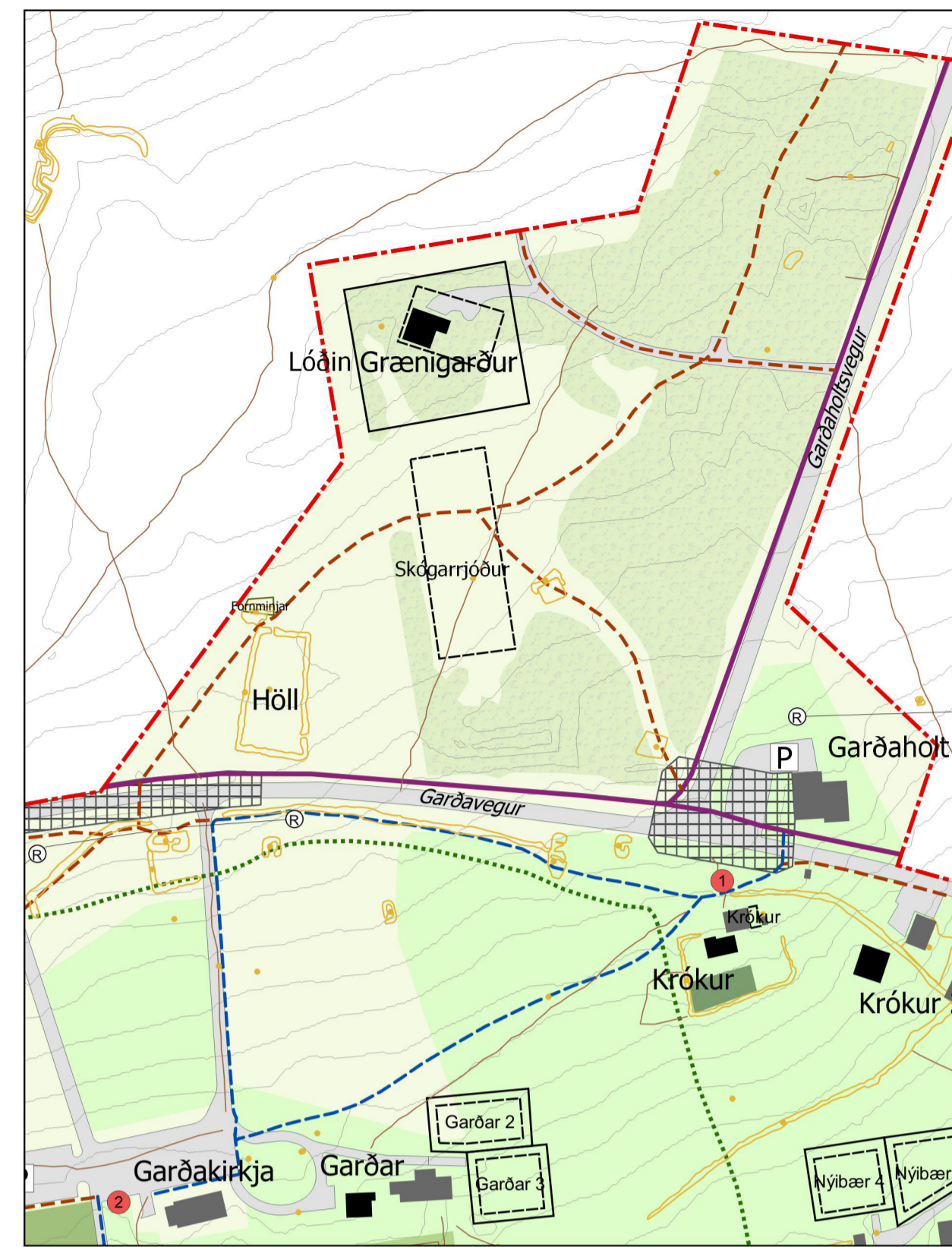
6. Afmörkun á lóðamörkum og byggingarreit fyrir Breiðholt 3 er breytt vegna þekktra fornminja.

7. Afmörkun á lóðamörkum og byggingarreit fyrir Miðengi 2 er breytt vegna þekktra fornminja.

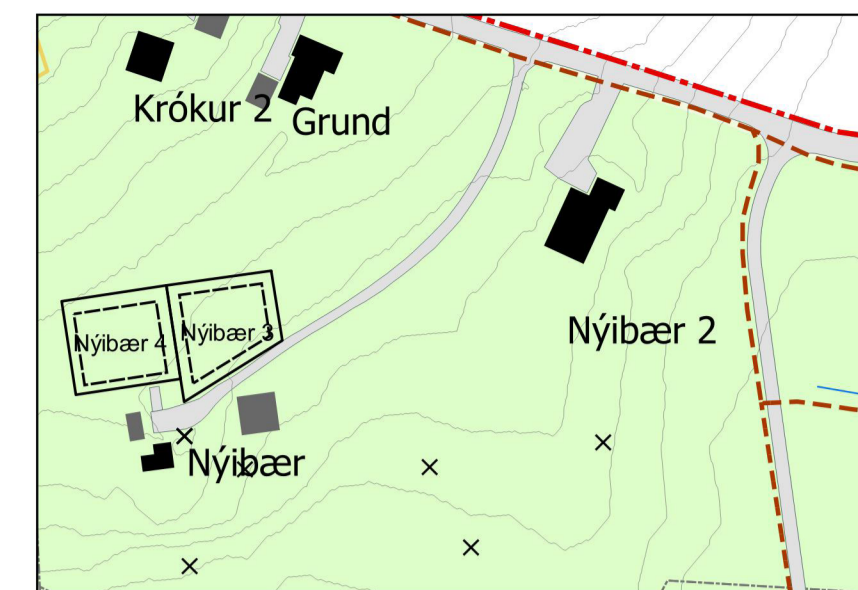
8. Flokkun stígsins meðfram ströndinni í Garðahverfi er breytt til samræmis við flokkun hans í aðalskipulagi sem útivistarstígs. Afmörkuð er á uppdrátti gönguþverun fyrir hraðalækkandi aðgerðir við upphaf sama stígs við Aukatjörn.



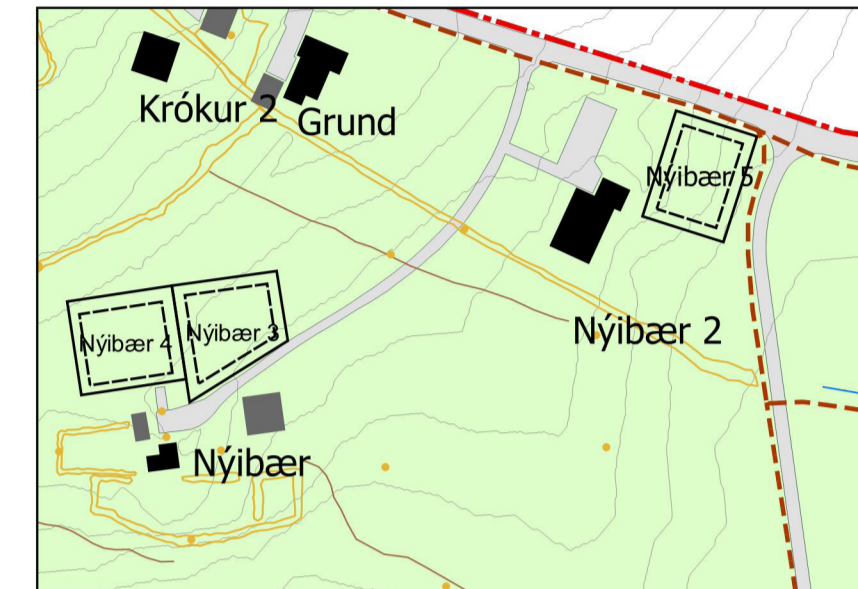
1. Hluti gildandi deiliskipulags Garðahverfis, samþykkt 21.11.2013 mkv. 1:2000



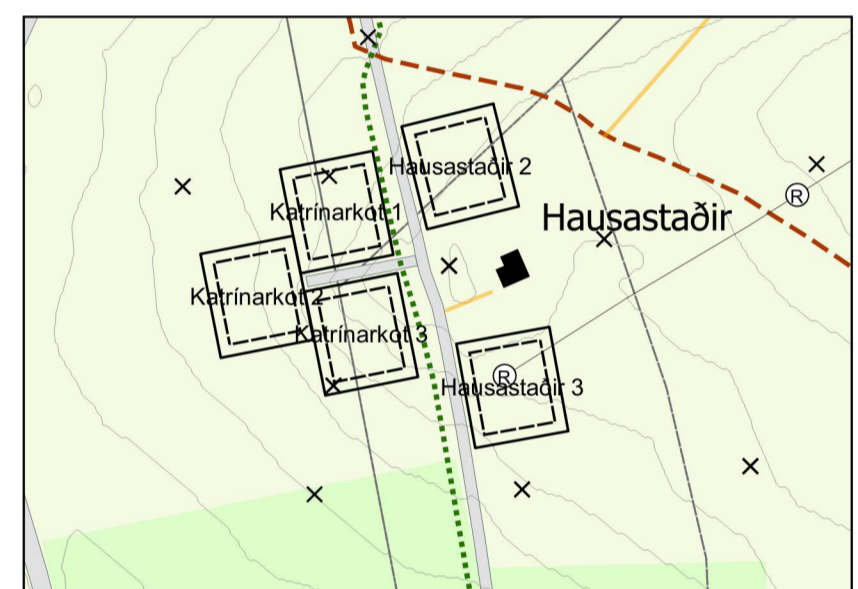
1. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Garðahverfis, mkv. 1:2000



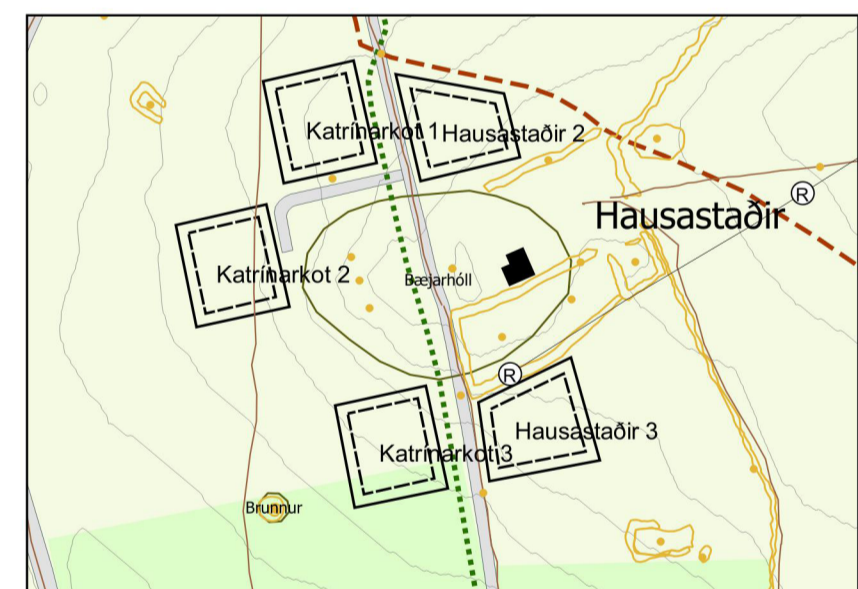
3. Hluti gildandi deiliskipulags Garðahverfis, samþykkt 21.11.2013 mkv. 1:2000



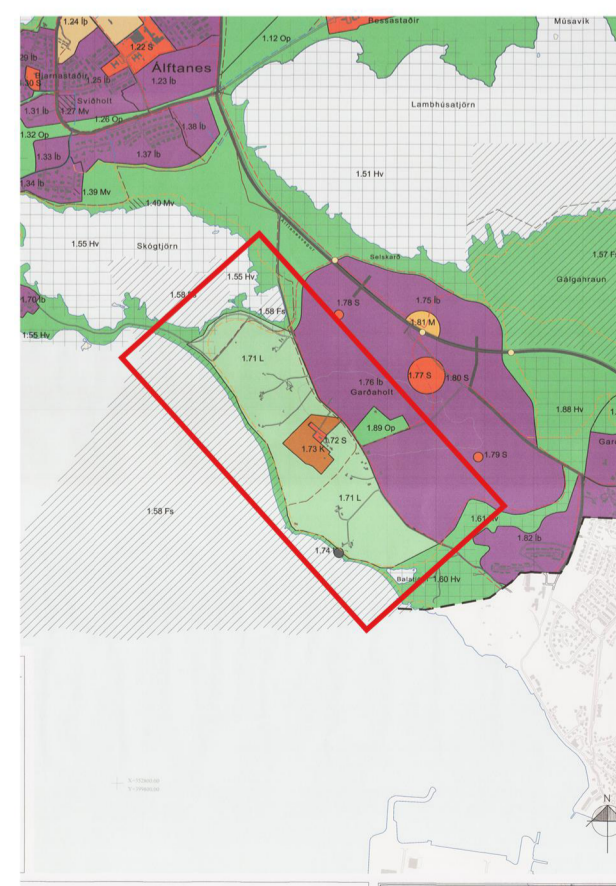
3. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Garðahverfis, mkv. 1:2000



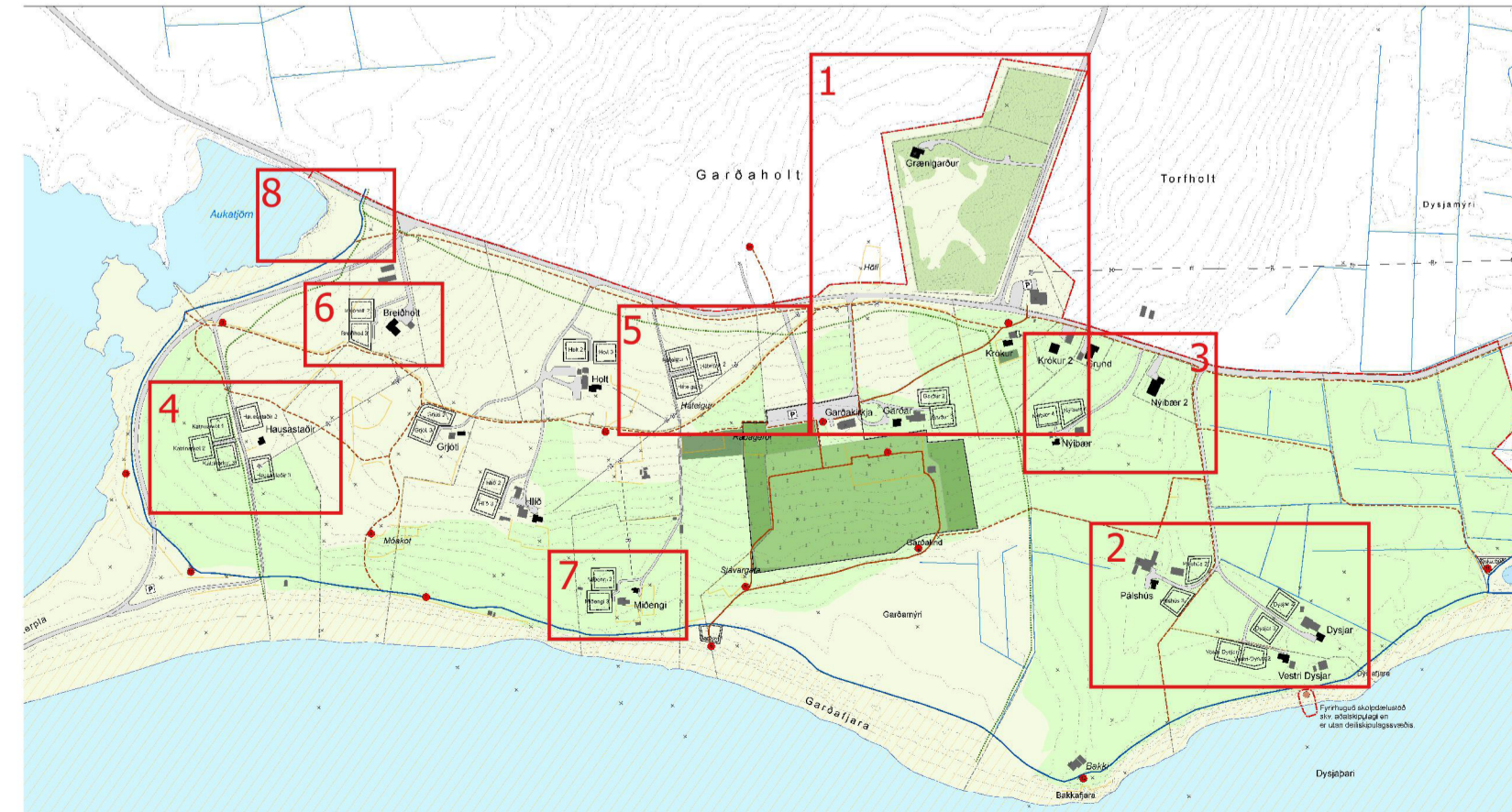
4. Hluti gildandi deiliskipulags Garðahverfis, samþykkt 21.11.2013 mkv. 1:2000



4. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Garðahverfis, mkv. 1:2000



Staðsetning deiliskipulags Garðahverfis á aðalskipulagi Garðabæjar, staðfest 06.04.2018.



Staðsetning þeirra svæða sem falla undir breytingartillöguna á deiliskipulagi Garðahverfis.

### Skýringar

Afmörkun skipulagssvæðis	Bilastæði	Skurðir
Stofnstígur	Tún sem skal viðhaldið	Íbúðarhús
Útivistarstígur	Matjurtagarðar	Aðrar byggingar
Tengistígur	Kirkjugarðar	Breytt yfirborð / þverun með hraðalækkandi aðgerðum
Gönguleið	Stækkun kirkjugarðs	<b>Fornleifar 4. nóv. 2021</b>
Reiðleið	Svæði á náttúruminjaskrá	Fornleifar
Áfangastaðir	Landamerki	Fornleifar uppmældar
Byggingareitur	Sýnileg garðalög 21. nóv. 2013	Fornleifar leiðir
Lóðamörk	Fornleifar 21. nóv. 2013	
Vegir og bilastæði	Rafliður	

0 25 50 m

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

f.h. Garðabæjar

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



GARÐABÆR

Mælikvarði: 1:2000 @ A1  
Dags: 04.12.2021  
Teiknað/Yfirfarið: HÁ- DÁ/HH  
Útgáfunr.: A0695-008-U04

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



# Deiliskipulag Garðahverfis

## Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

### Skilmálar fyrir og eftir breytingu

**Rauður litur** sýnir breytingu og yfirstríkun sýnir texta sem fellur út með breytingu.

#### 5.1 Kjarni svæðisins

4. gr.: Aðalaðkoma verði við félagsheimilið Garðaholt. Bilaplan við félagsheimilið skal stækkað. Bilaplanið skal hannað með anda staðarins í huga og í tengslum við aðkoma 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 til 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. **Gatnamót Garðavegar og Garðaholtsveg**ar verði byggð upp með hraðalækkandi yfirbragði og aðgerðum fyrir gott og öruggt aðgengi um kjarna svæðisins fyrir gangandi vegfarendur. Einnig verði góð gönguþverun yfir Garðaholtsveg að aðal aðkomu að Grænagarði.

#### 5.2 Tengingar

Stefna og skilmálar:

Lagður verði **stígur útivistarstígur** fyrir gangandi og hjólandi meðfram Garðafjöru. Við stígagerðina skulu notaðar litlar vinnuvélar og/eða handaf 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 **stofnstig-útivistarstíg** sem aðalskipulag Garðabæjar gerir ráð fyrir meðfram strandlengju Garðahverfis **sem aftur tengist upp á Álfanesveg og tengist út á vestri hluta Álfanes**. **Stofnstígurinn-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 Álfanesveg **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 útivistarstíg** 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 aðalfloöt og 10-20 m2 útbyggingar. Þakhalli verði 30-45° og vegghæð að hámarki 4,5 m. Húsin skulu klædd bárujárni eða vatnsklaðningu úr timbri. Þök skulu klædd bárujárni í **skala dökkra jarðlita eða með grasþaki**.

Fornleifar

**Kvóð er á eftirtöldum lóðum um að gera könnunarskurdí í samráði við Minjastofnun áður en farið er í framkvæmdir**. Það er gert vegna nálægðar við gömul bæjarstæði þar sem minjar geta leynst undir sverði. Fornminjar skulu koma fram á lóðarblaði.

- Katrínarkot 1, 2 og 3 og Hausastaðir 2 og 3

- Hlíð 2 og 3

- Háteigur 1,2 og 3

- Garðar 2 og 3

- Nýjbær 3 og 4

- Vestri Dysjar 3

Ávallt skal fara varlega í nánd við fornleifar og gæta varúðar þegar til framkvæmda kemur.

#### 5.6.6 Nýjbær og Nýjbær 2

Nýjar byggingar

Í Nýjabæ er gert ráð fyrir tveimur byggingarreitum fyrir íbúðarhús og útihús, þ.e. Nýjabæ 3 og Nýjabæ 4. Í **Nýjabæ 2** er einn byggingarreitur fyrir íbúðarhús, Nýjbær 5. Sjá almenna skilmála fyrir nýbyggingar í kafla 5.6.3.

Aðkoma og bílastæði

Gert er ráð fyrir sameiginlegri heimreið Nýjabæjar og Nýjabæjar 2, en **stuttur vegbútur verði af heimreiðinni að nýbyggingarreitum áður en komið er í hlað á Nýjabæ**. Aðkoma að Nýjabæ 5 og Nýjabæ 2 er um sómu heimreið og bílastæði fyrir Nýjabæ 2 og Nýjabæ 5 eru samnýt.

#### 5.6.8 Dysjar og Vestri Dysjar

Nýjar byggingar

Gert er ráð fyrir **tveimur þremur** byggingarreitum fyrir íbúðarhús og útihús við **bæði**-Dysja, þ.e. Dysjar 2, 3 og 4. **Einnig er gert ráð fyrir og**

**tveimur byggingarreitum við** Vestri Dysjar, þ.e. Vestri Dysjar 2 og 3. Sjá almenna skilmála fyrir nýbyggingar í kafla 5.6.3.

Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að nýbyggingarreitum við Dysjar og **Vestri Dysjar** er **sýnd á uppdrætti** um sómu heimreið og að-Dysjum, farið er út af heimreið og að byggingarreitum áður en komið er að Dysjabænum.

Aðkoma að nýbyggingarreitum á Vestri-Dysjum liggur um sómu heimreið og að íbúðarhúsinu, en **afleggjari framlengdur austur og suður** fyrir núverandi íbúðarhús og bílskúr að byggingarreitum.

#### 5.6.15 Grænigarður og lóðin Grænigarður

Áherslur

Grænigarður er almenningsgarður með skógarjórði og fornminjum gömlu bæjartorfunnar Hallar. Áfram verði hlúð að skóginum í Grænagarði og hann efldur sem almenningsgarður og svæði til samveru. Fornminjar innan Grænagarðs skulu hafa verðugan sess og verði dregnar fram í landslagshönnun.

Aðkoma, stígar og bílastæði

Núverandi aðkoma bíla að íbúðarhúsi á aðlægrí lóð, lóðinni Grænigarður, er víkjandi og mun aðkoman í framtíðinni tengjast blandaðri byggð í Garðaholti. Aðal aðkoma að almenningsgarðinum er frá kjarna Garðahverfisins, þ.e. félagsheimilinu Garðaholti og menningarhúsinu Krók. Gönguleið liggur í gegnum Grænagarð á milli kjarnans og skógarjórðurs, sbr. leiðbeinandi legu hennar á uppdrætti. Leiðbeinandi **lega annarra gönguleiða í gegnum Grænagarð** er einnig sýnd á uppdrætti. Bílastæði fyrir Grænagarð eru samnýt með félagsheimilinu Garðaholti.

Núverandi byggingar á lóðinni Grænagarði

Í **Grænagarði** Á lóðinni er íbúðarhús frá árinu 1955, sem lengst af var nýtt sem sumarhús.

Nýjar byggingar á lóðinni Grænagarði

Ekki er gert ráð fyrir nýbyggingum á lóð Grænagarðs í þessari deiliskipulagstillögu. Ein lóð, Grænigarður, hefur verið afmörkuð við norðvestur enda almenningsgarðsins Grænagarðs. Innan lóðarinnar er einn byggingarreitur. Á honum er gert ráð fyrir núverandi íbúðarhúsi og / eða nýbyggingum. Heildar byggingarmagn innan byggingareitsins er 300 m². Byggingar séu á allt að 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.

Nýjar byggingar innan almenningsgarðsins Grænagarðs

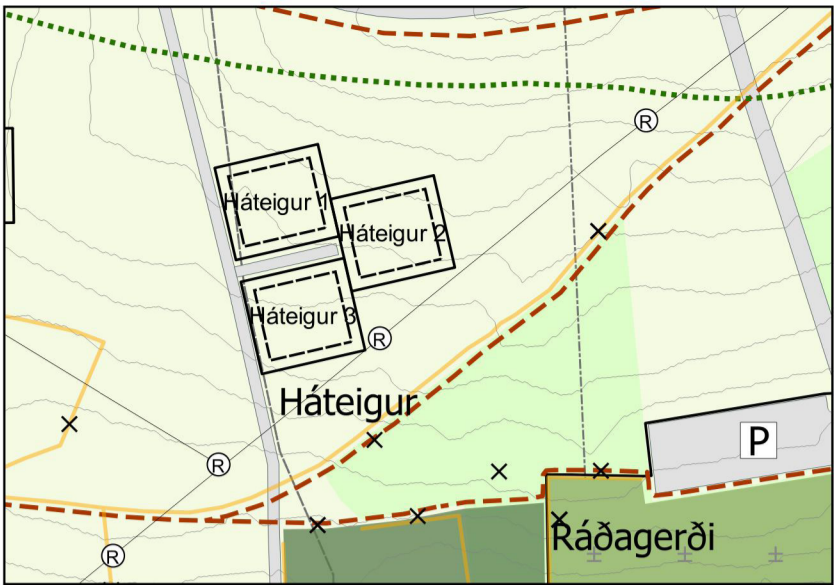
Heimilt er að reisa minni byggingar sem tengjast starfsemi í almenningsgarði innan byggingareits í Grænagarði, að hámarki 50 m², sbr. legu hans á uppdrætti. Litir í skala dökkra jarðlita og gras á þaki, sé það flatt.

Annað

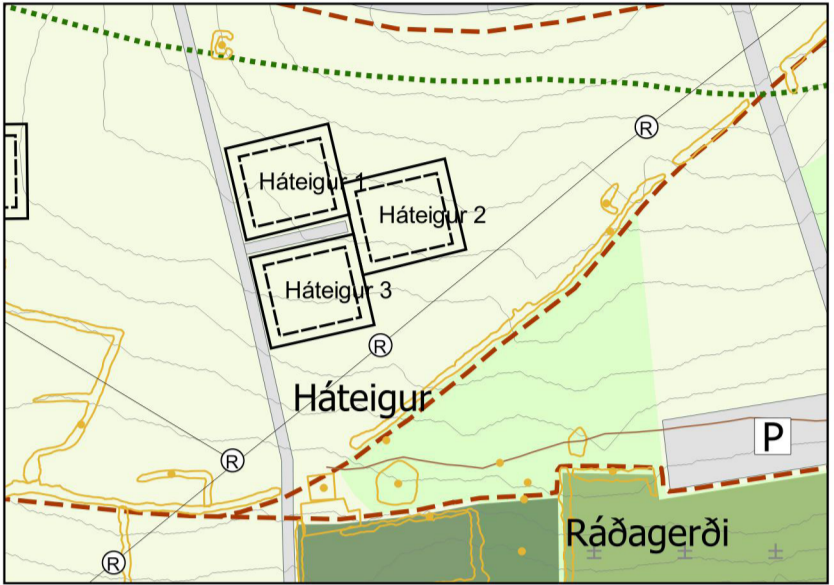
Gert er ráð fyrir að áfram verði skógræktarreitur í Grænagarði-**Svæðið**. **Almenningsgarðurinn Grænigarður** er mikilvæg tenging á milli Garðahverfisins sem þessi deiliskipulagstillaga fjallar um og framtíðarbyggðar á Garðaholtinu. Gert er ráð fyrir að nánar verði tekið á þessum tengslum þegar unnið verður skipulag fyrir Garðaholtið. **Heimilt er að nota almenningsgarðinn fyrir árstíðarbundna viðburði**.

### Umhverfismat

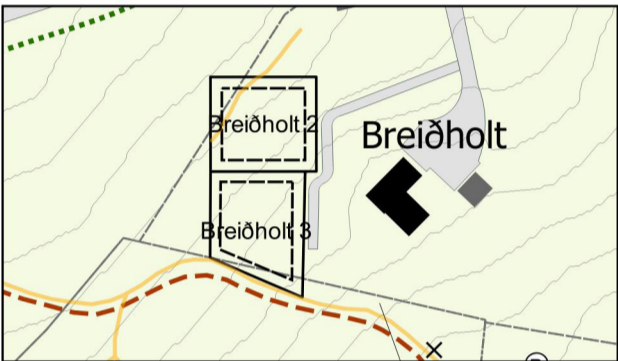
Í deiliskipulagsbreytingunni er ekki gert ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Tillagan er því ekki talin falla undir lög um umhverfismat áætлана nr. 105/2006.



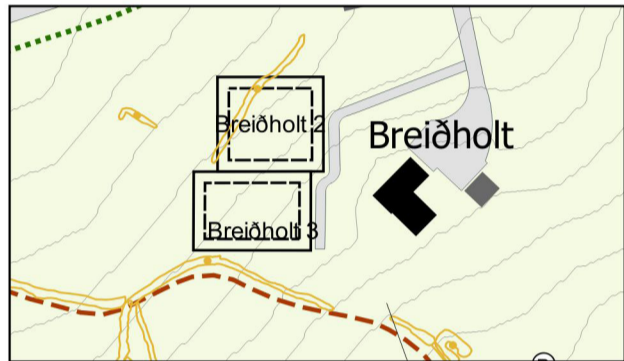
5. Hluti gildandi deiliskipulags Garðahverfis, samþykkt 21.11.2013 mkv. 1:2000



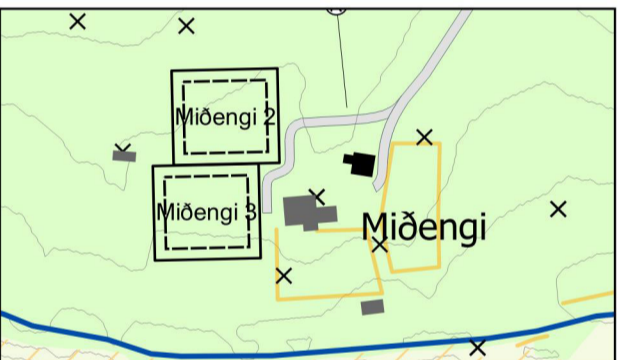
5. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Garðahverfis, mkv. 1:2000



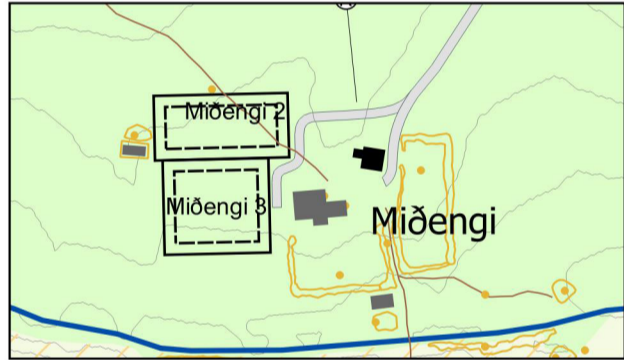
6. Hluti gildandi deiliskipulags Garðahverfis, samþykkt 21.11.2013 mkv. 1:2000



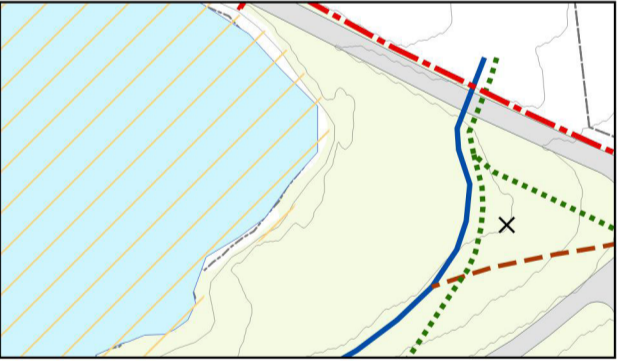
6. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Garðahverfis, mkv. 1:2000



7. Hluti gildandi deiliskipulags Garðahverfis, samþykkt 21.11.2013 mkv. 1:2000



7. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Garðahverfis, mkv. 1:2000



8. Hluti gildandi deiliskipulags Garðahverfis, samþykkt 21.11.2013 mkv. 1:2000



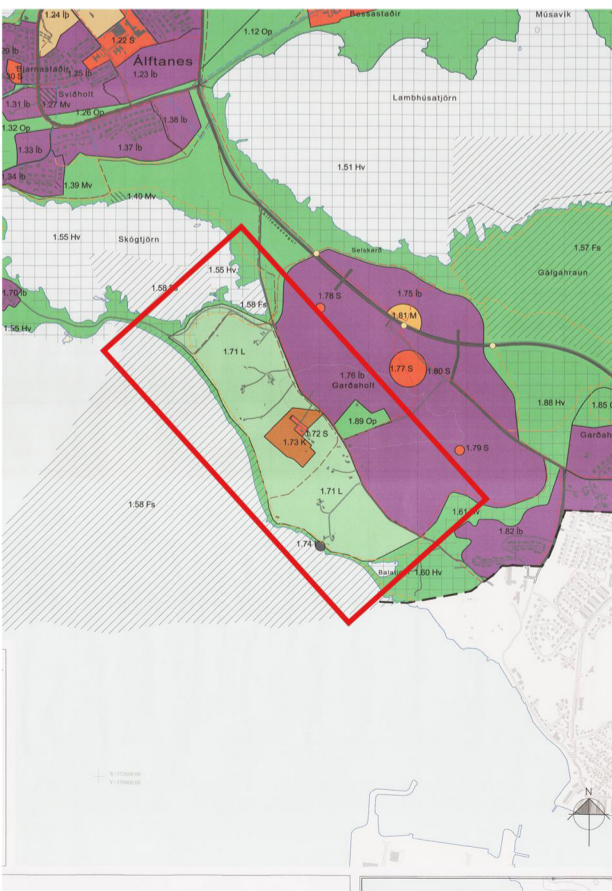
8. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Garðahverfis, mkv. 1:2000

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 \_\_\_\_\_

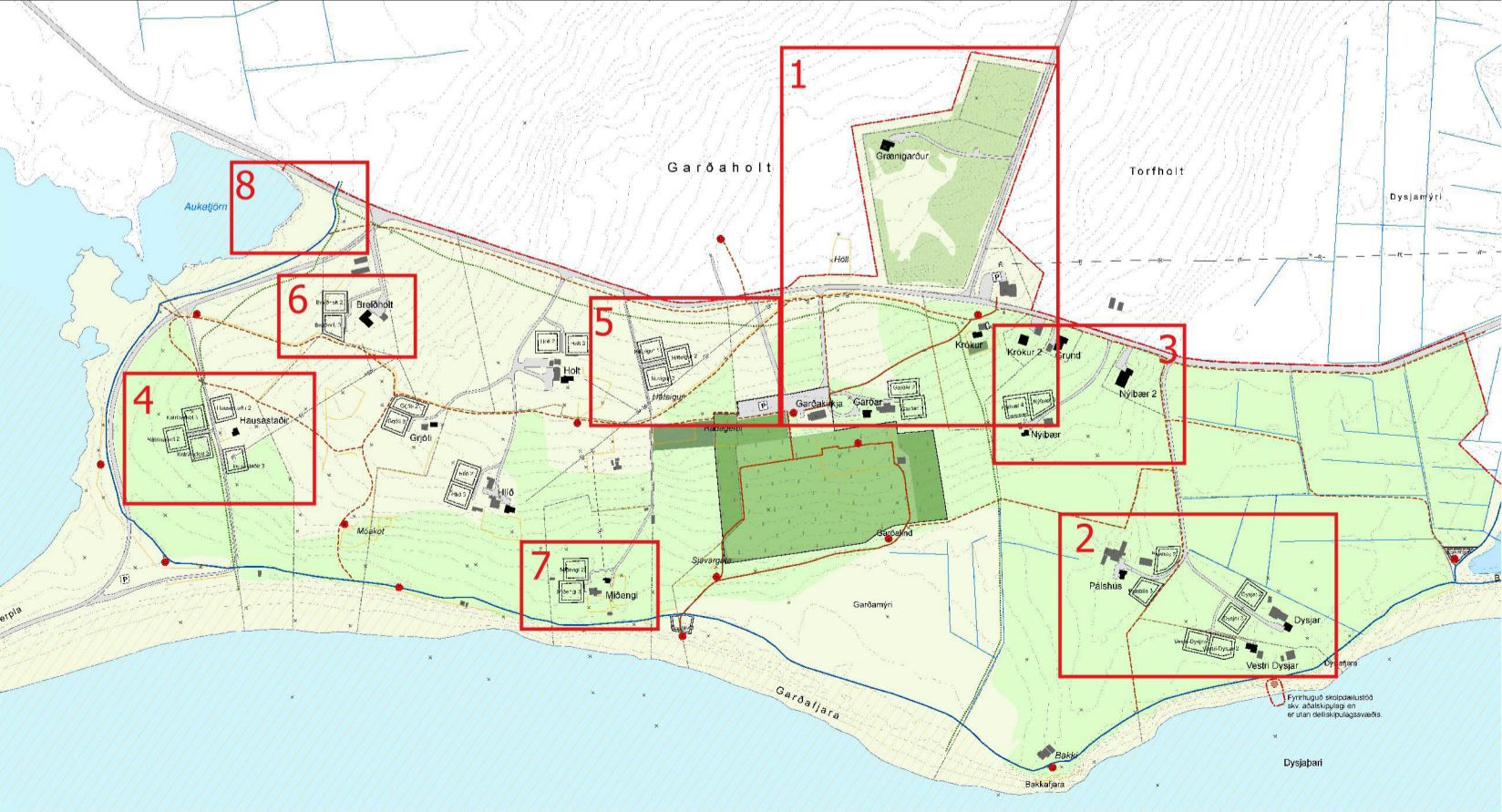
f.h. Garðabæjar

\_\_\_\_\_

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



Staðsetning deiliskipulags Garðahverfis á aðalskipulagi Garðabæjar, staðfest 06.04.2018.

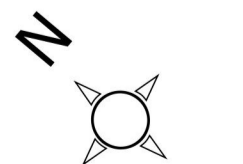


Staðsetning þeirra svæða sem falla undir breytingartillöguna á deiliskipulagi Garðahverfis.

### Skýringar

<span style="color:red">---</span> Afmörkun skipulagssvæðis	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">P</span> Bílastæði	<span style="border-bottom: 1px solid blue; width: 20px; display: inline-block;"></span> Skurðir
<span style="color:purple">---</span> Stofnstígur	<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Tún sem skal viðhaldið	<span style="background-color: black; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Íbúðarhús
<span style="color:blue">---</span> Útivistarstígur	<span style="background-color: #669966; border: 1px solid black; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Matjurtagarðar	<span style="background-color: #808080; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Aðrar byggingar
<span style="color:blue">---</span> Tengistígur	<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Kirkjugarður	<span style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Breytt yfirborð / þverun með hraðalækkandi aðgerðum
<span style="color:red">---</span> Gönguleið	<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Stækkun kirkjugarðs	<b>Fornleifar 4. nóv. 2021</b>
<span style="color:red">---</span> Reiðleið	<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Svæði á náttúruminjaskrá	<span style="border-bottom: 1px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> Fornleifar leiðir
<span style="color:red">●</span> Áfangastaðir	<span style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Landamerki	<span style="border: 1px solid orange; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Fornleifar uppmældar
<span style="border: 1px dashed black; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Byggingareitur	<span style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Sýnileg garðalög 21. nóv. 2013	<span style="background-color: yellow; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Fornleifar
<span style="background-color: #cccccc; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Lóðamörk	<span style="color:red">x</span> Fornleifar 21. nóv. 2013	
<span style="background-color: #cccccc; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Vegir og bílastæði	<span style="color:red">Ⓜ</span> Rafhlínur	

0 25 50 m



Mælikvarði: 1:2000 © A1  
Dags: 04.12.2021  
Teiknað/Yfirfarið: HÁ-DÁ/HH  
Útgáfunr.: A0695-008-U04

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

**alta**