MIÐBÆR GARÐABÆJAR - DEILISKIPULAG

Efta svæði (Svæði I), Efra svæði (Svæði II)

Skilmálar

A.Forsendur og markmið

Samkvæmt samningi á milli Garðabæjar og Klasa ehf., dags. 15. desember 2006, er gerð ráð fyrir uppbyggingu á nýjum miðbæ í Garðabæ. Svæðið sem samningurinn nær til telst vera 38.540 m2 og skiptist í þrjú svæði:

I. Efsta svæði - (svæði við Kirkjulund sem aðlað er fyrir íbúðabyggð).

II. Efra svæði - (svæði við Garðatorg sem fyrirhugað er undir verslanir, þjónustu, íbúðir og safn).

III. Neðra svæði - (svæði sem aður nefndist Sveinatunga sem aðlað er undir verslun og þjónustu).

Skilmálar þessir eru hluti af deiliskipulagi sem nær til svæða I og II (efsta svæði og efra svæði) en deiliskipulag fyrir svæði III (neðra svæði) var samþykkt í bæjarstjórn 7. júní 2007 og tók gildi 21. júní 2007.

Í júní 2011 var gerð frá viðauka/samningi milli Garðabæjar og Klasa ehf. við ofangreindan samstarfssamning. Viðauka/samningurinn felur m.a. í sér að núverandi bygging við Garðatorg 1 stendi áfram og fyrirhugað byggingarmagn nýbyggingar minnki því um 6.8.500 fm. Gildandi deiliskipulag svæðisins frá árgizt 2008 verður því að endurskoða m.t.t. þessara breytinga.

Markmið deiliskipulagsins er að mynda líflvænlegan miðbæ í Garðabæ. Skipulagið gerir ráð fyrir samblandi af íbúðum, verslunum og þjónustu á svæðinu vestan við Garðatorg 7, þar sem bílastæði og grænt svæði eru nú. Meginhugmyndin gerir ráð fyrir þrigja til alta hæða byggingum sem umlykja líflegt bæjartorg sem aðlað er að verða vettvangur margvíslegra viðburða í bæjarlífinu. Framboð á annars vegar gróðu og verslunum og þjónusturými og hins vegar íbúðarhúsnæði umhverfis torgið er aðlað að efla þá starfsemi sem fyrir er og stuðla að fjölbreytileika miðbæjarins.

Við Kirkjulund gerir skipulagstillagan ráð fyrir breytur nýjum íbúðarhúsum, þar sem áhersla er lögð á minni íbúðir.

B. Lýsing á staðháttum

Efta svæði (svæði I við Kirkjulund) og efra svæði (svæði II við Garðatorg)

i. Mörk deiliskipulagssvæðis og landnotkun.

Deiliskipulag þetta nær yfir efra svæði (Svæði II - Garðatorg) og efsta svæði (Svæði I - Kirkjulundur). Skipulagssvæðið afmarkast af Vífilsstaðavegi í suðri, Bæjarbraut í austri, Hrísmóum í norðri og Kirkjulundi í austri. Landinu hallar frá austri til norðvesturs um 14 metra og er u.þ.b. 43.700 m2 að stærð. Samkvæmt aðalskipulagi Garðabæjar 2004 - 2016 er landnotkun svæðisins skilgreind sem miðbæjarsvæði / verslunarkjarni og gert er ráð fyrir aukningu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis á svæðinu. Samkvæmt Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001 - 2024 er svæðið skilgreint sem bæjarkjarni.

ii. Núverandi ástand.

Á norðvesturhluta svæðisins er nú verslunarhús (Garðatorg 1), skrifstofur og þjónusta (Garðatorg 5) og sérverslanir og íbúðir (Garðatorg 3, Hrísmóar 2) sem tengjast saman með yfirbyggðri göngugötu. Í dag þessi hús á sjálfstæðum lóðum með sameiginlegri bílastæðalóð. Bensínstöðvarlóð Skeljungs sem var staðsett á sjálfstæðri lóð í suðvesturhorni skipulagssvæðisins hefur verið fjarlægð. Því svæði hefur verið breytt tímabundið í grænt útivistarsvæði. Austan megin við þessar byggingar er Garðatorg 7 sem hýsir m.a. skrifstofur Garðabæjar og verslanir og þjónustufyrirtæki á jarðhæð. Á hluta efri hæða eru íbúðir og austan megin við byggingunna er bílastæðakjallari tengdur þeim. Austast á svæðinu við Kirkjulund er bílastæðalóð sem tengist starfsemi í Garðatorgi 7.

Upphafleg deiliskipulag fyrir miðbæ Garðabæjar skiptist í tvo áfanga eða svæði og er afmörkun þeirra sýnd á skýringamynd B á deiliskipulagsuppdrættinum.

Áfangi 1 var upphafleg samþykktur í skipulagsstjórn 28.04.1982. Skipulagsnefnd Garðabæjar samþykki breytingar á uppdrattinum sem leiðbeinast fyrir uppbyggingu á svæðinu, ásamt nógildandi skilmálum 15.10.1982. Þann 24.06.1983 samþykkti skipulagsnefnd Garðabæjar staðkun á skipulagssvæði fyrir áfanga 1 til norðurs undir sex fjölbýlishúss, ásamt sérstökum skilmálum fyrir þau hús. Jafnframt eru í gildi skilmálar fyrir núverandi bensínstöð á vesturhluta svæðisins á mótum Bæjarbrautar og Vífilsstaðavegar.

Áfangi 2 var sambykktur, ásamt skilmálum í skipulagstillögu 19.10.1988 og staðfestur af félagsmálaráðherra 02.11.1988. Skipulagsnefnd Garðabæjar samþykkti síðan breytingar á skilmálum 25.11.1991 og 18.02.1992. Bæjarstjórn Garðabæjar samþykkti síðan breytingu á skipulagi áfanga 2, ásamt skilmálum þann 05.03.1992, að undanskildu svæði undir þjónustuíbúðir austast á reitnum, en þar gilda enn skilmálar samþykktir 18.02.1992. Þann 21. mars 2002 samþykkti Bæjarstjórn Garðabæjar lóð úr land Hofstaða við Kirkjulund undir minjasafnið v/fornminjarannsóknir. Skipulagi Hofstaða var hins vegar frestað. Breytingin var auglýst í stjórnartíðindum 21.05.2002.

Þrettá deiliskipulag gerir ráð fyrir að núgildandi uppdrattir og skilmálar, fyrir baða ofangreinda áfanga, falli úr gildi með gildistöku deiliskipulagsins innan þess svæðis sem deiliskipulagið nær til en halldist óbreyttir fyrir þau hús og lóðir sem eru utan þessa skipulagssvæðis.

iii. Fornminjar.

Í undirbúningi skipulagsvinnunnar hefur verið haft samráð við Fornleifanefnd ríkisins. Engar skráðar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins. Gera skal fornleifarannsóknir á lóðunum áður en framkvæmdir hefjast (kótmunarskurðir).

C. Almennir skilmálar

iii.Deiliskipulagsgögn / uppdrattir.

Deiliskipulagstillaga þessi er sett fram með eftirfarandi uppdrátum og greinargerð:

Uppdrattur 0401 dags. 07.05.2012
Uppdrattur 0402 dags. 07.05.2012
Uppdrattur 0403 dags. 07.05.2012
Skipulagsgreinargerð dags. 12.09.2007

i.Starfsemi.

Í aðalskipulagi Garðabæjar 2004 - 2016 er landnotkun svæðisins skilgreind sem miðbæjarsvæði / verslunarkjarni sbr. greinar 4.4. og 4.5. í skipulagsreglugerð.

Í kafla 2.2. í greinargerð aðalskipulagsins segir m.a.: Gert er ráð fyrir að þjónusta og starfsemi sveitarfélagsins sé í miðbænum, ásamt íbúðarétti annarri þjónustu, verslun, menningu og afþreyingu fyrir bæjarbúa. Við frekari uppbyggingu miðbæjar er stefnt að skýrigðri byggð með bæjarsnikennum og bæjartrag."

Gert er ráð fyrir að þungamiðja verslunar og þjónustu verði í miðbænum og að aukning verði á atvinnu-, verslunar- og íbúðarhúsnæði.

ii. Núverandi byggingar.

Í kafla B hér að ofan hefur núverandi byggingum á skipulagssvæðinu verið lýst. Deiliskipulagstillagan gerir ekki ráð fyrir frekari niðurrifi byggingja umfram það sem þegar hefur verið ákveðið. Í þessu sambandi skal sérstaka tilgnina að núverandi bygging við Garðatorg 1 mun standa áfram og aðrar byggingar verði óbreyttar, þ.e. á lóðum Garðatorgs 3 / Hrísmóar 2a og 2b, Garðatorgs 5 og Garðatorgs 7. Nýgildandi skilmálar varðandi kröfur um fjölda bílastæða haldast óbreyttir fyrir þessar lóðir við gildistöku deiliskipulagsins.

iv. Nýbyggingar.

Efta svæði - svæði II (við Garðatorg)

Skipulagstillagan gerir ráð fyrir tveimur fjölbýlishúsum, 8 og 6 sem tengdar eru saman með lóð C, fyrir bæjartorg og bílastæðakjallara. Einnig er gert ráð fyrir lóð D undir verslun og þjónustu. Lóð G, sem er við Hrísmóa, er almenn aðkoma- og bílastæði fyrir lóðir A og B á2, 5 í. hæð má gangna allt á 2.5 m út fyrir lóðamörk.

Byggingarmeir geta verið mismunandi á milli hæða og eru þá skilgreindir sér á deiliskipulagsuppdrattum. Nánari útfærsla reita og almennra kvaða kemur fram á útgefnum mælibloðum. Þrá skal þess gætt að fyrir lóð B gildir sú regla að byggingarmagn 5. hæðar skal að hámarki vera 50% af flatarmáli viðkomandi byggingarreits.

vi.Hæðir bygginga.

Leyfilegar hæðir nýbyggninga eru sýndar á skipulagsuppdrætti 0402 og 0403. Hæðir nýbyggninga skulu vera innan skilgreinda hámarkshæða en þó er leyfilegt að lýfta og stigahús þó þarna. Nánari útfærsla reita og almennra kvaða kemur fram á útgefnum mælibloðum.

vii.Byggingarmagn og nýtingarhlutfall.

Leyfilegt heildarbyggingarmagn nýbyggninga á skipulagssvæði er að hámarki 18.050 m2, auk 12.650 m2 í kjallara. Núverandi byggingar, sem ekki stendur til að rífa, eru um 17.850 m2 og um 1.350 fm í kjallara. Heildarbyggingarmagn er því alls að hámarki 36.000 m2 auk um 14.000 fm í kjallara. Skipulagssvæðið er um 43.700 m2 og nýtingarhlutfall því um 0,82 án kjallara en um 1,14 með kjallara.

viii. Lóðafrágangur.

Vanda skal til alls lóðafrágangs og leitast skal við að skapa heildstætt yfirbragð, þar sem hönnun útisvæða og torga í tengslum við nýbyggingar verði í hæsta gæðaflokki. Sjá nánari útskýringar um frumhönnun á landslagi, torgi og gönguleiðum í greinargerð.

ix. Skilti og merkingar.

Gert er ráð fyrir að á útmörkum svæðis sé leyfilegt að setja upp leiðbeinandi skilti (merkt (Y) og (Z) á skipulagsuppdrætti) sem kynnir starfsemi innan skipulagssvæðisins. Stærð skilta merkt (Y) má vera allt að 4 metrar á hæð og 2 metrar á breiðd og hæð skiltis frá gólufleti má vera allt að fimm metrar. Skilti (Z) sem gert er ráð fyrir að verði á suðvesturhorni húss á lóð A má vera allt að 4 m að breiðd og 2 m að hæð. Merkingum og skiltum sem tengjast starfsemi versluna og veitingastaða, skal stillt í hóf. Sækja skal sérstaklega um leyfi fyrir skiltum frá bygginafulltúra Garðabæjar.

x. Sorp.

Þess skal gætt að allur frágangur og umgengni sé til fyrirmyndar. Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við 84. gr. bygginagreglugerðar nr. 441/1998 og lög um meðhöndlun úrgangs nr. 55/2003.

xi. Veitur og lagnaleiðir.

Hafa skal samráð við veitustofnanir varðandi allar lagnir sem eru innan skipulagssvæðisins og tengjast núverandi húsum eða fyrirhugaðum nýbyggingum.

xii. Lýsing.

Lýgð skal áhersla á vandaða lýsingu útisvæða og sér í lagi torga í tengslum við nýbyggingar. Hönnuðir skulu hafa samráð við veitustofnanir og Garðabæ vegna almennrar götulýsingar.

xiii. Ethisval.

Vanda skal til ethisvals við hönnun nýbyggingja og yfirborðsefna torgs og annarra útivistarsvæða með það að markmiði að skapa heildstætt yfirbragð byggðar.

xiv. Mælí- og hæðarblöð.

Gefin verða út mælí- og hæðarblöð. Mælibloðin sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk og byggingameir húsa og bílgeymsla, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir af einhverjar eru. Hæðarblöð sýna birðandi hæð aðkomuhæðar húss og hæðir á lóðarmörkum. Á hæðarblöðum kemur einnig fram mesta leyfilega hæð húss ásamt því að sýnd er lega vatns- og frárennislagna og staðsetning inntaka fyrir rafmagn og vatn. Á mælí- og hæðarblöðum verður nánari útfærsla á lóðamörkum og hæðarkotum á lóð. Áskilinn er réttur skipulagsyfirvalda til minniháttar lagfæringa og leiðréttinga frá skipulagsi við gerð lóðablaða (mælí-og hæðablaða) enda haft þær ekki í för með sér breytingu á landnotkun, nýtingarhlutfalli eða lóðum. Endanleg stærð lóða ákvarðast við gerð mæliblaða.

xiv. Núverð húsa.

Bensínstöðvartrygging Skeljungs, sem aður stóð í fjölbýlishúsum á sameiginlegri lóð austast á svæðinu við Kirkjulund. Annars vegar er fimm hæða hús með 18 íbúðum, þar sem efsta hæðin er inndregin. Hins vegar fjögurra hæða hús með 14 íbúðum, þar sem efsta hæðin er inndregin.Sameiginleg bílageymsla verður í kjallara, auk tækni- og geymslurýms fyrir íbúðir. Leyfilegt heildarbyggingarmagn er að hámarki 4.000 m2, auk 1.500 m2 í kjallara.

Garðatorg 7a: Lóðin er skilgreind sem bílastæðalóð og mun minnka sem nemur stækkun lóðar K. Ekki er gert ráð fyrir nýbyggingum á lóðinni.

v. Byggingarreitir.

Byggingarreitir eru sýndir á skipulagsuppdrætti 0401. Nýbyggingar skulu standa innan reita en þó er leyfilegt að svalir nái út fyrir reit. Þá gildir sú undantekning fyrir lóðir A og B á2, 5 í. hæð má ganga allt á 2.5 m út fyrir lóðamörk.

Byggingarmeir geta verið mismunandi á milli hæða og eru þá skilgreindir sér á deiliskipulagsuppdrattum. Nánari útfærsla reita og almennra kvaða kemur fram á útgefnum mælibloðum. Þrá skal þess gætt að fyrir lóð B gildir sú regla að byggingarmagn 5. hæðar skal að hámarki vera 50% af flatarmáli viðkomandi byggingarreits.

vi.Hæðir bygginga.

Leyfilegar hæðir nýbyggninga eru sýndar á skipulagsuppdrætti 0402 og 0403. Hæðir nýbyggninga skulu vera innan skilgreinda hámarkshæða en þó er leyfilegt að lýfta og stigahús þó þarna. Nánari útfærsla reita og almennra kvaða kemur fram á útgefnum mælibloðum.

vii.Byggingarmagn og nýtingarhlutfall.

Leyfilegt heildarbyggingarmagn nýbyggninga á skipulagssvæði er að hámarki 18.050 m2, auk 12.650 m2 í kjallara. Núverandi byggingar, sem ekki stendur til að rífa, eru um 17.850 m2 og um 1.350 fm í kjallara. Heildarbyggingarmagn er því alls að hámarki 36.000 m2 auk um 14.000 fm í kjallara. Skipulagssvæðið er um 43.700 m2 og nýtingarhlutfall því um 0,82 án kjallara en um 1,14 með kjallara.

viii. Lóðafrágangur.

Vanda skal til alls lóðafrágangs og leitast skal við að skapa heildstætt yfirbragð, þar sem hönnun útisvæða og torga í tengslum við nýbyggingar verði í hæsta gæðaflokki. Sjá nánari útskýringar um frumhönnun á landslagi, torgi og gönguleiðum í greinargerð.

ix. Skilti og merkingar.

Gert er ráð fyrir að á útmörkum svæðis sé leyfilegt að setja upp leiðbeinandi skilti (merkt (Y) og (Z) á skipulagsuppdrætti) sem kynnir starfsemi innan skipulagssvæðisins. Stærð skilta merkt (Y) má vera allt að 4 metrar á hæð og 2 metrar á breiðd og hæð skiltis frá gólufleti má vera allt að fimm metrar. Skilti (Z) sem gert er ráð fyrir að verði á suðvesturhorni húss á lóð A má vera allt að 4 m að breiðd og 2 m að hæð. Merkingum og skiltum sem tengjast starfsemi versluna og veitingastaða, skal stillt í hóf. Sækja skal sérstaklega um leyfi fyrir skiltum frá bygginafulltúra Garðabæjar.

x. Sorp.

Þess skal gætt að allur frágangur og umgengni sé til fyrirmyndar. Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við 84. gr. bygginagreglugerðar nr. 441/1998 og lög um meðhöndlun úrgangs nr. 55/2003.

xi. Veitur og lagnaleiðir.

Hafa skal samráð við veitustofnanir varðandi allar lagnir sem eru innan skipulagssvæðisins og tengjast núverandi húsum eða fyrirhugaðum nýbyggingum.

xii. Lýsing.

Lýgð skal áhersla á vandaða lýsingu útisvæða og sér í lagi torga í tengslum við nýbyggingar. Hönnuðir skulu hafa samráð við veitustofnanir og Garðabæ vegna almennrar götulýsingar.

xiii. Ethisval.

Vanda skal til ethisvals við hönnun nýbyggingja og yfirborðsefna torgs og annarra útivistarsvæða með það að markmiði að skapa heildstætt yfirbragð byggðar.

xiv. Mælí- og hæðarblöð.

Gefin verða út mælí- og hæðarblöð. Mælibloðin sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðamörk og byggingameir húsa og bílgeymsla, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir af einhverjar eru. Hæðarblöð sýna birðandi hæð aðkomuhæðar húss og hæðir á lóðarmörkum. Á hæðarblöðum kemur einnig fram mesta leyfilega hæð húss ásamt því að sýnd er lega vatns- og frárennislagna og staðsetning inntaka fyrir rafmagn og vatn. Á mælí- og hæðarblöðum verður nánari útfærsla á lóðamörkum og hæðarkotum á lóð. Áskilinn er réttur skipulagsyfirvalda til minniháttar lagfæringa og leiðréttinga frá skipulagsi við gerð lóðablaða (mælí-og hæðablaða) enda haft þær ekki í för með sér breyt