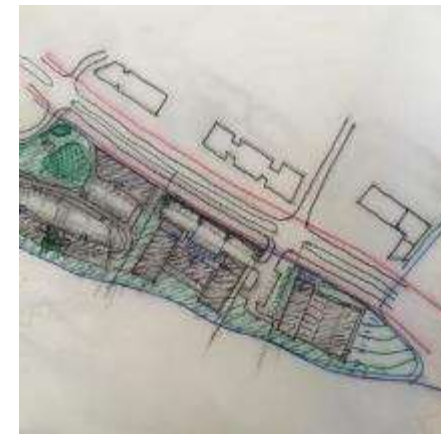




# Deiliskipulag Urriðaholtsstrætis forkynning

Íbúafundur Garðabæ 07.05.2019



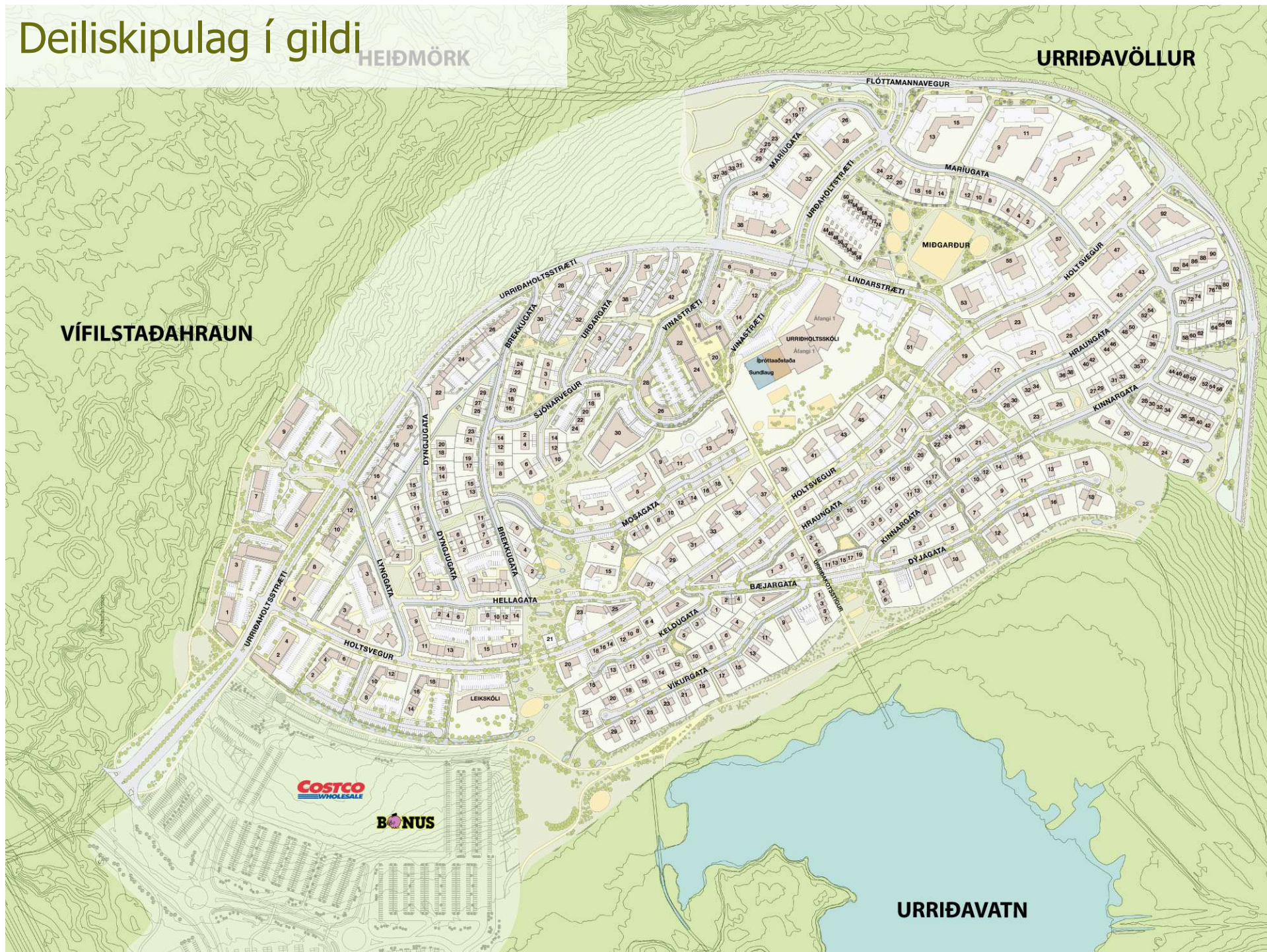
An aerial photograph of a city, likely Reykjavik, Iceland. A winding road cuts through a landscape of low-lying vegetation and rocky terrain. In the background, a dense cluster of multi-story apartment buildings is visible, with several construction cranes indicating ongoing development. The city is set against a backdrop of rolling hills and distant mountains under a clear sky.

# Skipulagssvæðið



# Deiliskipulag í gildi

HEIÐMÖRK





# Nýr áfangi : Urriðaholtsstræti



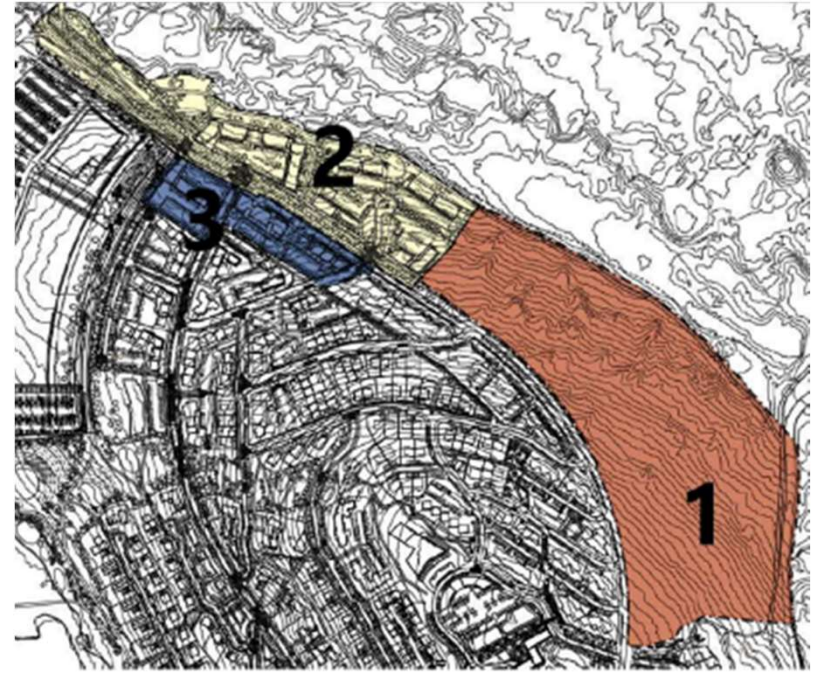


# Urriðaholtsstræti

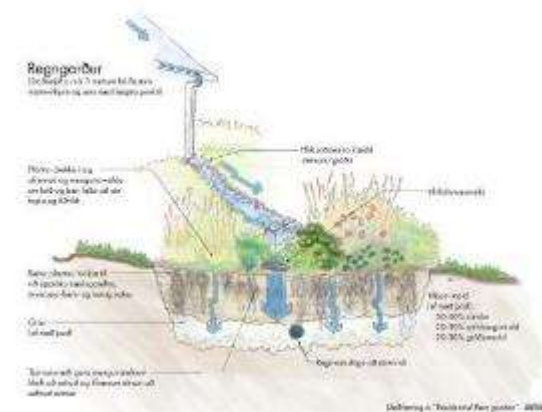
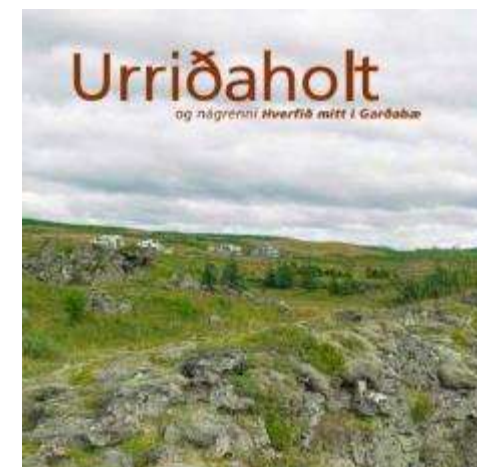
Byggt á sömu grunnhugsun og fyrri deiliskipulagsáfangar í Urriðaholti

- Byggir á rammaskipulagi Urriðaholts
- Umhverfisáherslur, ofanvatnslausnir, Breeam vottun o.sv.fr.
- Umferðaröryggi, hraðalækkandi aðgerðir, öruggt umhverfi fyrir alla vegfarendahópa
- Græn svæði, grænar tengingar, stígar og gönguleiðir
- Blanda atvinnuhúsnæðis og íbúða
- Atvinnuhúsnæði næst aðkomu í hverfið við Náttúrufræðihúsið
- Stærra fjölbýli með bílgeymslum nær Urriðaholtsstræti.
- Hagkvæmar íbúðir í fjölbýli nær hrauninu, án bílgeymslu og lyftu, sérinngangur að hverri íbúð.

Afmörkun úr skipulagslýsingu

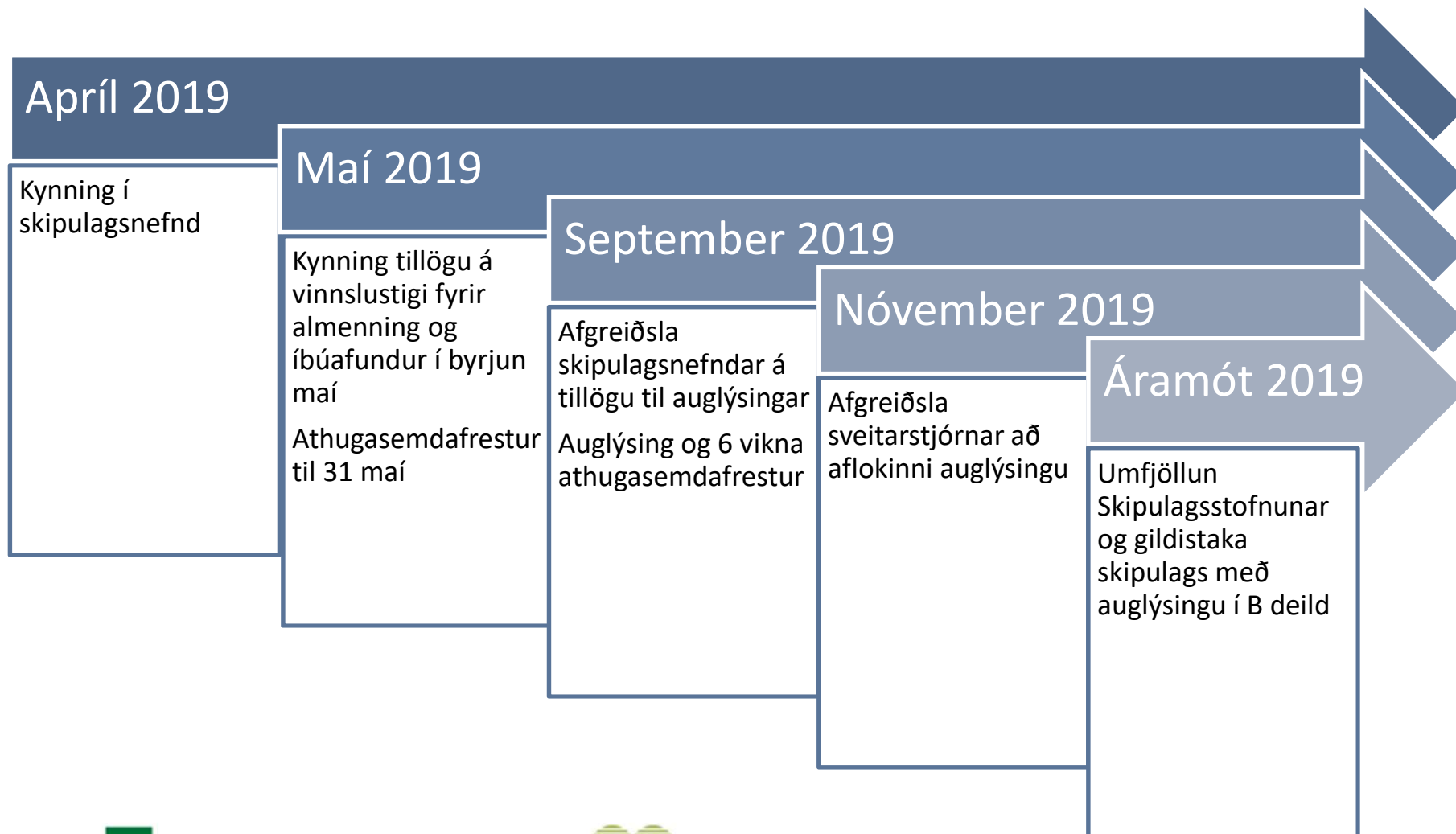








# Áætlað ferli









## Yfirlit yfir hverfið allt



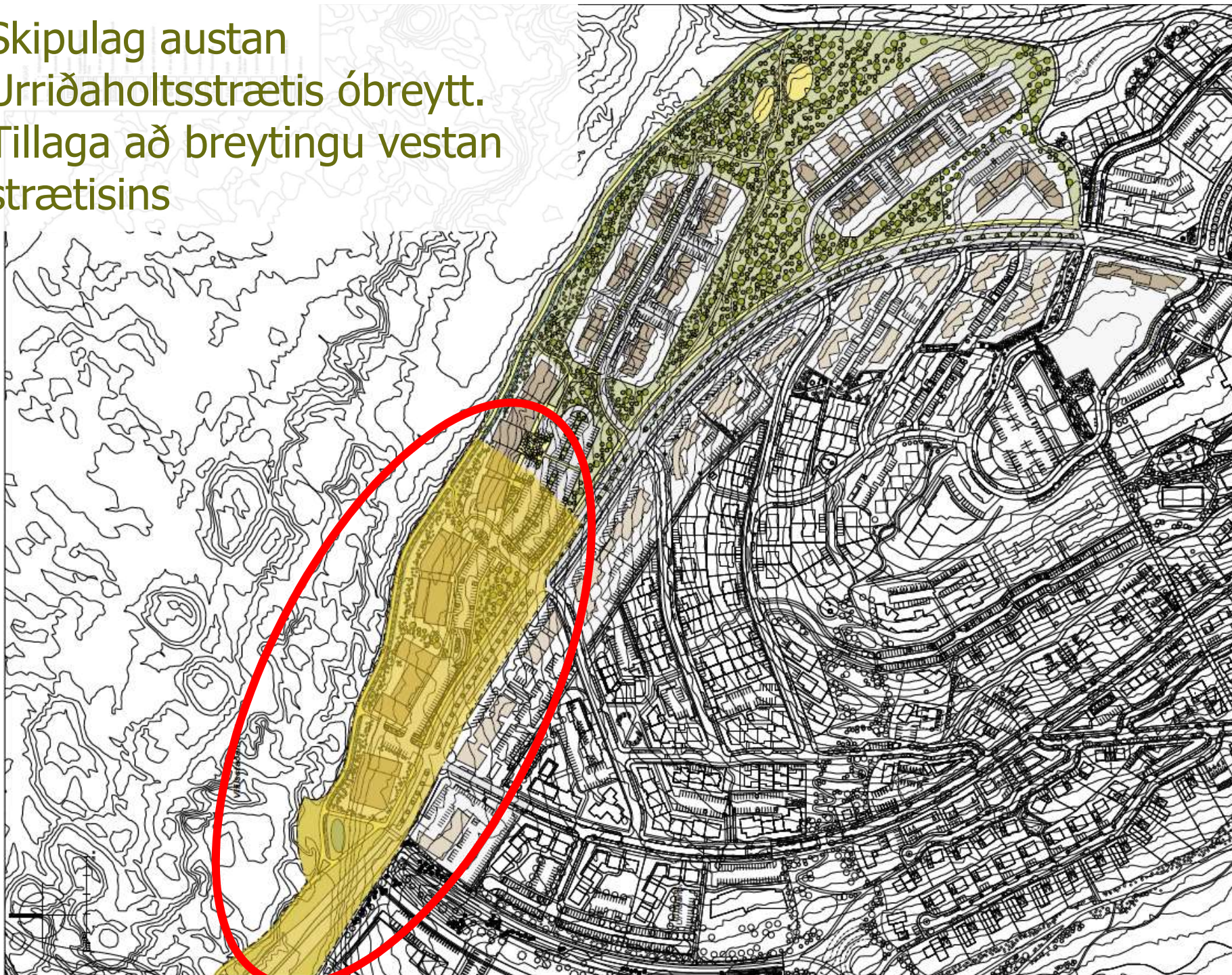


An aerial photograph showing a city development project. In the foreground, there are rolling hills with sparse vegetation. A winding road or path leads towards a cluster of modern, multi-story buildings in the middle ground. Several construction cranes are visible, indicating ongoing development. In the background, a range of mountains is visible under a clear sky. The text is overlaid on the center of the image.

# Breyting á skipulagi 1. áfanga Viðskiptastrætis



Skipulag austan  
Urriðaholtsstrætis óbreytt.  
Tillaga að breytingu vestan  
strætisins





## Helstu breytingar á skipulagi vestan Urriðaholtsstrætis

1. Hús færast fjær götu og neðar í landið, og standa því lægra gagnvart byggð austan strætisins.
2. Grænn reitur á lóð nr. 5 heldur sér





An aerial photograph of a town nestled in a valley. The town features several multi-story apartment buildings in various colors (white, blue, yellow). A winding road or path leads through a forested area in the foreground towards the town. In the background, there are rolling hills and mountains under a clear sky. The text 'Deiliskipulag' and 'Urriðaholtsstrætis' is overlaid on the image.

# Deiliskipulag Urriðaholtsstrætis



# Byggð í grænu umhverfi



Nýta landgæði og styrkja tengsl byggðar og opinna grænna rýma  
Spennandi andstæða við línulega byggð sunnan Urriðaholtsstrætis  
Grænt yfirbragð byggðar, græn svæði mótuð með nýjum gróðri, stígum og áningarsvæðum  
Íbúðabyggð felld inn í núverandi gróðursvæði, umhverfisleg gæði, skjól, húsin í skóginum.



# Tillaga til kynningar á vinnslustigi



Kostur fyrir íbúðir að sunnanverðu að húsin neðar í brekkunni verða lægri – útsýni meira  
Aðkoma að húsum og bílastæði að sunnanverðu – sólarmegin  
Nánd við friðað hraun og fallett útsýni til norðurs

Byggingar við innkomu í hverfið eru hliðið að Urriðaholti – kröfur til arkitektúrs  
Náttúrufræðistofnun er kennileitisbygging – önnur verður ofar í nágrenni holtsins

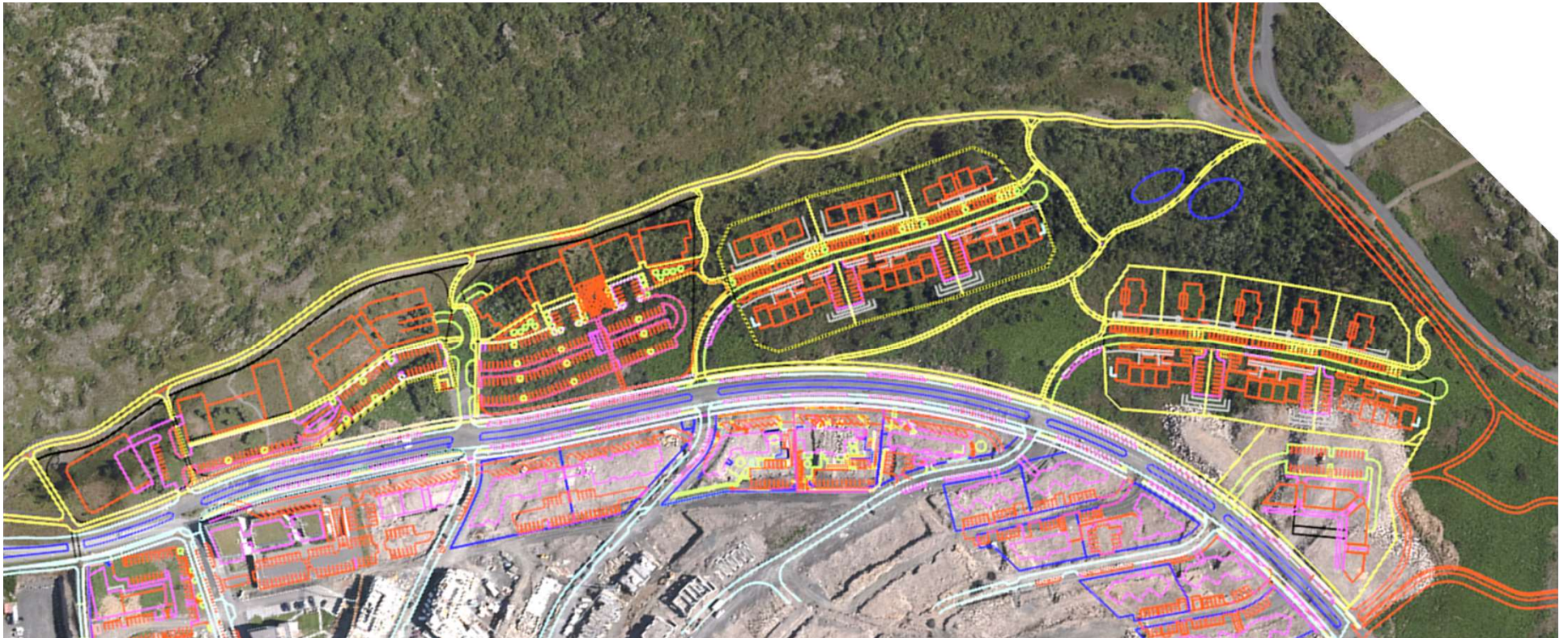
Fallið frá hugmyndum um að hús austan strætis standi við götuna. Mikil brekka og erfið  
útfærsla bæði bygginga og gatnatenginga hafði áhrif á þá ákvörðun.







# Tillaga til kynningar á vinnslustigi

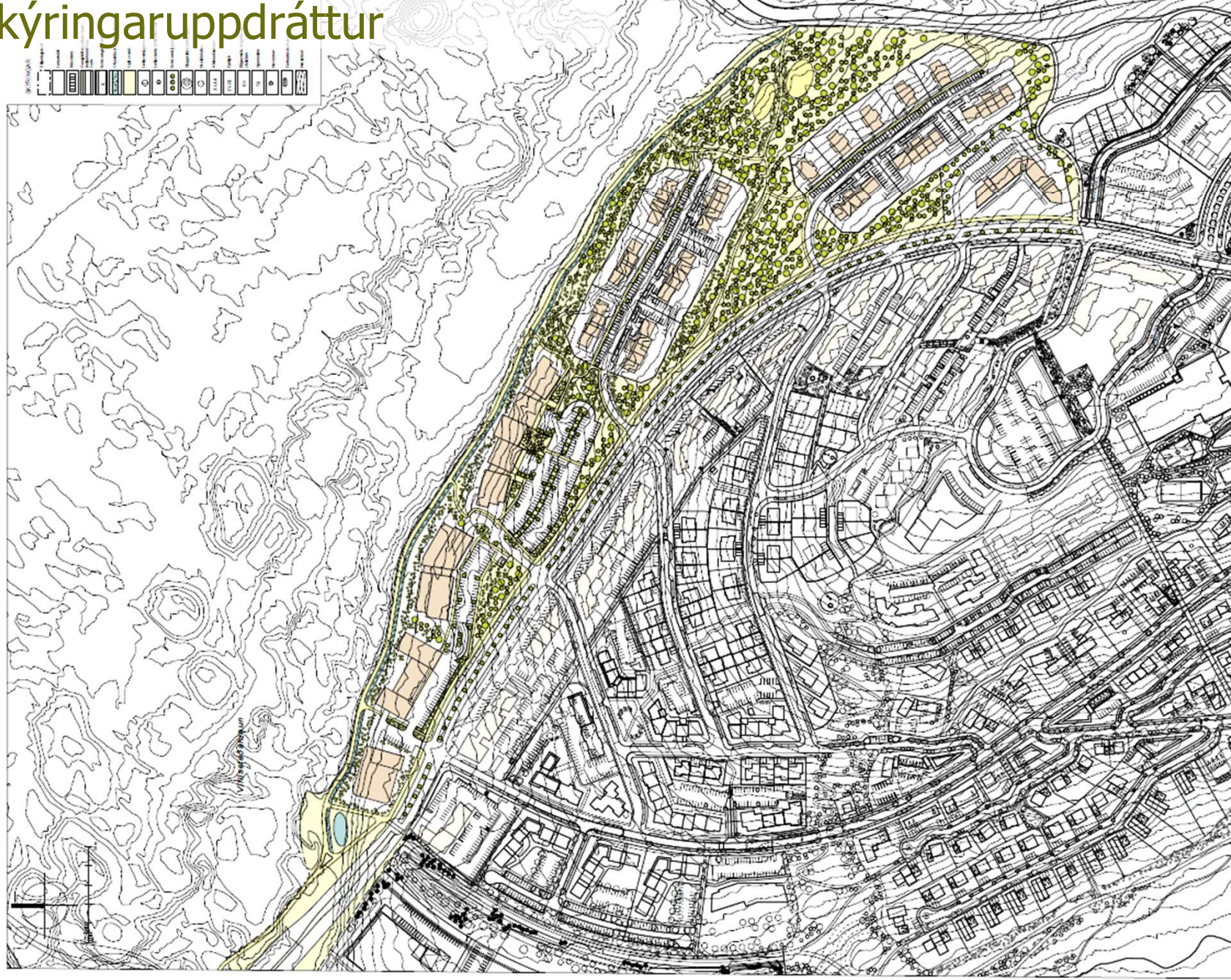




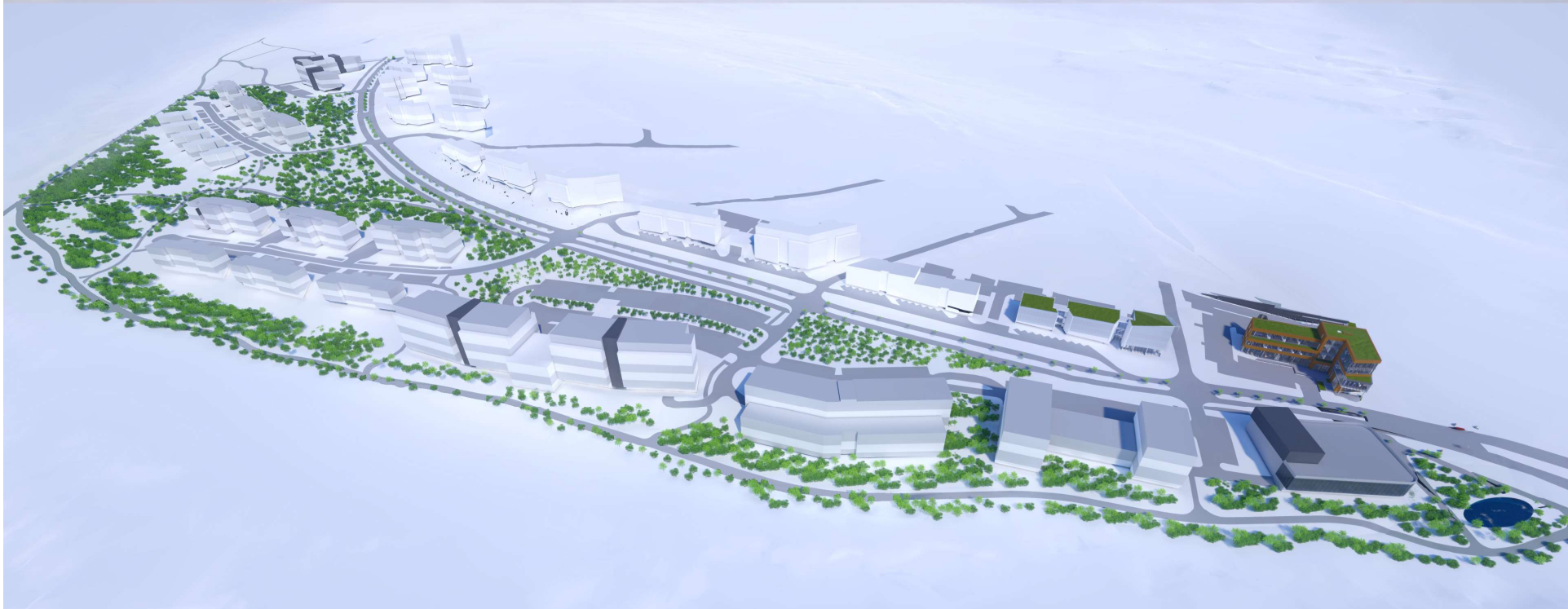
# Deiliskipulag Urriðaholtsstræti Skýringaruppdráttur

FORKYNNING SKÝRINGARUPPDRAÐTTLIS

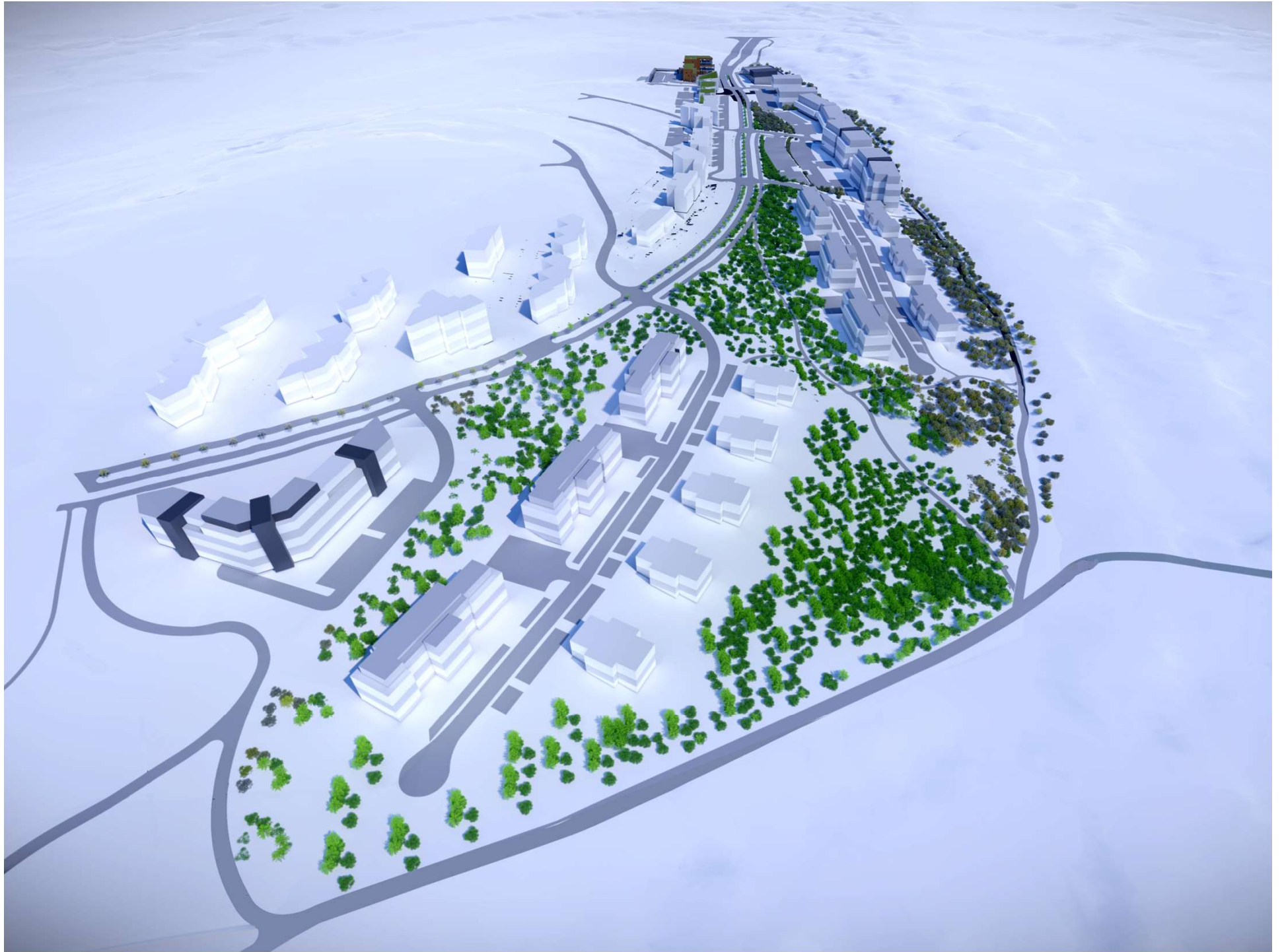
DEILISKIPULAG URRIÐAHOLTSSTRÆTIS















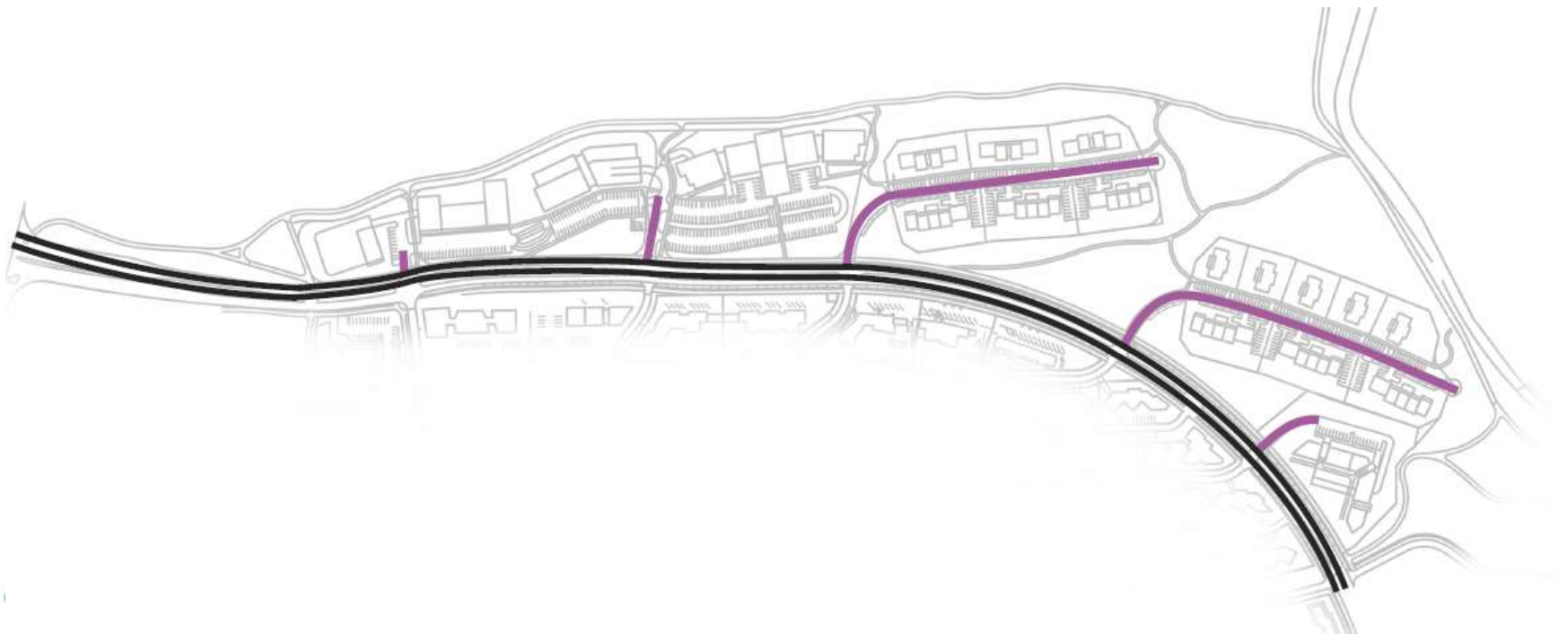






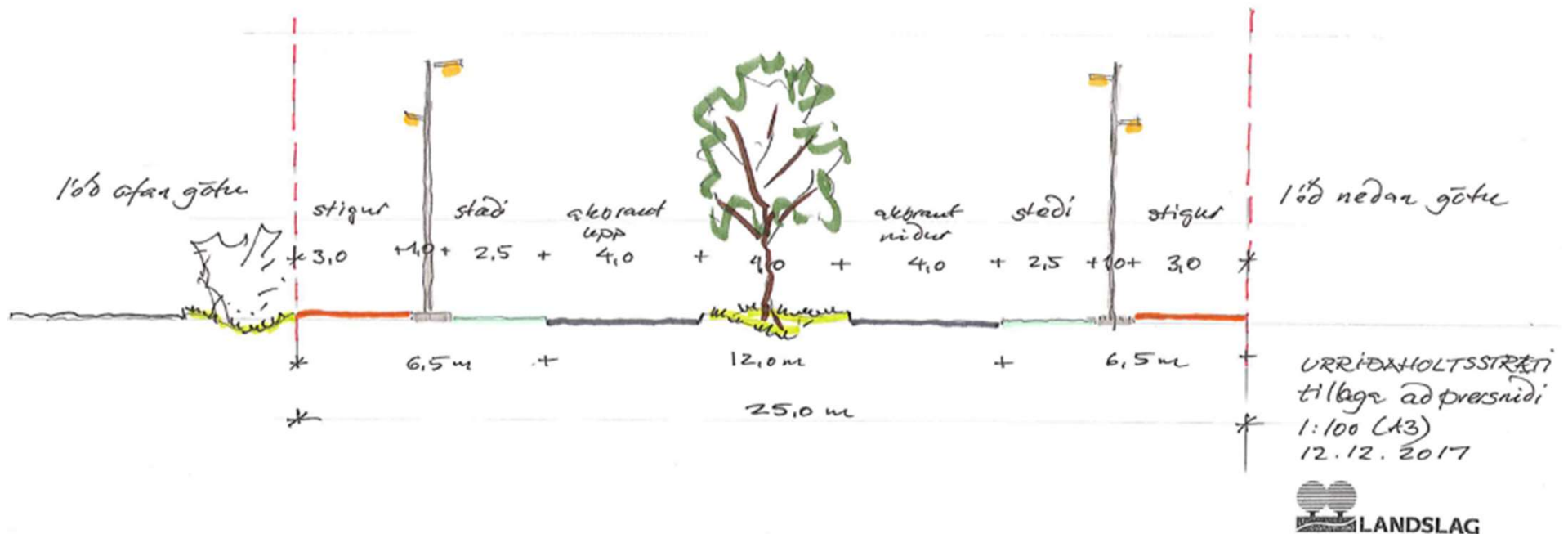
# Götur

- Öll hús með númer við Urriðaholtsstræti sem er 50 km gata en aðkomugötur 30 km götur
- Hraðalækkandi aðgerðir á Urriðaholtsstræti við gönguþveranir og gatnamót.
- Urriðaholtsstræti er 2 akreinar í þessum deiliskipulagsáfanga. Möguleiki á 2+2 akreinar síðar, áfangaskipt.





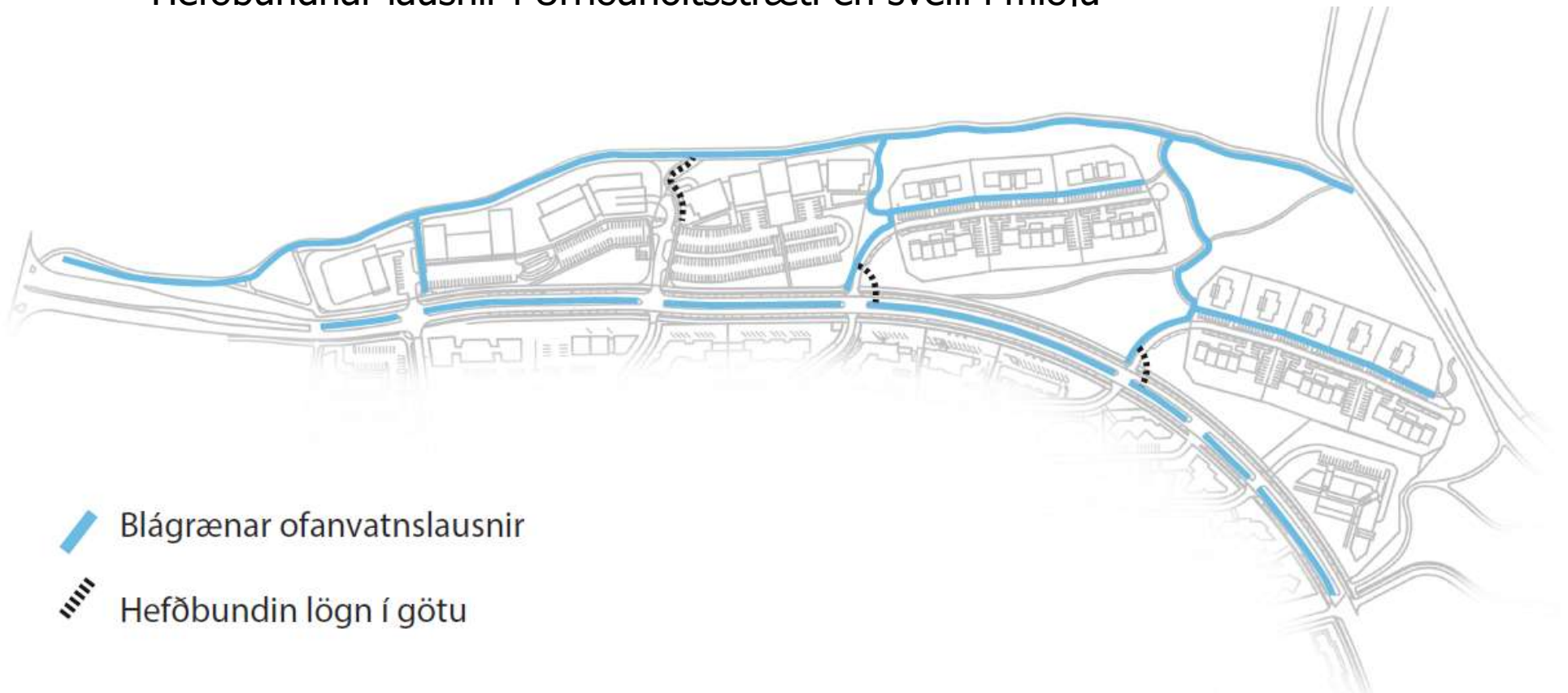
# Urriðaholtsstræti





# Sjálfbærar ofanvatnslausnir

- Vatn leitt í átt að hrauninu og áfram að Reykjanesbraut
- Ofanvatnsrásir neðan götu
- Hefðbundnar lausnir í Urriðaholtsstræti en sveill í miðju





# Göngu- og hjólaleiðir

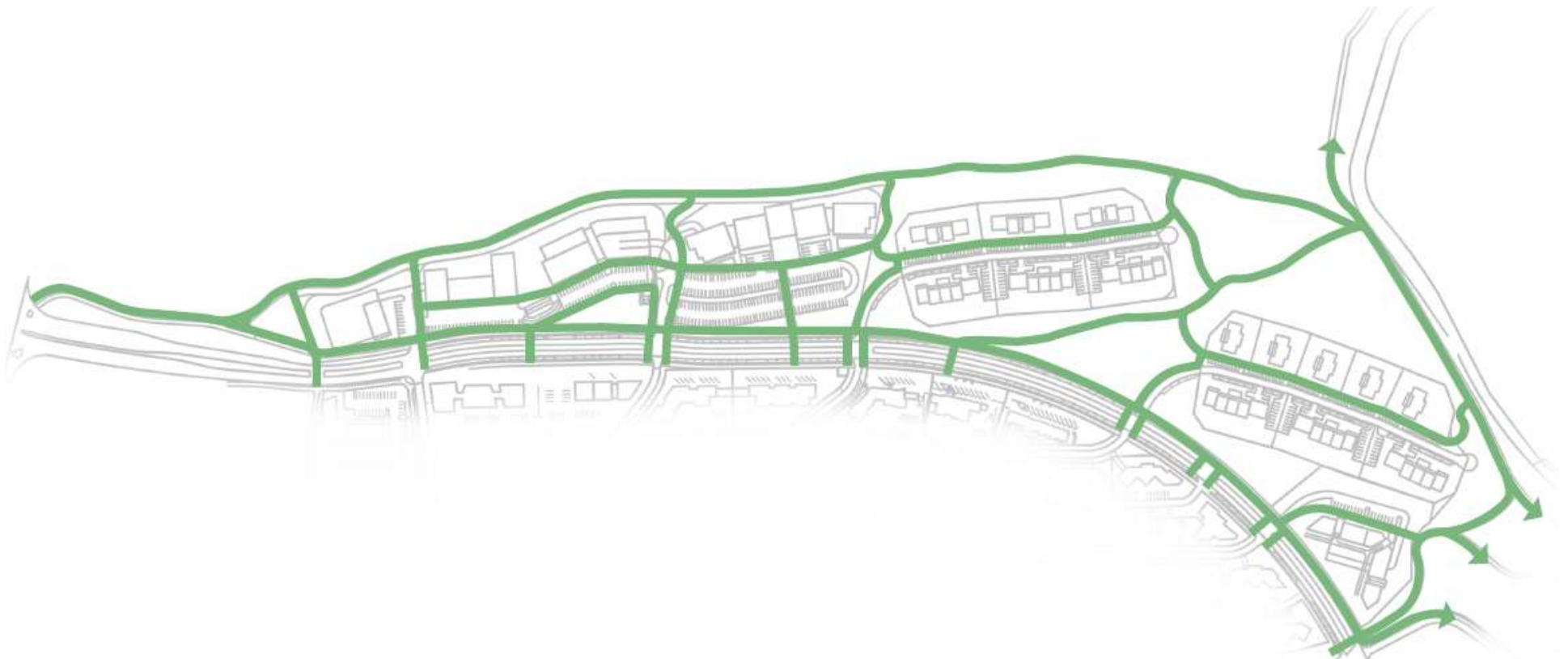
Gangstéttar við götu

Geymslur f. hjól við íbúðir

Stígar í grænum geirum og til að styttu leiðir

Aðgengi fyrir alla

Bekkir við stíga





# Íbúðir og atvinnuhúsnæði

Fyrri áfangar      1547 íbúðir

+ Austurhluti 2    189-204 íbúðir

**Samtals íbúðir = 1736-1751**

Atvinnuhúsnæði þessi áfangi

17.000-19.500 m<sup>2</sup> + bílgeymslur

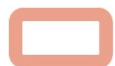




# Íbúðabyggð



~65 íbúðir í fjölbýli í hagkvæmu húsnæði á 3 hæðum án bílgeymslu og lyftu, íbúðir með sérinngang.



~120-140 íbúðir í stærra fjölbýli, 5-6 hæðir, með bílgeymslum.

- Samtals 190-200 íbúðir
- Mismunandi stærðir íbúða í fjölbýli, um helmingur minni en 90 fm.





# Atvinnuhúsnæði í Urriðaholti

- Nú kemur viðbót á atvinnuhúsnæði vestan við Urriðaholtsstræti, ~17-19.500 m<sup>2</sup>
- Atvinnuhúsnæði samtals ~34.000 m<sup>2</sup> í hverfinu (án Kaupþúns)

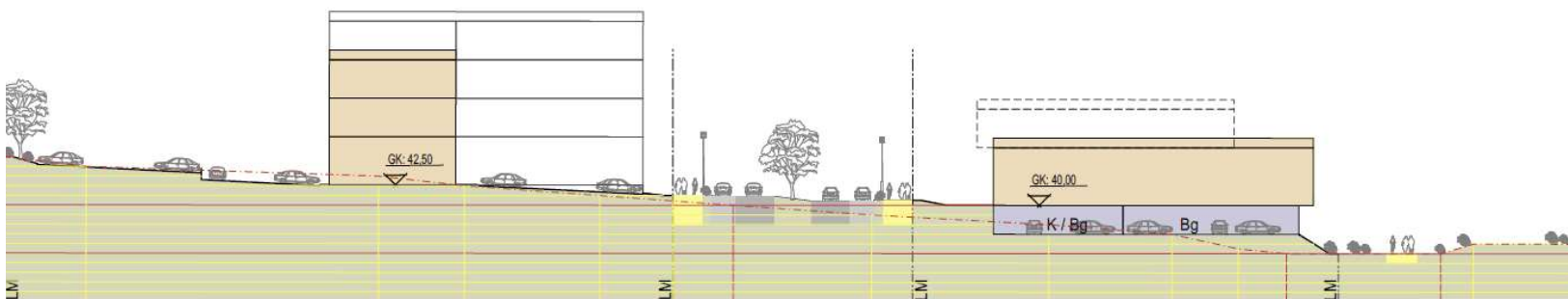


- ~3.000 m<sup>2</sup> í minni einingum á jarðhæðum fyrir verslun og þjónustu (rautt).

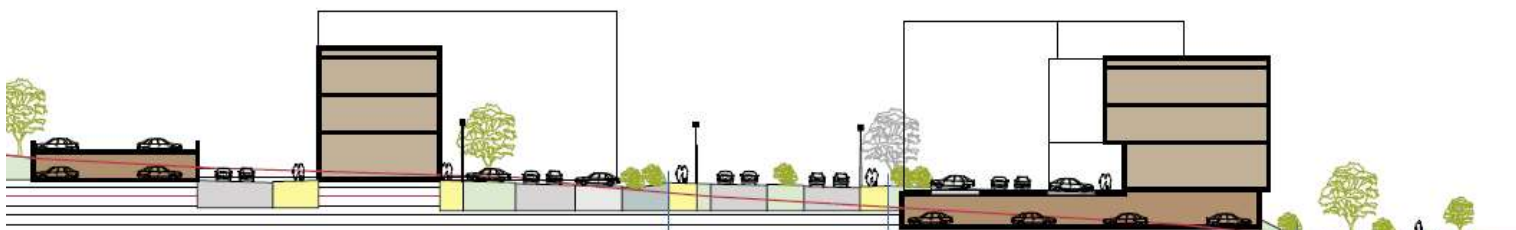




# Atvinnusvæði



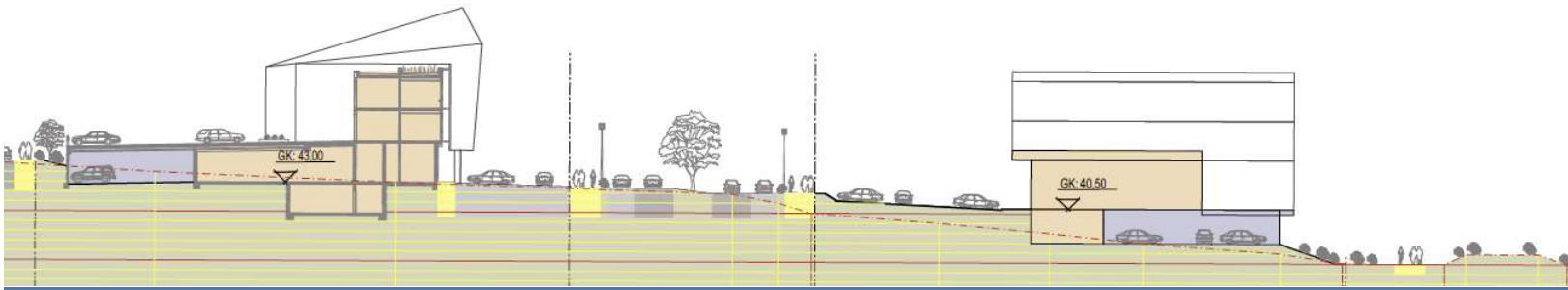
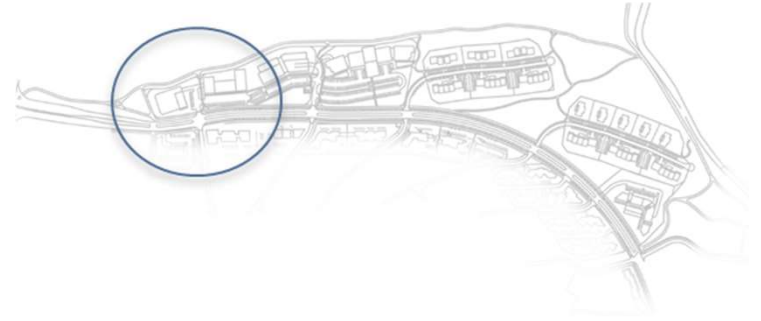
Tillaga-snið A



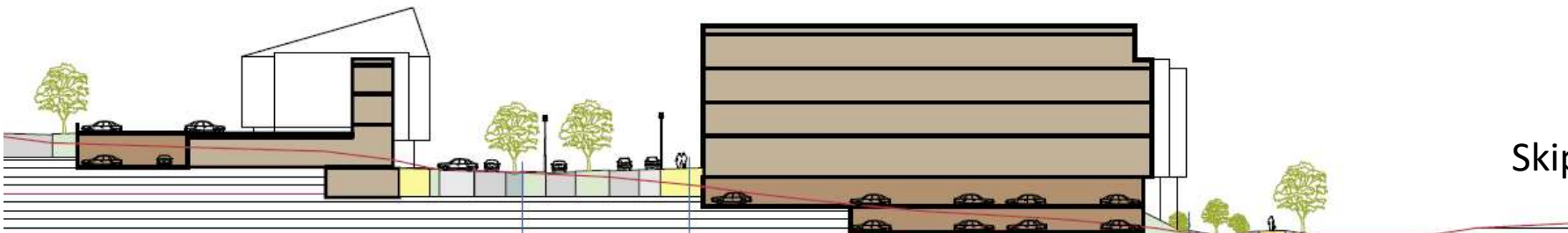
Skipulag í gildi



# Atvinnusvæði



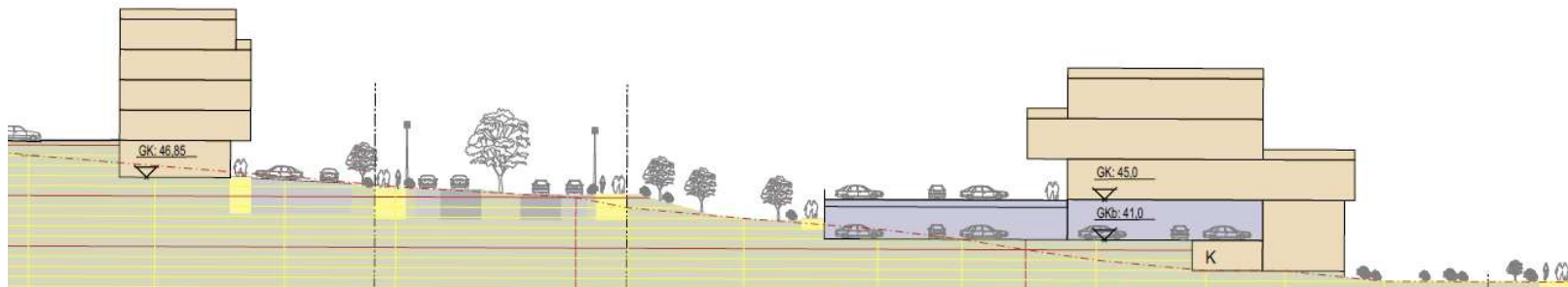
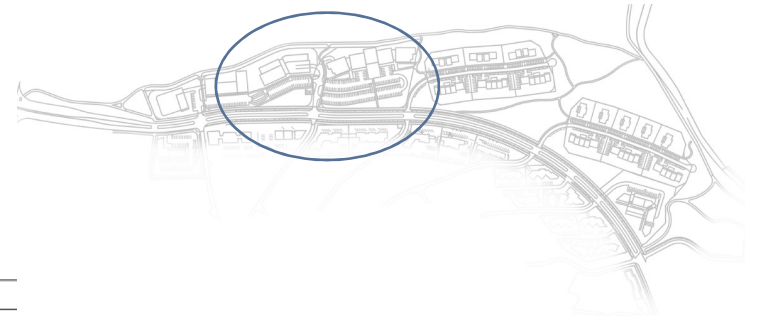
Tillaga snið B



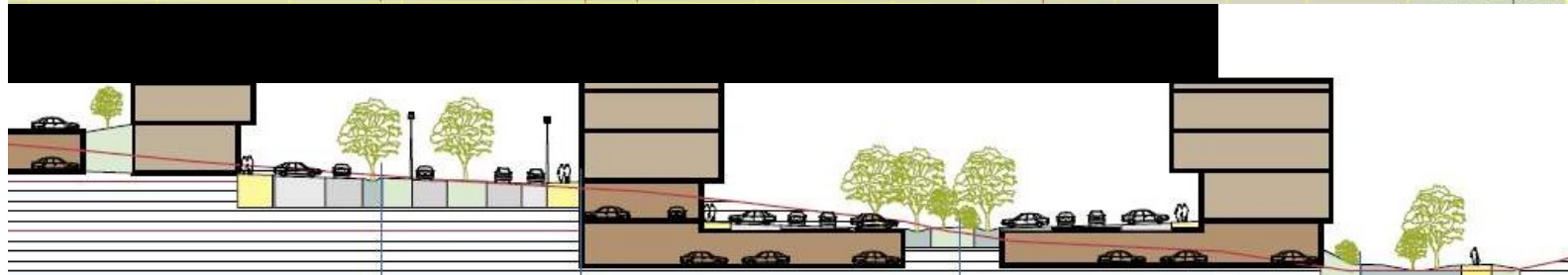
Skipulag í gildi



# Atvinnusvæði



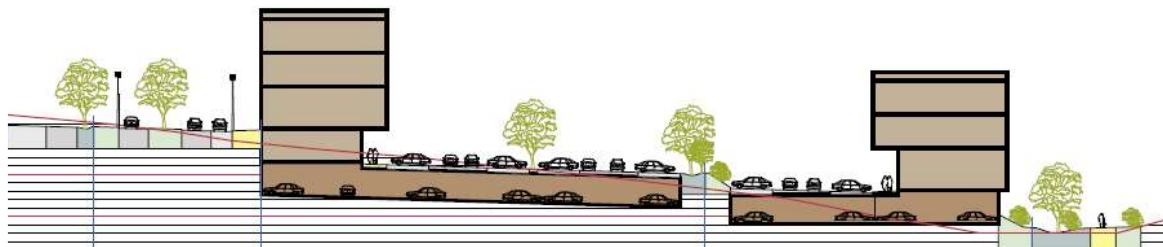
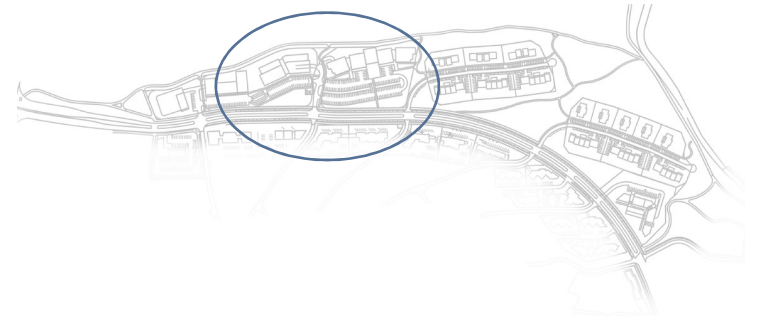
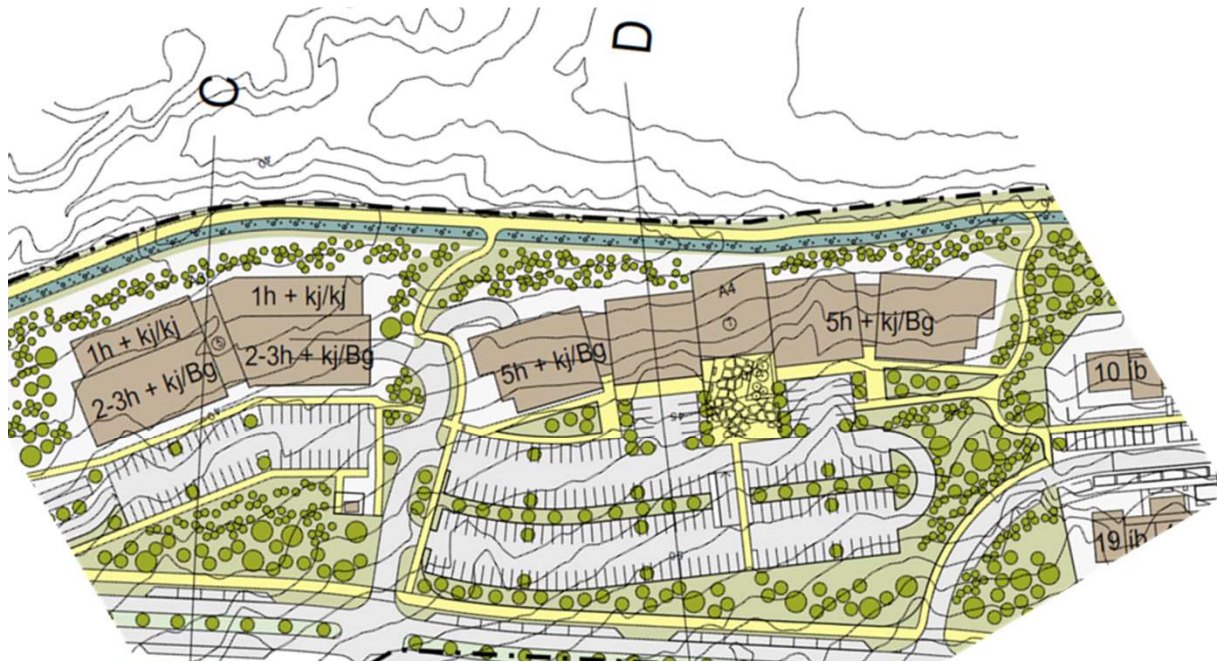
Tillaga snið C



Skipulag í gildi



# Atvinnusvæði



Skipulag í  
gildi

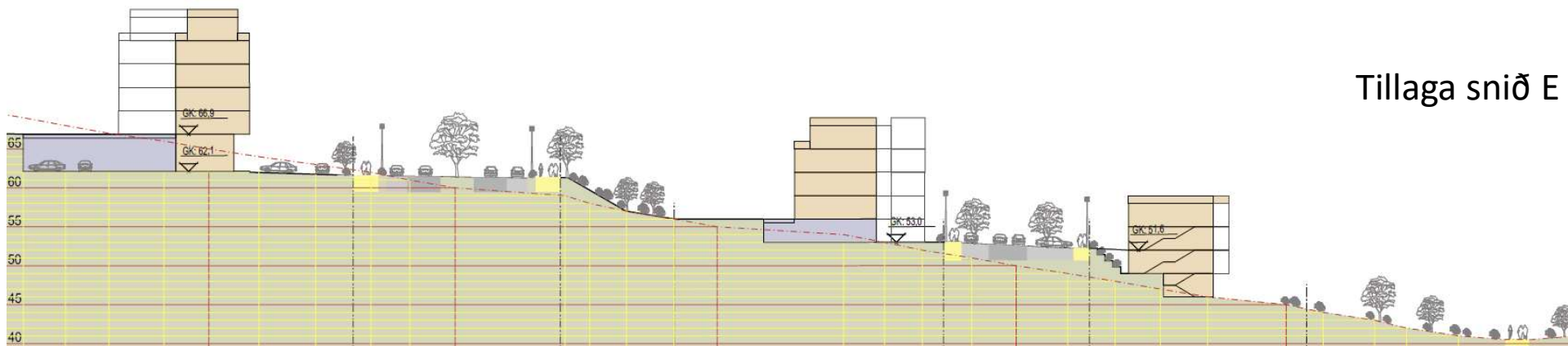


# Íbúðasvæði





# Íbúðasvæði



Tillaga snið E



# Íbúðasvæði



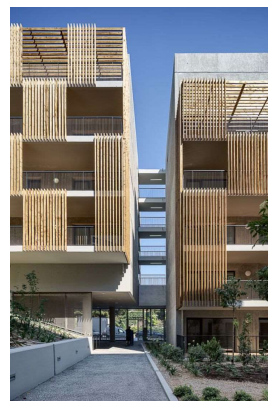
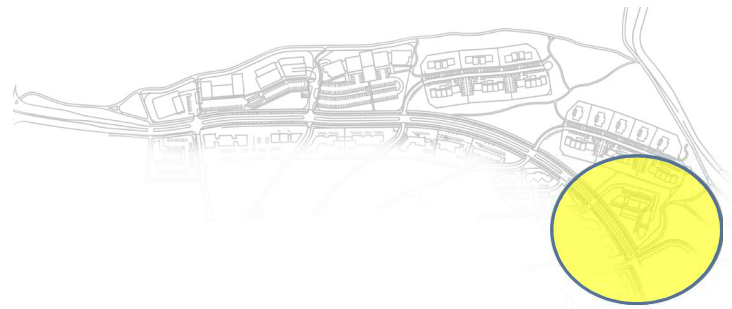


# Íbúðarhúsnæði

Sérstök bygging

Opnað á frjálsari skilmála

Viðmið fyrir hönnuði um  
gæði





# Atvinnulóðir – yfirlit stærðir



- **Atvinnulóðir**
- ~1500m<sup>2</sup> brúttó, auk bílgeymslu
- ~3000+~4000 = ~7000m<sup>2</sup> brúttó, auk bílgeymsla
- ~11.000m<sup>2</sup> auk bílgeymsla
- Samtals **3 lóðir** fyrir atvinnuhúsnæði, ~17.000-19.500m<sup>2</sup> auk bílgeymsla



## Yfirlit yfir hverfið allt

