

Vífilsstaðaland

Vetrarmýri miðsvæði

Hnoðraholt norður



BATTERÍÐ ARKITEKTAR - EFLA - LANDSLAG

Vetrarmýri - miðsvæði



Deiliskipulagsuppdráttur mkv 1:2000 og sneiðingar mkv 1.1000
Skýringaruppdráttur, loftmynd og rúmmyndir
Greinargerð



Deiliskipulag fyrir Vetrarmýri - miðsvæði

Greinargerð skipulags og byggingarskilmálar

Útgáfa 01 - 27.03.2020

ÚR AÐALSKIPULAGI GARÐABÆJAR 2016-2030



GARÐABÆR

SKÝRINGAR

	MYR BUKA AKSESORIS
	LOKASI
	SISTEM/RESTRUKTUR
	SISTEM/RESTRUKTUR BILANGAN
	SISTEM/RESTRUKTUR REGIONAL
	MOVING/INSTRUKSI
	CONTOH/LOKASI/INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI
	DI GUNAKAN UNTUK INSTRUKSI

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2018. Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þ. 2020

f.h. skóulagsnefndar

og bærstjóm Garðabæjar þ. _____ 2020

Avgjöfing um gildiðlöku breytingarinnar var birt í B-deild
Sögumartínda þ. _____ 2020

GARDABÆR

Deiliskipulag

VETRARMÝRI - MIÐSVÆÐI

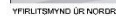
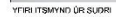
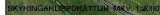
Døllskipulagsuppdráttur

MKV: 12000 OG 1.1000
 BLASTAAR: A1
 UTOAFA DAGS: 27.03.2022
 TEIKNAB: SE
 YFIRFARID: SE

1801-VM	01	-
1801-VM	01	-

 LANDSLAG  BATTERIID
ARCHITECTEN

Tõusutid: V5Va4020* R1201-V88statelaan-remisekplajaV00ELW00EL-V851201-Vaherajõgi-grunni/dag



Fyrir utan íþróttasvæðið, er byggð austan Vetrarbrautar að mestu leiti íbúðarbyggð þar sem opin gönguleið tengir saman garða húsanna.

Atvinna í bland við íbúðir vestan Vetrarbrautar.

Ein bygging og skúr henni tilheyrandi eru innan skipulagssvæðis, vélaskemma GKG að Vetrarbraut 2, sem reiknað er með að víki, en fjöldi samráðsfunda hafa verið haldnir með GKG vegna tilfærslu golfvallar.

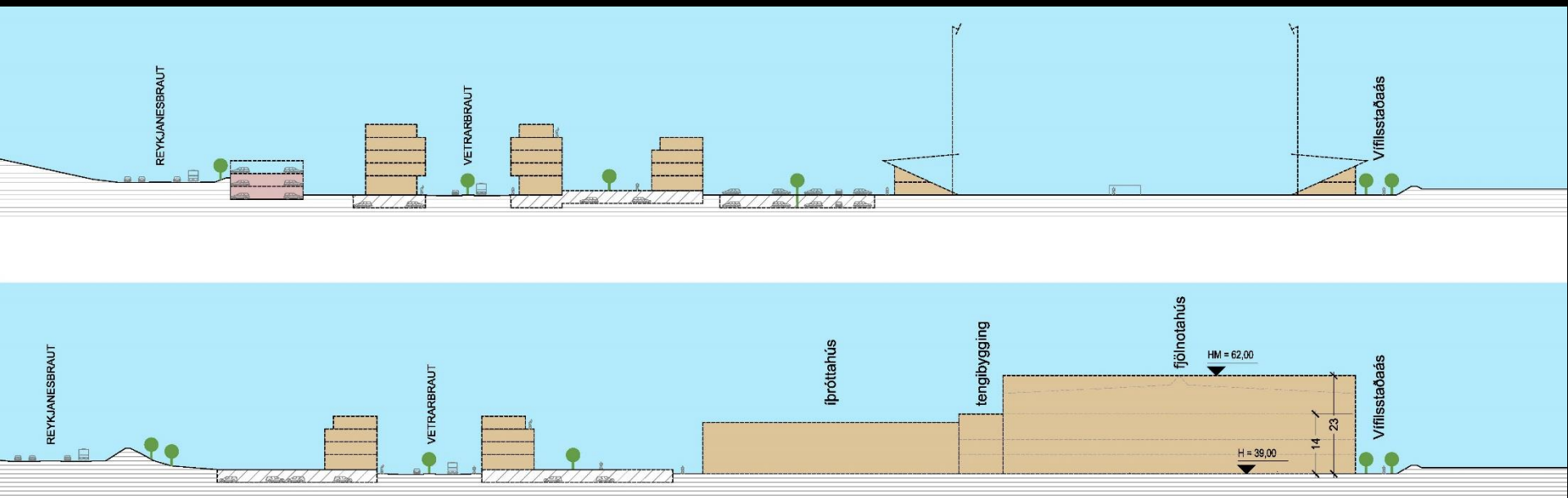
Matsaðili BREEAM sjálfbærnivottunar er Mannvit og og sérstakur ráðgjafi í skipulagsvinnunni er Spilda.



Byggð er hvergi hærrí en 5 hæðir - fjölnotahúsið verður hæsta byggingin.

Bílahús og hljóðvarnir til vesturs að Reykjanesbraut.

Varnargarður á austurmörkum svæðis meðfram Vífilsstaðaás til varnar flóði inn á svæðið þar sem það er lægst.



Samgöngumiðað skipulag sem skapar umgjörð um raunhæfa og framsýna lausn á íþróttasvæði í góðum tengslum við byggð og samgöngur.



Íþróttasvæðið er miðlægt við "græna staíginn" í góðum tengslum við skóla sem fyrirhugaður er austan við skipulagssvæðið. Aðal torg svæðissins verður framan við íþróttamannvirki.



Að byggja upp öruggt umferðarkerfi þar sem sérstök áhersla er lögð á liðugt flæði gangandi og hjólandi umferðar og liðugar tengingar bæði innan svæðis sem við nærliggjandi svæði.



Í almennum skilmálum um lóðir segir:

Lágmark 20% lóðar með íbúðir skal vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði sem ýmist geta verið á jörðu eða sem þakgarðar á húsbyggingum eða bílageymslum. Fjöldi, form og staðsetning innan lóðar er frjáls. Á þessum svæðum skal gera ráð fyrir leik- og/eða dvalaraðstöðu og séð til þess að íbúar eða starfsmenn hússins geti notið samveru og friðsældar. Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum og skal ofanvatn af lóðum safnað saman í slíka lausn, t.d. ofanvatnslaut með yfirfalli sem tengist ofanvatnslögn í aðliggjandi götu. Skal hönnun og útfærsla sameiginlegra leik- og dvalarsvæða uppfylla kröfur um öryggi, algilda hönnun og aðgengi fyrir alla.



Skipulag með umhverfismál og sjálfbærni að leiðarljósi og áherslur á að móta skjólsæl rými.



Skipulag með öruggt og líflegt almenningsumhverfi, m.a. með „opnum og lifandi“ jarðhæðum þar sem því verður við komið.



Markmiðum skipulags um uppbrot er víðast líst á eftirfarandi máta í sérskilmálum:

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbrot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - að hámarki 12 metra breið hver en að lágmarki 2m, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þetta uppbrot skal einnig eiga sér stað í þaki og þakkanti. Þakform er frjálst, en a.m.k. 30% þakflatar skal hafa þakhalla sem er minnst 15°, en mest 30°. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum..



Atvinnustarfsemi á svæðinu styður við uppbyggingu íbúðasvæðis á skipulagsreitnum og á nálægum svæðum.

Vestan Vetrarbrautar er syðst stór atvinnukjarni fyrir fjölbreytta starfsemi, en blöndun atvinnu og íbúða þegar norðar dregur.

Bílakjallarar verða undir öllum atvinnu- og íbúðarhúsum. Bílahús liggja meðfram Reykjanesbraut vestast á reitnum. Auk þess verða bílastæði samsíða götu í Vetrarbraut.

Yfirborð bílastæða á landi skal vera með gegndræpu efni, svo sem grashellum, ecoraster eða sambærilegu.



“Vífilsstaðaás” austast á reitnum tengir svæðið við náælgja íbúðarbyggð, þjónustu á Vífilsstöðum og upplandið.



"Landbrú" tengir reitinn við íbúðarsvæðin vestan
Reykjanesbrautar og miðbæinn.



Vetrarbrautin liggur í gegnum skipulagssvæðið sem eina gata hverfisins með botnlangatengingar við jaðrana. Lögð er áhersla á lifandi jarðhæðir um miðbik götunnar.



Byggingarmagn

Íbúðir:	65.800 m ²
Fjöldi íbúða:	658
Íþróttabyggingar:	43.300 m ²
Atvinnuhúsnæði:	37.000 m ²
Bílahús:	19.000
Samtals:	164.800 m ²

Bílastæði

Viðmið fyrir íbúðir skv Aðalskipulagi Garðabæjar:

2 stæði > 90 m² - 1 stæði < 90 m² - ½ < 50 m²

Viðmið fyrir atvinnurekstur - lágmark 1 stæði á hverja 50m²

Íbúðir :	890
Atvinna:	760
Íþróttasvæði:	75
GKG:	175
Bílahús:	700
Samtals:	2.600

Viðbótarstæði samsíða Vetrarbraut fyrir viðskiptavini og gesti

Hnoðraholt - norður



Deiliskipulagsuppdráttur mkv 1:2000 og sneiðingar mkv 1.1000
Skýringaruppdráttur, loftmynd og rúmmyndir
Greinargerð



Deiliskipulag fyrir Hnoðraholt norður

Greinargerð og skipulagsskilmálar

Útgáfa 01 - 27.03.2020



HNODRAHOLT - NORDUR, DEILISKIPULAG



DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR MKV. 1:2000



ÚR ADALSKIPULAGI GARDABÆJAR 2016-2030



YFIRLITSMYND ÚR NORÐVESTRI



YFIRLITSMYND ÚR NORÐRI



YFIRLITSMYND ÚR SUÐRI

GARDABÆR

Deiliskipulag

HNODRAHOLT NORDUR

Skýringaruppráttur

SKV.	1:2000
BLAÐSTÆÐIR	A1
ÚTGÁFA DÁGG	27.03.2020
YFIRFARI	SE

1801-HN

02

1:2000 375000



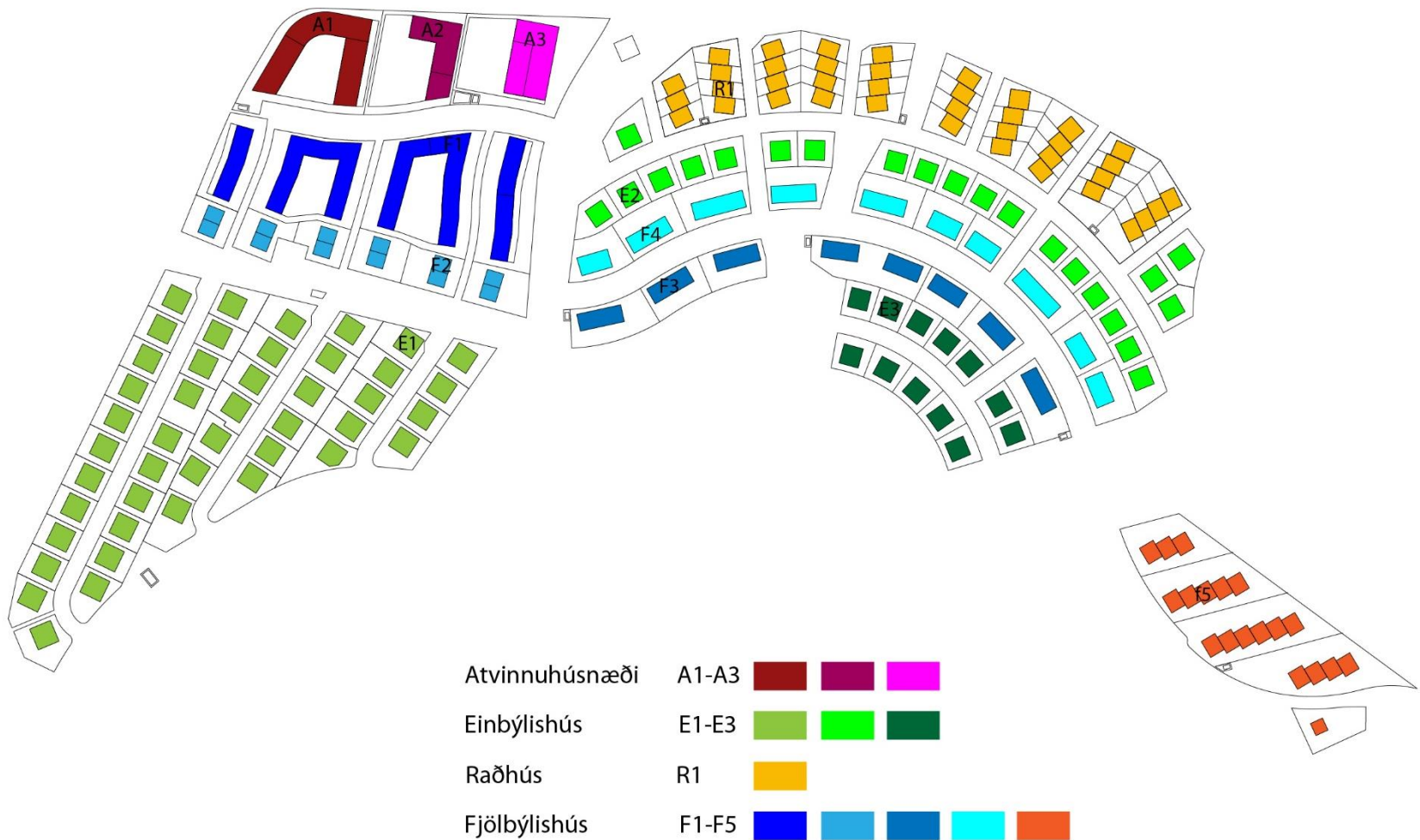
Skipulag fyrir lágreista íbúðarbyggð sem nýtir landkosti og mögulegar umferðartengingar á sem liðugastan og hagkvæmastan hátt.

44 einbýlishús eru innan svæðissins og er reiknað með að þau standi öll áfram, en fjöldi samráðsfunda hafa verið haldnir með íbúum þess hverfis.

Matsaðili BREEAM sjálfbærnivottunar er Mannvit



Húsagerðir



1. Grænar tengingar



Grænar tengingar



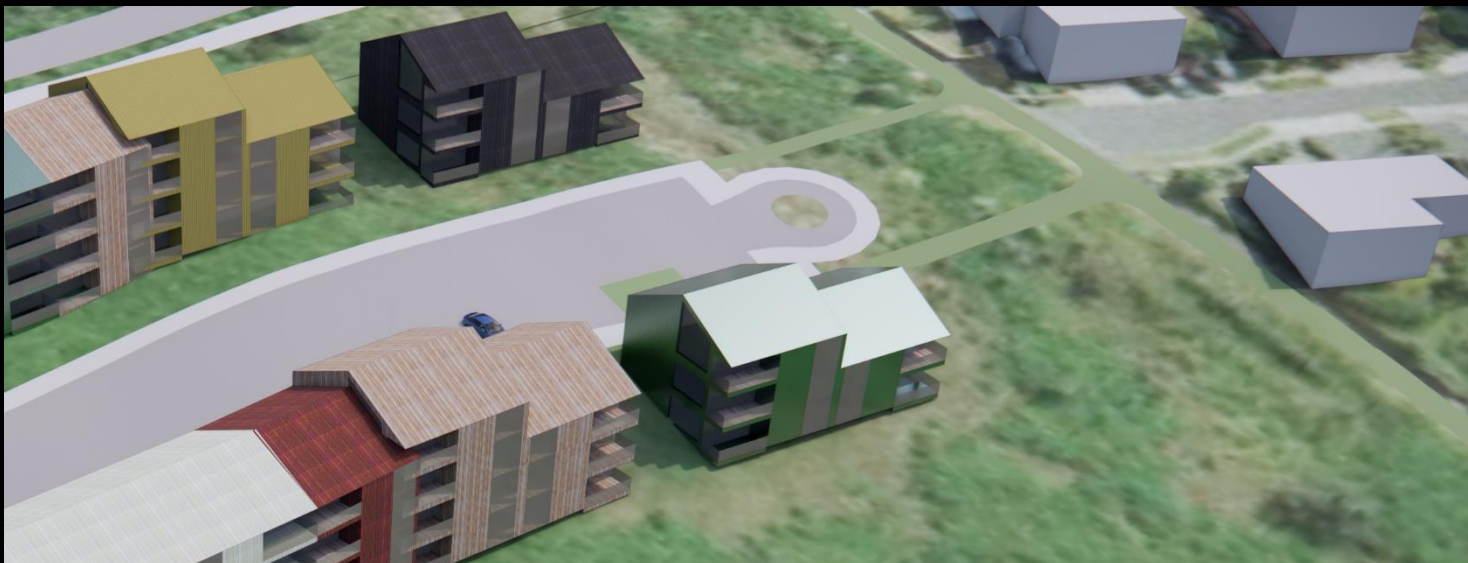
Í almennum skilmálum um lóðir segir:

Lágmark 20% lóðar í fjölbýlishúsum skal vera sameiginlegt leik- og dvalarsvæði sem ýmist geta verið á jörðu eða sem þakgarðar á húsbyggingum eða bílageymslum. Fjöldi, form og staðsetning innan lóðar er frjáls. Á þessum svæðum skal gera ráð fyrir leik- og/eða dvalaraðstöðu og séð til þess að íbúar hússins geti notið samveru og friðsældar. Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum og skal ofanvatn af lóðum safnað saman í slíka lausn, t.d. ofanvatnslaut með yfirfalli sem tengist ofanvatnslögn í aðliggjandi götu. Skal hönnun og útfærsla sameiginlegra leik- og dvalarsvæða uppfylla kröfur um öryggi og algilda hönnun



Í sérskilmálum eru markmiðum um uppbrot bygginga lýst, dæmi um þau markmið eru eftirfarandi:

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbrot byggingar. Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - að hámarki 6 metra breið hver en að lágmarki 2m, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Stöllun, inn- eða útskot við uppbrot skal vera a.m.k 0,5m. Sambærilegt uppbrot skal einnig eiga sér stað í þaki og þakkanti. Þakform er frjálst, en a.m.k. 30% þakflatar skal hafa þakhalla sem er minnst 15°, en mest 30°. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr viðhaldslitlum efnum.



Gert er ráð fyrir að bílastæði verði á yfirborði lands við einbýlishús, raðhús og minni fjölbýlishús en í stærri fjölbýlishúsum og atvinnubyggingum einnig í bílajakjöllurunum. Í botnlangagötum eru bílastæði 90° á aksturstefnu en þar sem umferð er meiri eru þau samsíða aksturstefnu.

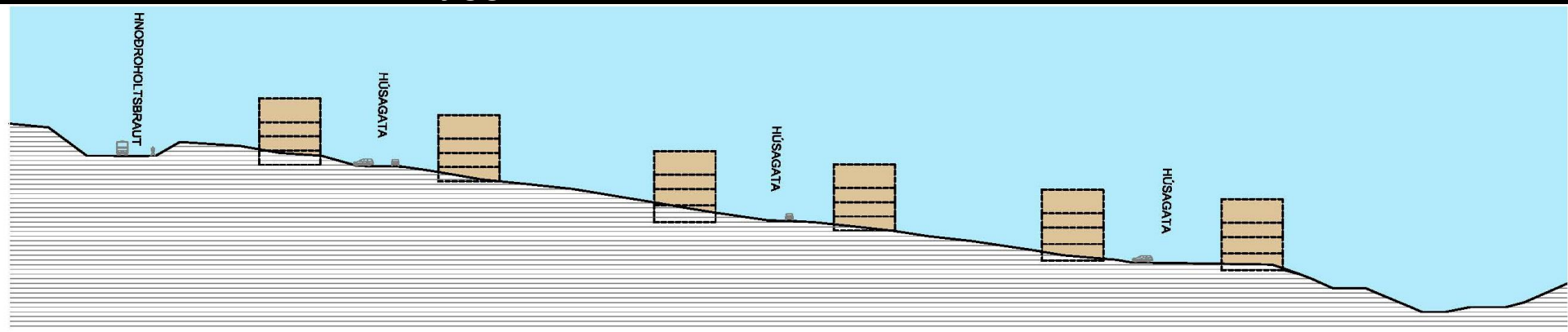
Yfirborð bílastæða á landi skal vera með gegndræpu efni, svo sem grashellum, ecoraster eða sambærilegu.



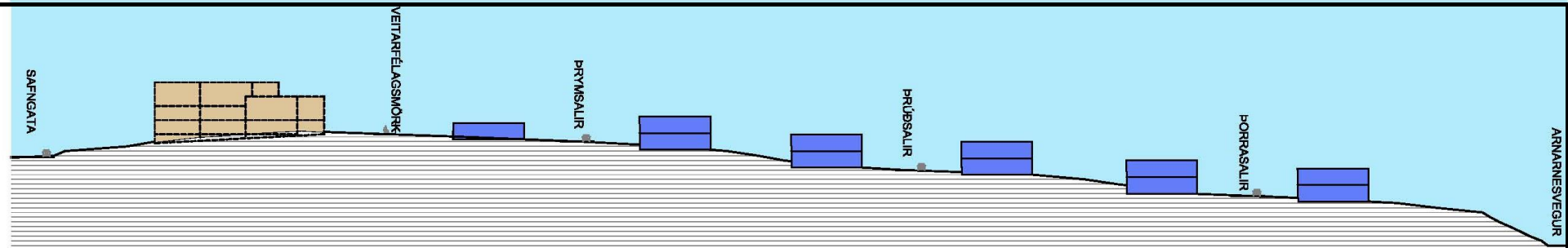
Eitt af markmuðunum er að skipuleggja lóðir fyrir atvinnu á því svæði sem er næst Arnarnesvegi og nánast í plani við hann. Atvinnubyggingar verða þar mjög "sýnilegar" og í góðri tengingu við stofnbrautarkerfið.



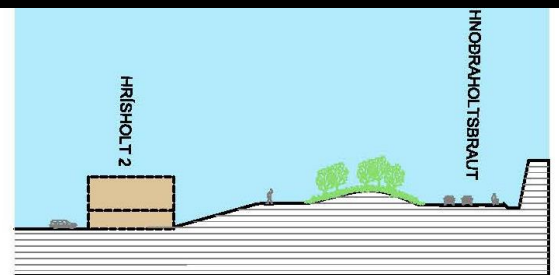
Skipulag gatna og ný byggð aðlöguð að landi og núverandi byggð



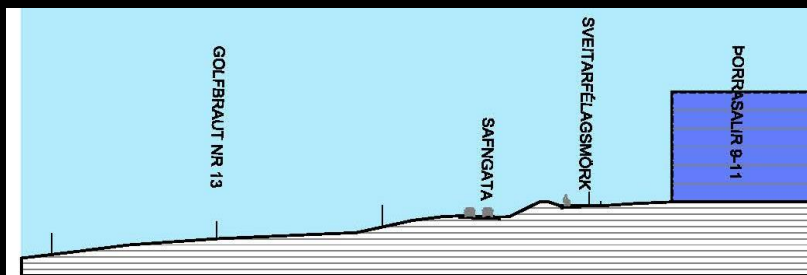
SNEIÐING A-A, MKV. 1:1000



SNEIÐING D-D, MKV. 1:1000

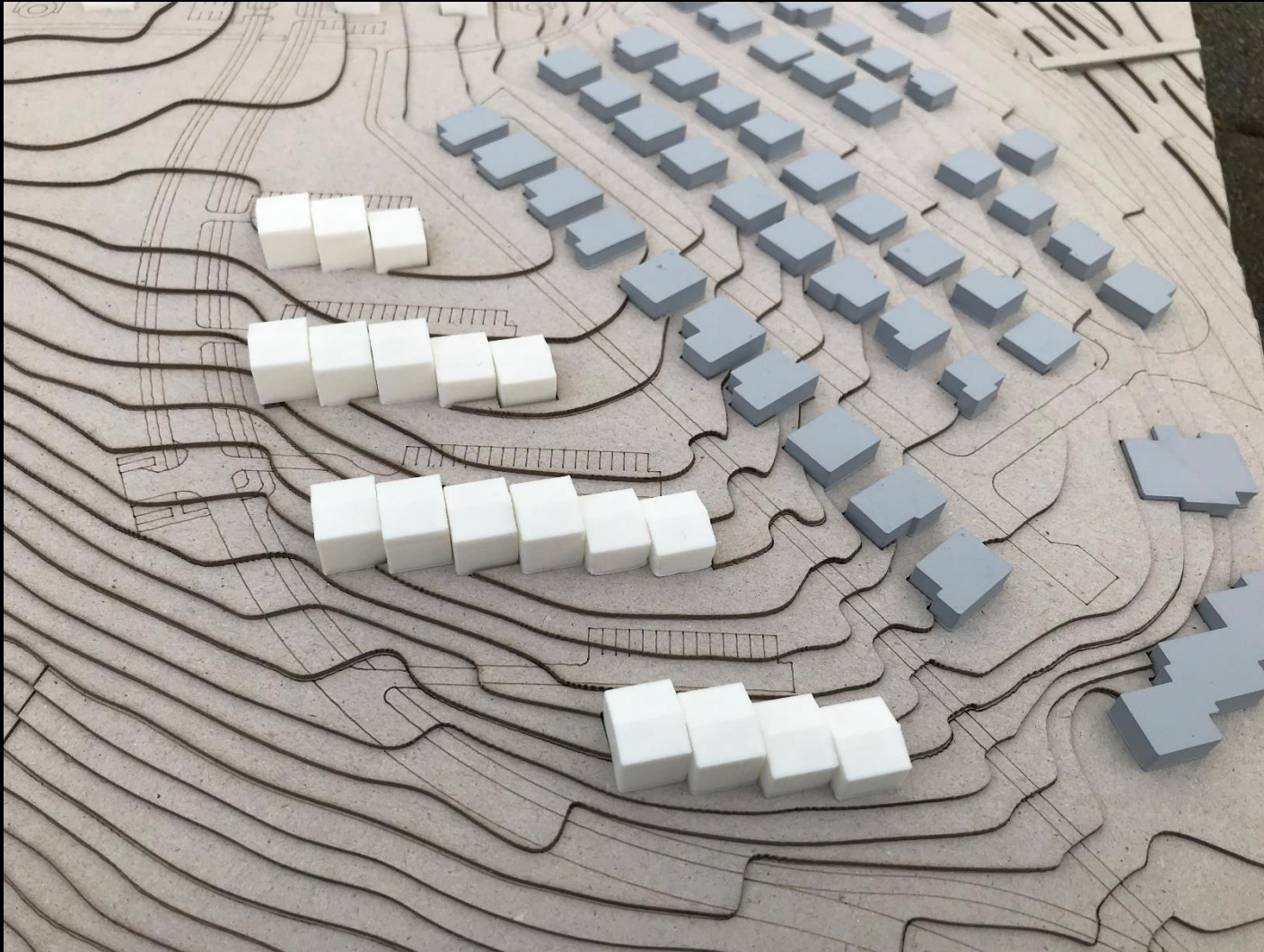


SNEIÐING E-E, MKV. 1:1000

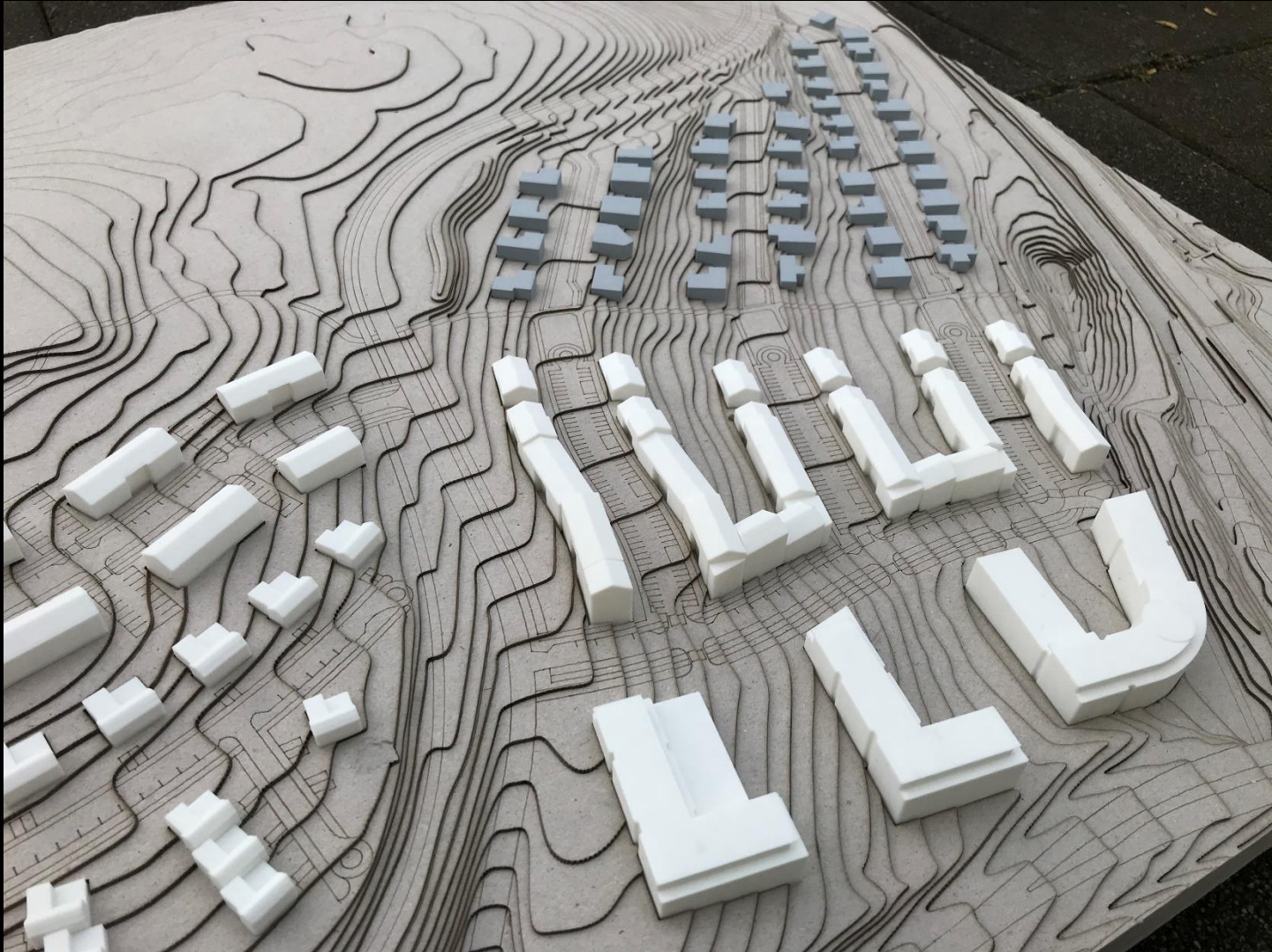


SNEIÐING F-F, MKV. 1:1000

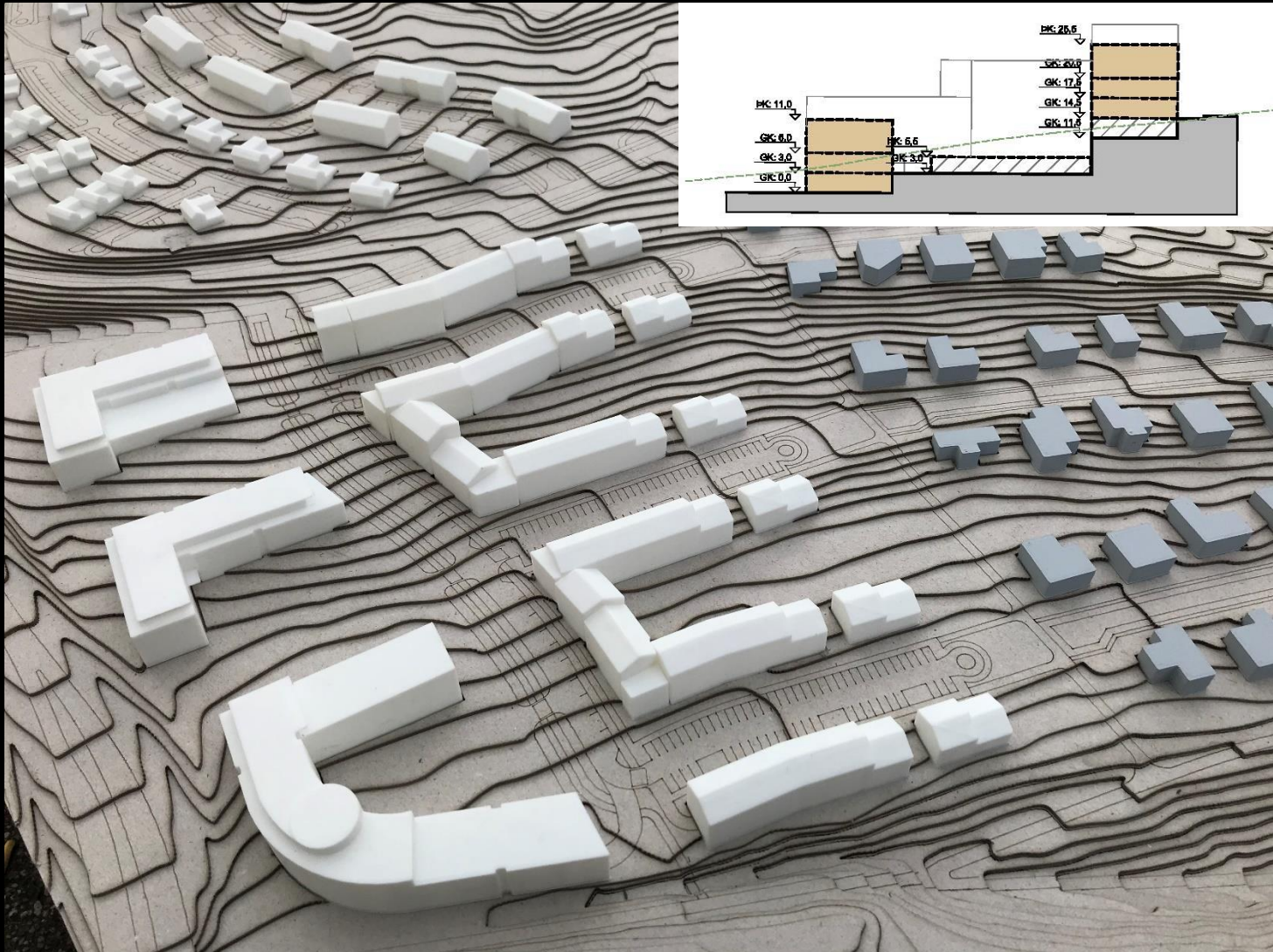
Byggð aðlöguð að núverandi byggð í Kópavogi



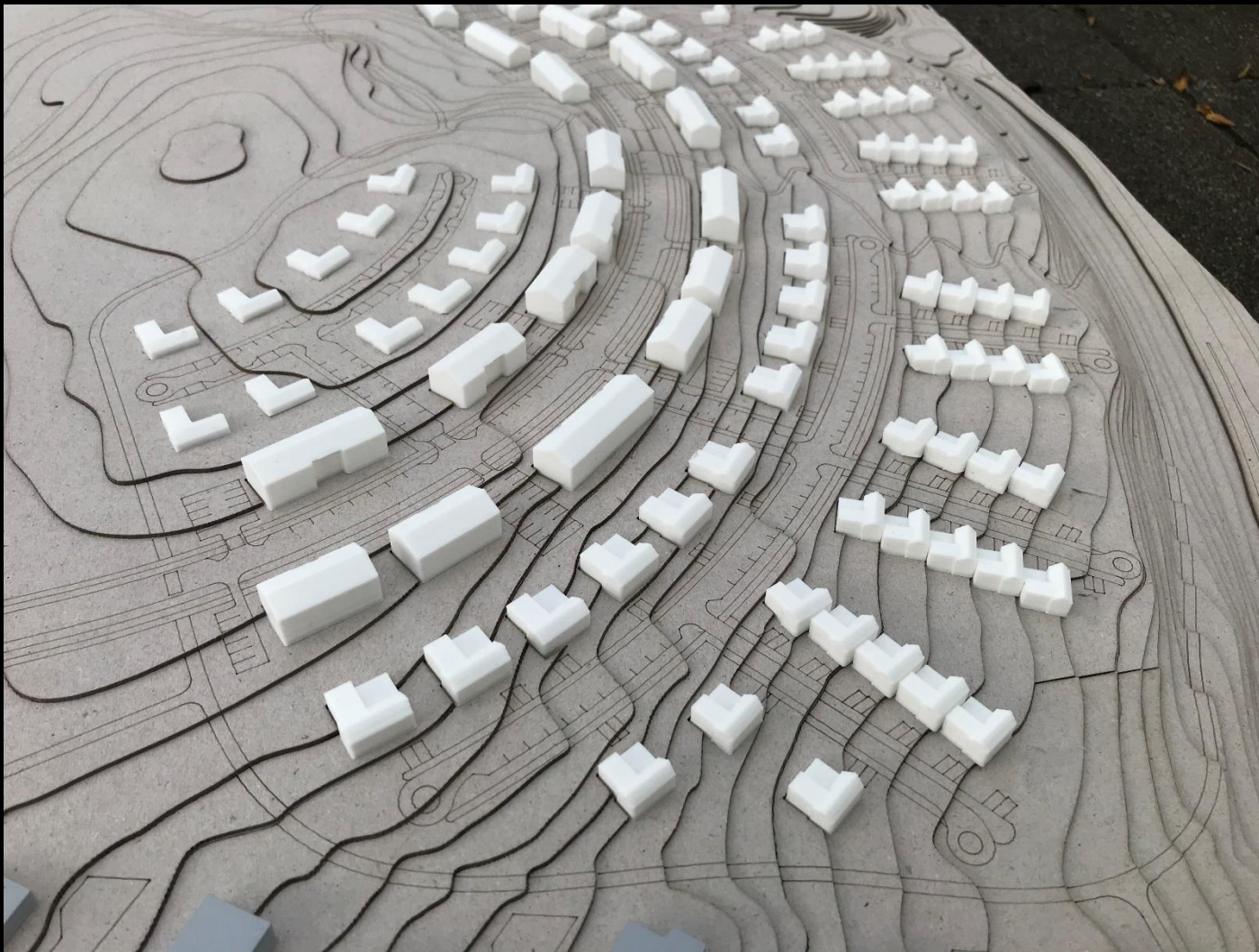
Þétt uppbrotin byggð í hlíðum holtsins til vesturs.



Þétt uppbrotin byggð í hlíðum holtsins til vesturs.



Skjólsæl raðhúsabyggð sem nýtir vel útsýnið til norðurs.



Fjölbýlishús meðfram megin umferðarleið austur-vestur .



Lágreist 1-2. hæða einbýlishús á háholtinu.



Byggingarmagn

Núverandi einbýlishús: 44

Nýbyggingar:

Íbúðir Hnoðraholt norðvestur:

Fjölbýlishús: 200

Íbúðir Hnoðraholt norður:

Fjölbýlishús: 126

Raðhús: 41

Einbýlishús: 34

Íbúðir Hnoðraholt norðaustur:

Fjölbýlishús: 47

Samtals íbúðir: 448

Atvinnuhúsnæði: 20.000 m²

Bílastæði

Viðmið fyrir íbúðir skv Aðalskipulagi Garðabæjar:

2 stæði > 90 m² - 1 stæði < 90 m² - ½ < 50 m²

Viðmið fyrir atvinnurekstur - lágmark 1 stæði á hverja 50m²

Íbúðir : 654

Atvinna: 400

Samtals: 2.600

Viðbótarstæði samsíða í götum fyrir viðskiptavini og gesti





BATTERÍÐ ARKITEKTAR - EFLA - LANDSLAG