

Endurskoðun deiliskipulags fyrir miðbæ Garðabæjar, svæði II (Garðatorg).

Lýsing verkefnisins með vísan til 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

1. Inngangur

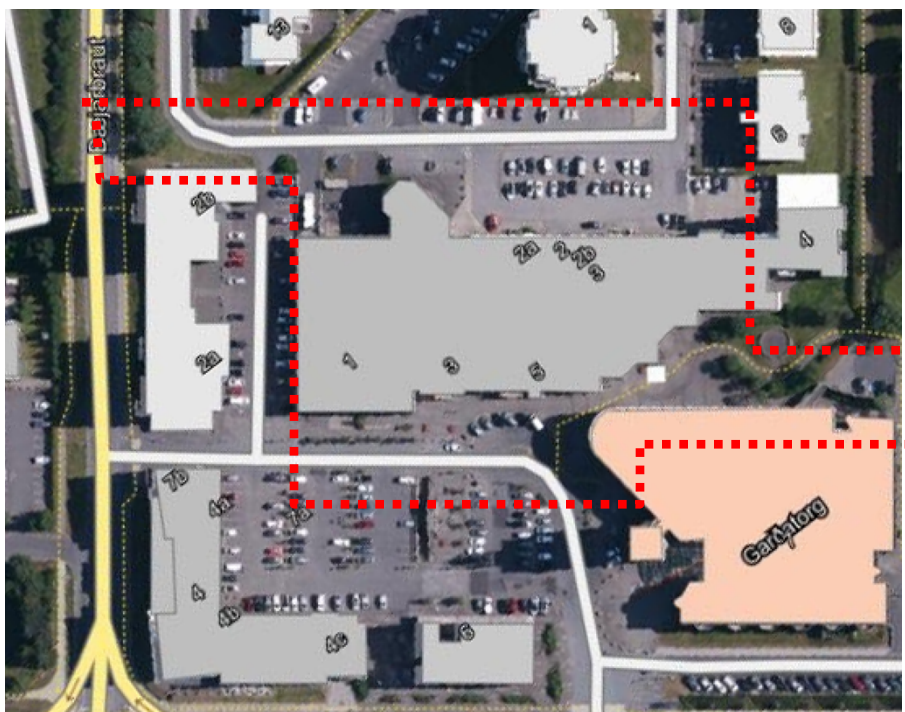
Núgildandi deiliskipulag fyrir miðbæ Garðabæjar (svæði I og II) tók gildi árið 2013 en sú deiliskipulagsáætlun var byggð á sameiginlegri þróunarvinnu Garðabæjar og Klasa ehf, sem fram fór á árunum 2008-2013. Megin forsenda núgildandi deiliskipulags er að styðja við uppbyggingu og þjónustu við Garðatorg ásamt fjölgun íbúða á svæðinu.

Meginmarkmið þessarar deiliskipulagsbreytingu er að styðja áfram við uppbyggingu í miðbænum með fjölbreyttri þjónustu, verslun, almenningsrýmum og íbúðum. Lögð verður áhersla á að sú framtíðarsýn, sem gildandi deiliskipulag byggir á, haldist óbreytt. Áfram er stefnt að styrkingu Garðatorgs sem miðbæjarkjarna Garðabæjar. Með öflugri verslun og þjónustu í bland við aukið framboð íbúða á svæðinu, mun Garðatorg efla bæjarbrag og mannlíf í Garðabæ enn frekar.

2. Afmörkun og lýsing svæðisins

Endurskoðun gildandi deiliskipulags nær til afmarkaðs hluta svæðis II í miðbæ Garðabæjar. Mörk þess má sjá á meðfylgjandi mynd. Við endurskoðun skipulagsins verða þó ávallt metin heildaráhrif breytinga á miðbæjarsvæðið, samanber gildandi deiliskipulag fyrir svæði I og II.

Helstu einkennum og aðstæðum á miðbæjarsvæði Garðabæjar er lýst með ítarlegum hætti í greinargerð gildandi deiliskipulags. Jafnframt þarf að huga að aðlögun að endurskoðuðu deiliskipulagi við Hrísmóa við gerð þessa deiliskipulags (Deiliskipulag Móa).



Mynd 1: Afmörkun svæðis

3. Fyrirliggjandi stefna og forsendur endurskoðunar

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015 til 2040

Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins eru sjö miðkjarnar skilgreindir fyrir höfuðborgarsvæðið, þar af einn í Garðabæ. Miðbær Garðabæjar er bæjarkjarni þar sem atvinnu- og þjónustustarfsemi af ýmsu tagi safnast saman og þjónar daglegum þörfum bæjarbúa. Frekari uppbygging og styrking Garðatorgs sem miðbæjar Garðabæjar er því í samræmi við stefnu svæðisskipulagsins.

Aðalskipulag Garðabæjar 2016 til 2030

Miðbær Garðabæjar á Garðatorgi (Miðsvæði - 3.27M) er vel staðsettur og í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir eflingu svæðisins og auknu framboði íbúðar- þjónustu og verslunarhúsnæðis. Byggðin skal vera þéttust í og við miðbæ og í nágrenni við aðalsamgönguæðar og þjónustusvæði. Í aðalskipulagi er miðað við að fjölgun íbúða á miðbæjarsvæðinu verði allt að 120 íbúðir (sjá töflu að neðan)

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir að þjónusta og starfsemi sveitarfélagsins verði í miðbænum, ásamt fjölbætttri annars konar þjónustu, verslun, menningu og afþreyingu fyrir bæjarbúa. Við frekari uppbyggingu miðbæjarins er stefnt að skjólgóðri byggð með bæjareinkennum og bæjarbrag. Áhersla er lögð á góðar gönguleiðir og vegtengingar við miðbæinn og að skipulag hans verði þannig í framtíðinni að bæjarbúar njóti þar ánægjulegrar upplifunar í vistlegu rými, bæði innan- og utandyra.

Endurskoðun deiliskipulags miðbæjarsvæðisins mun taka mið af gildandi aðalskipulagi og mun því ekki leiða til breytinga á því.

Íbúar/íbúð – meðaltal 2030: 2,40			Fjöldi íbúða			Íbúafjöldi			Þéttleiki byggðar, íbúðir/ha		
Svæði	Heiti	Flatarmál ha	Núv. íbúðir	Nýjar íbúðir	Samtals	Núv. íbúar	Ný byggð	Full-byggt	Núv. byggð	Ný svæði	Full-byggt
	Miðbær	9,0	185	120	305	227	288	732	20,6		33,9

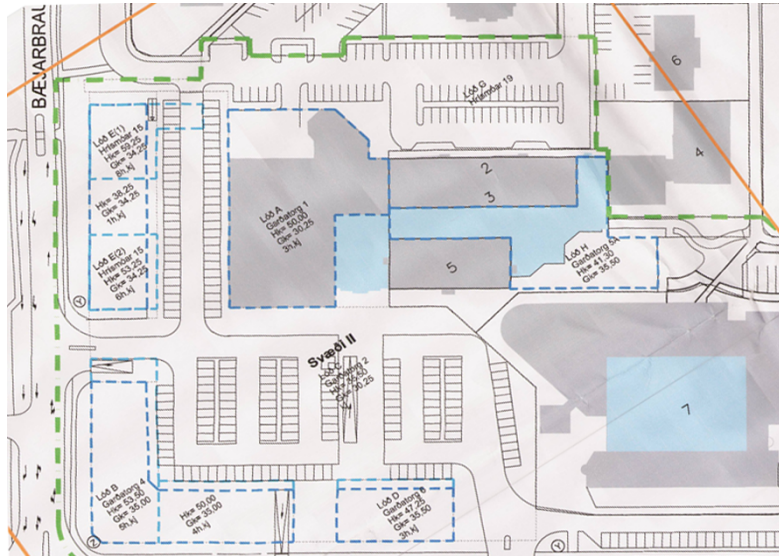


Mynd 2: Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030

Deiliskipulag miðbæjar Garðabæjar (svæði II) frá 2008

Deiliskipulag miðbæjar Garðabæjar svæði II hefur tekið tveimur breytingum, annars vegar árið 2012 (breyting á hæðum, byggingarmagni og skilmálatexta) og hins vegar árið 2019 (breyting á deiliskipulagsmörkum við Víðisstaðarveg)

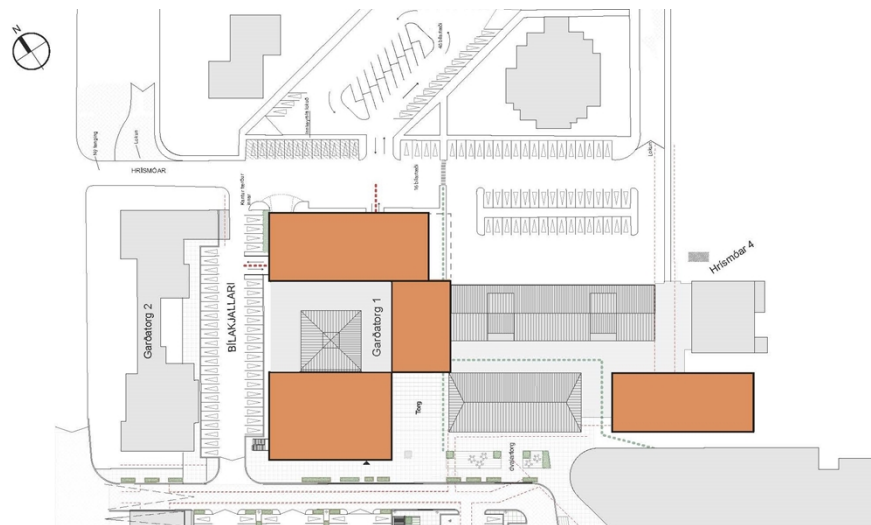
Við gerð gildandi deiliskipulags miðbæjarins var framkvæmd ítarleg greining á öllum helstu skipulagsforsendum og í greinargerð skipulagsins er gert grein fyrir þessum þáttum. Við endurskoðun deiliskipulagsins munu allar forsendur verða yfirfarnar en fyrri greiningarvinna verður nýtt sem grunnviðmið.



Mynd 3: Núgildandi deiliskipulag frá 2019

Frumtillaga endurskoðaðrar uppbyggingar frá september 2024

Vorið 2023 var unnin forskoðun varðandi möguleika á uppbyggingu norðan við Garðatorg 1. Samhliða því voru einnig skoðaðir byggingarmöguleika við austurenda göngugötu, samnýting bílageymslu og endurbætur á göngugötu ásamt útsvæði og torgi. Sumarið 2024 var svo kynnt tillaga sem bætir einnig umferð og tengingar við Bæjarbraut frá Hrísmóum ásamt bættu öryggi gangandi og hjólandi umferðar.



Mynd 4: Frumtillaga að uppbyggingu 2024

4. Áherslur við endurskoðun deiliskipulagsins

Endurskoðun deiliskipulagsins felst fyrst og fremst í því að aðlagða gildandi skipulagsáætlun að breyttum forsendum varðandi Garðatorg 1 (lóð A) og göngugötu (lóð H). Því verður m.a. lögð áhersla á eftirfarandi þætti:

- *Hugmyndafræði og framtíðarsýn* – lögð er áhersla á að megináherslur þeirrar framtíðarsýnar sem þegar hefur verið samþykkt haldist að mestu óbreyttar. Breytt deiliskipulag skal stuðla að uppbyggingu öflugs miðbæjar fyrir Garðabæ, með fjölgun íbúða í bland við verslun og þjónustu á svæðinu. Haft skal að leiðarljósi að bæta bæjarbrag, auðga mannlíf í Garðabæ og styrkja enn frekar öflugan kjarna þar sem fólk getur lifað, leikið og starfað. Við þróun tillögunnar skal horft til þeirrar mótunar sem fram fer við gerð rammahuta aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 sem nær til þróunarsvæðis A (Hafnarfjarðarvegur og Lyngásvæði). Svæðið sem að rammahlutinn nær til mun teygja sig til miðbæjar Garðabæjar.
- *Byggingarmagn og nýting* – Gert er ráð fyrir nýbyggingu norðan við núverandi Garðatorg 1. Þá er núverandi viðbygging fjarlægð og nýtt hús allt að 5-7 hæðir kemur í staðin. Þá er gert ráð fyrir allt að 6-7.000 m² húsi með atvinnustarfsemi á jarðhæð og 2. hæð og möguleika á 45-65 íbúðum á efri hæðum. Einnig er gert ráð fyrir byggingarmöguleika á suðurenda Garðatorgs 1 fyrir atvinnustarfsemi með lifandi götuhlið að torgi. Austan við göngugötu (lóð H) er gert ráð fyrir um 2.000 m² nýbyggingu allt að 2 hæðir ásamt kjallara. Þessi uppbygging gerir ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðum og/eða þjónustu á efri hæð. Þá er gert ráð fyrir bílageymslu í kjallara Garðatorgs 1 sem gæti samtengt núverandi bílageymslu Garðatorgs 7b og mögulegum bílakjallara með fjölgun bílastæða undir lóð G (norðan við Hrísmóa 2).
- *Byggingarmynstur* - Form og hæðir nýbygginga skulu styðja við markmiðið um skjólgott og bjart miðbæjarsvæði þar sem aukið mannlíf og bæjarbragur geti dafnað. Gert verður ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð við torg og íbúðum á efri hæðum. Byggingarform og byggingarmynstur verður fjölbreytt, hugsanlega gæti hver byggingaráfangi haft sitt yfirbragð og útlit. Huga skal að ásýnd miðbæjar frá Hrísmóum séð og draga úr þeirri fráhrindandi ásýnd sem er þar í dag.
- *Aðkomuleiðir og flæði umferðar* - tryggja þarf góðar og öruggar aðkomuleiðir bæði akandi og gangandi vegfarenda að miðbænum. Gert er ráð fyrir að breyta aðkomuleið frá Bæjarbraut að Hrísmóum með nýrri aksturstengingu ásamt því að færa göngubraut norðan við nýja tengingu. Með þessu er verið að aðgreina þunga umferð frá almennri umferð betur en nú ert gert. Hugað þarf sérstaklega að flæði umferðar innan svæðis og tengingum við nærliggjandi götur og hverfi ásamt því að aðlagða skipulag Garðatorgs að deiliskipulagi Móa sem er í vinnslu (þ.m.t. Hrísmóar)
- *Gönguleiðir og tengingar við nærliggjandi hverfi* – huga verður sérstaklega að góðum göngu- og hjólréiðarleiðum til og frá miðbæ með aðgengi allra að leiðarljósi. Útfærslur þurfa einnig að stuðla að öruggum gönguleiðum skólabarna til og frá skóla. Samhliða þessari uppbyggingu er gert ráð fyrir nýrri aðkomu frá Bæjarbraut að Hrísmóum og Garðatorgi 1. Þessi nýja tenging mun bæta öryggi gangandi og hjólandi til muna þar sem göngubraut yfir Bæjarbraut færir norðan við nýja tengingu. Þá verður einnig betra flæði umferðar að bílageymslu Garðatorgs og að vörumóttöku matvöruverslana á Garðatorgi 1. Þá þarf einnig að bæta tengingar gangandi vegfarenda frá Hrísmóum að Garðatorgi. Huga þarf að góðum tengingum frá göngugötu að austuhluta miðbæ að Vídalínskirkju.
- *Göngugata og torg* – Áhersla er lögð á endurbætur á göngugötu og möguleika að minnka glerbyggingu til suðurs við Garðatorg 1 og skapa nýtt útirtorg fyrir veitingarekstur og verslun í góðu skjóli fyrir veðri og vindum. Þá er lögð áhersla á endurbótum á útisvæðum við Garðatorg. Einnig verður lögð áhersla á að bæta aðkomu gangandi og hjólandi vegfarenda að miðbænum.

MIÐBÆR GARÐABÆJAR – SVÆÐI II

- *Skynsamleg áfangaskipting uppbyggingar* – skipulag lóða þarf að miðast við skynsamlega áfangaskiptingu framkvæmda og þá sérstaklega með tilliti til núverandi starfsemi í miðbænum.
- *Fjölbreytni í miðbæ* – Gert er ráð fyrir verslunar og þjónustusvæði á jarðhæð við torg og íbúðum á efri hæðum. Einnig má gera ráð fyrir þjónustu, menningar og atvinnustarfsemi í bland við íbúðabyggð.
- *Garðatorg 1* –Endurskoðun skipulagsins skal taka mið af þeim möguleika að í framtíðinni geti nýverandi bygging við Garðatorg 1 verið þróuð frekar með stækkun á núverandi hús eða nýbyggingu.

5. Fyrirhugað skipulagsferli

Undirbúningur endurskoðunar deiliskipulagsins er þegar hafinn í samvinnu Garðabæjar og Heima hf. sem eru lóðarhafar en Heimar eru þróunaraðili nýbyggingarluta miðbæjarins. Horfa skal til þeirrar vinnu sem unnin hefur verið af undirbúningsnefnd um uppbyggingu miðbæjar í Garðabæ þar sem m.a. er að finna skýrslu frá ráðgjafarfyrtækinu Alta er varðar greiningu á svæðinu ásamt tillögum að framtíðarsýn. Breytingarnar verða unnar á vegum skipulagsnefndar og skal stefnt að því að tillaga að breyttu deiliskipulagi liggi fyrir snemma árs 2025. Endurskoðun skipulagsins mun miðast við eftirfarandi áfangaskiptingu.

September - desember '24	Greining takmarkandi þátta og skilgreining skipulagsforsenda (skipulagslýsing).
Febrúar '25	Mótun skipulagstillögu.
Mars '25	Forkynning tillögu og endanleg útfærsla.
Apríl '25 - júlí '25	Formlegt kynningarferli deiliskipulagstillögu.
Ágúst '25	Endanlegt samþykktarferli og gildistaka nýs deiliskipulags.

6. Kynning og samráð

Skipulagsnefnd mun leiða samráðsferli deiliskipulagstillögunnar í samvinnu við þróunaraðila.

Auk þess verður samráð haft við aðrar nefndir bæjarins eftir því sem tilefni er til sem og við húseigendur og rekstraraðila á svæðinu. Þannig verður aðkoma sem flestra hagsmunaaðila að ferlinu tryggt.

Gert er ráð fyrir forkynningu á nýrri deiliskipulagstillögu í mars 2025 að undangengnu samþykki skipulagsnefndar og bæjarstjórnar. Þá skal skipulagstillagan og tilsvareandi skilmálar liggja fyrir í öllum megin atriðum. Íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefst þar með tækifæri til að koma sínum sjónarmiðum og athugasemdum á framfæri áður en endanleg tillaga fer í formlegt kynningarferli.

Endanleg tillaga að breyttu deiliskipulagi verður svo kynnt með auglýsingu og kynningu í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Gefst þá íbúum og öðrum hagsmunaaðilum aftur tækifæri til að koma sínum athugasemdum að.

Lýsingin samþykkt