

Urriðaholt

Norðurhluti 4,
Breyting á deiliskipulagi og
aðalskipulagi v/Urriðaholts

Skipulagsnefnd í Garðabæ 27. maí 2021

Tillaga:

**Þróa nýjan valkost fyrir eldri
aldurshópa að
Urriðaholtsstræti 9**

Hvaða áhrif hefur það á hverfið:

- Búsetuvalkostir
- Skóli
- Umferð
- Blöndun byggðar
- Uppbyggingartími
- Sjónlínur



Áhrif á hverfið - búsetuvalkostir

- Ennþá vantar valkost sem leggur áherslu á þarfir eldri aldurshópa. Enginn verktaki hefur séð ástæðu til að gera tilraun með að byggja og þróa íbúðahúsnæði fyrir eldri aldurshópa eins og þessi tillaga gerir ráð fyrir.
- Í samræmi við áherslur í skipulagi þá yrði þetta sérstakt skipulagsverkefni nú á sama hátt og smábúðir voru í norðurhluta 2 og leiguíbúðir Bjargs og íbúðaréttur Búseta í austurhluta.

Norðurhluti 4 - skilmálar

3.5 BLANDAÐ SAMFÉLAG

Við skipulag nýrrar byggðar er mikilvægt að skapa aðstæður fyrir ólíka þjóðfélagshópa; einstaklinga og fjölskyldur, unga og aldna. Það er gert með því að tryggja dreift framboð ólíkra íbúða- og húsagerða, þannig að ungu fólki, gefist kostur á að flytja í hverfið og eldra fólki gefist kostur á að búa áfram í hverfinu, þótt aðstæður þess og þarfir fyrir íbúðarhúsnæði breytist.

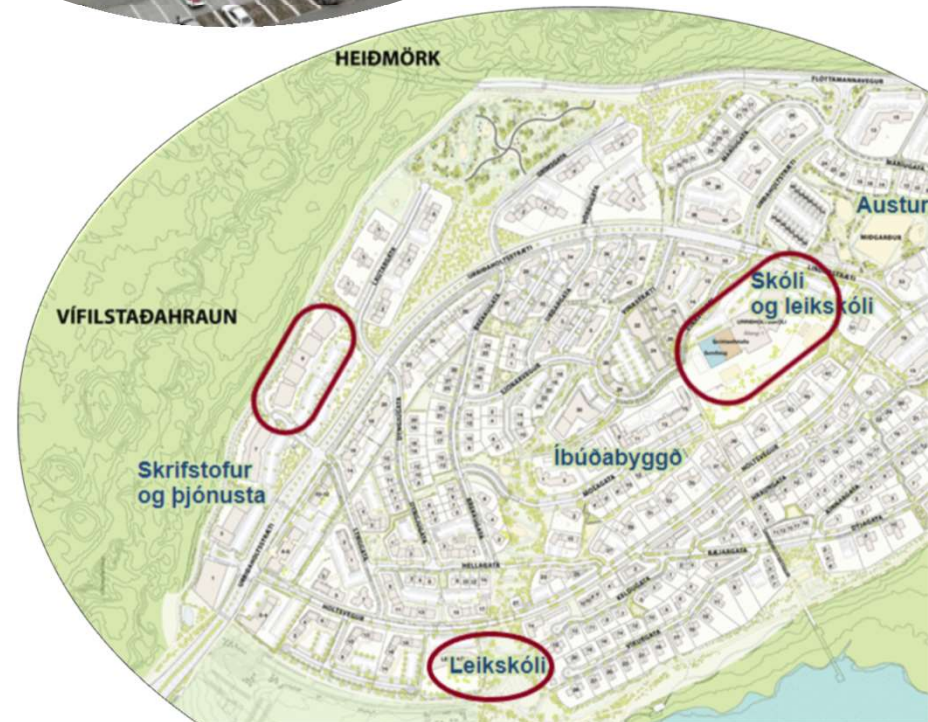
Austurhluti - skilmálar

3.5 BLANDAÐ SAMFÉLAG

Við skipulag nýrrar byggðar er mikilvægt að skapa aðstæður fyrir ólíka þjóðfélagshópa; einstaklinga og fjölskyldur, unga og aldna. Það er gert með því að tryggja dreift framboð ólíkra íbúða- og húsagerða, þannig að ungu fólki, gefist kostur á að flytja í hverfið og eldra fólki gefist kostur á að búa áfram í hverfinu, þótt aðstæður þess og þarfir fyrir íbúðarhúsnæði breytist. Til að ná þessu markmiði enn betur er m.a. stefnt að byggingu hagkvæmra leiguíbúða í hverfinu og íbúða fyrir 39 ára og yngri, sem henta við fyrstu kaup, og verða þau verkefni nánar unnin í samstarfi Garðabæjar, Urriðaholts og uppbyggingaraðila á því sviði, m.a. í samræmi við áherslur í BREEAM vistvottun hverfisins. Þær lóðir sem helst henta fyrir leiguíbúðir eru fjölbýlishúsalóðir þar sem ekki eru bilgeymslur, lyftur og/eða hátt hlutfall minni íbúða sem eru líklegri til að vera á hagkvæmu verði.

Áhrif á hverfið - skóli

- Fjölgun íbúða fyrir eldri hópa hefur lítil áhrif á uppbyggingu skóla og fjölda nemenda.
- Hlutfall ungs fólks hefur hækkað mjög síðari ár og mun halda áfram. Gott að skapa jafnvægi.



Áhrif á hverfið - umferð

- Umferð minnkar í heild. Umferð vegna íbúðarhúsnæðis er umtalsvert minni en vegna atvinnuhúsnæðis.
- Minni atvinnuþáttaka eldri aldurshópa og því sem nemur minni umferð á háannatíma kvölds og morgna.
- Bílastæðum fækkar og tækifæri til endurhönnunar á lóð og bílastæðum.



Umferðarspá – umferð 6.300 miðar við atvinnuhúsnæði. Þessi tala lækkar umtalsvert við breytingu á Urriðaholtsstræti 9 í íbúðarhúsnæði.



Áhrif á hverfið – blönduð byggðar

Atvinnuhúsnæði minnkar í Urriðaholti sem hefur staðbundin áhrif. Áfram til staðar uppbygging atvinnuhúsnæðis allt í kring, í Vetrarmýri, Setbergi og Molduhrauni.

Lítill áhrif á þjónustu fyrir íbúa. Áfram verða 22 þús. m² af atvinnuhúsnæði fremst í hverfinu auk Urriðaholtsstrætis og Háholts.

Til viðbótar eru svo 60 þús. m² af verslun og þjónustu í Kauptúni í göngufæri fyrir íbúa Urriðaholts.

Áhrif á hverfið - uppbygging

- Uppbygging atvinnuhúsnæðis norðan Urriðaholtsstrætis hefur ekki gengið eftir á þeim 14 árum sem liðin eru frá því að deiliskipulag var samþykkt. Fátt bendir til að það breytist næstu ár og lóðir gætu staðið óbyggðar.
- Lítil eftirspurn eftir lóðum fyrir atvinnuhúsnæði í bratta.
- Með minna umfangi atvinnuhúsnæðis aukast líkur á að það takist á ljúka uppbyggingu hverfisins á 3 árum.
- Alltaf meira rask að framkvæma síðar í grónu hverfi. Aðkoman að Urriðaholti ekki góður staður fyrir framkvæmdir síðar meir.

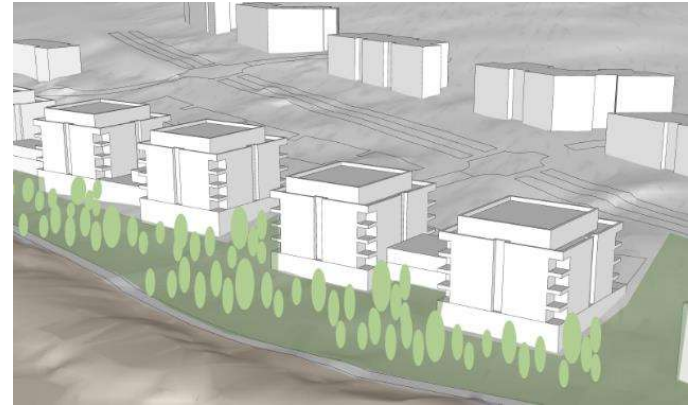


Deiliskipulag upphaflega samþykkt 2008 vegna Náttúrufræðistofnunar

Áhrif á hverfið – sjónlínur

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

Eftir



Fyrir (mynd úr útboði fyrir Skattinn)



HVERNIG TRYGGJUM VIÐ ÁRANGUR

Íbúðir verða hefðbundnar söluíbúðir. Eftirfarandi viðbætur munu stuðla að eftirfylgni og árangri.

- Bygging hönnuð og byggð í þessum tilgangi.
- Gerðar samþykktir umfram hefðbundin fjölbýlishúsalög þar sem kveðið verður á um réttindi og skyldur í þeim tilgangi að ná fram settum markmiðum.
- Í lóðarleigusamningi verður tiltekið að lóðin sé ætluð til uppbyggingar á íbúðum fyrir eldri aldurshópa. Eigendur íbúða og leigutakar verða að vera einstaklingar, 50 ára og eldri. Þessu verður svo þinglýst sem kvöð á eigninni. (ath. erfðamál)
- Ekki gerðar athugasemdir þó einstaklingar yngri en 50 ára dvelji í húsunum
- Kostum nauðsynlega eftirfylgni í 1-2 ár til að fylgja verkefninu úr hlaði.



Hugmyndavinna

- 70 – 80 íbúðir.
 - Nauðsynlegur fjöldi íbúða til að þjónusta gangi upp. Ýmis dæmi um að uppbygging hafi mistekist vegna þess að umfang var ekki nægjanlega mikið.
- Horft til velheppnaðra fyrirmýnda erlendis.
- Dæmi um mögulega þjónustu í samrými:
 - setusvæði, borð og stólar, spil, pool, billjard, lítill salur með eldhúskrók, barnahorn, mini golf, golfhermir, öryggismál, viðhald og viðgerðir, létt æfingatæki, heitir pottar, gufubað, gróðurhús, móttaka heimsendinga, deilihagkerfi, tómstundir, golfbílageymsla.

<https://lifestory.group/pegasus/>

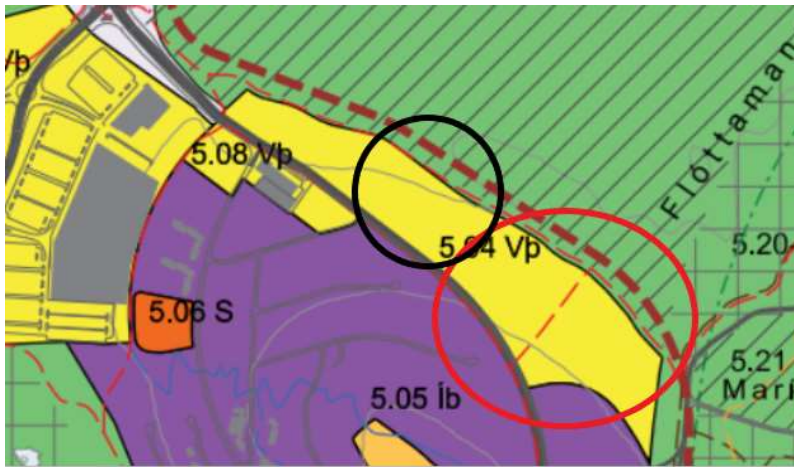


Hugmynd að útfærslu – drög



Aðalskipulag

- Heimildir fyrir íbúðarhúsnæði rýmkaðar (svartur hringur)
- Hluta Vp 5.04 breytt í íbúðarhúsnæði í samræmi við gildandi deiliskipulag (rauður hringur)



Deiliskipulag

- Lóð Urriðaholtsstrætis 9 breytt þannig að þar verði heimilar um 70 - 80 íbúðir fyrir 50 ára og eldri.
- Óbreytt hámarkshæð húsa.



Tímalína

- Skipulagslýsing auglýst í vor.
- Aðal- og deiliskipulagstillaga auglýst í haust og stefnt að því að nýtt skipulag taki gildi í byrjun 2022.
- Samhliða skipulagsferlinu fer fram forhönnun bygginga.
- Framvæmdir fara svo af stað samhliða öðrum framkvæmdum í N4 sumarið 2022.



