

MÓAR DEILISKIPULAG



Tillaga til forkynningar

Greinargerð



26.05.2025



Nordic
Office of
Architecture

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 41. grein skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Garðabæjar _____ 2025.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2025.

Bæjarstjóri

Með greinargerð þessari fylgja einnig deiliskipulagsuppdráttur og skýringaruppdráttur, til forkynningar, dags. 26.05.2025.

Eldri samþykktir um skipulag, sem falla úr gildi:

Skilmálar v. fjölbýlishúsa í miðbæ Garðabæjar, samþykkt í skipulagsnefnd 15. júní 1976

(Lyngmóar)

Skilmálar fyrir Hrísmóa 3, 5, 7, 9, 11, 13, samþykkt í skipulagsnefnd 13. júní 1983



Efnisyfirlit

1	Inngangur.....	4
1.1	Skipulagsferli og samráð	4
1.2	Fyrri ákvæði.....	5
1.2.1	Lyngmóar (svæði A).....	5
1.2.2	Kjarrmóar og Kirkjulundur (B):	6
1.2.3	Hrísmóar (C):	8
1.3	Helstu breytingar í nýju deiliskipulagi	10
1.4	Gögn skipulagsins	10
1.5	Mörk deiliskipulagssvæðis	11
2	Forsendur.....	12
2.1	Staðhættir.....	12
2.2	Leik og útivistarsvæði	12
2.3	Gatnakerfi.....	13
2.4	Stígar.....	13
2.5	Hljóðvarnir – hljóðvist	14
2.6	Húsvernd	14
2.7	Minjar	15
3	Skipulagsskilmálar.....	16
3.1	Almennir skilmálar	16
3.1.1	Mæli- og hæðarblöð	16
3.1.2	Framkvæmdir – tímamörk	16
3.1.3	Samgöngur	17
3.1.4	Byggingarreitir	17
3.1.5	Frágangur á lóðarmörkum	18
3.1.6	Trjágróður á lóðum.....	18
3.1.7	Skjólveggir	18
3.1.8	Tengibrunnar.....	18
3.1.9	Sorpgeymslur	18
3.1.10	Atvinnustarfsemi á íbúðarhúsalóðum	19
3.2	Sérskilmálar.....	19
3.2.1	Lyngmóar (A)	19
3.2.2	Kjarrmóar og Kirkjulundur 4 (B)	20
3.2.3	Hrísmóar (C)	21
4	Uppdrættir	24
5	Hljóðvistarkort.....	26



1 Inngangur

Skipulagsyfirvöld í Garðabæ hafa á undanförunum árum unnið að endurskoðun deiliskipulagsáætlana núverandi byggðar. Mörg eldri deiliskipulög eru komin til ára sinna og uppylla ekki þær kröfur sem gerðar eru til skipulagsmála í dag. Í einhverjum tilfellum eru ekki til skipulagsuppdrættir en oft eru til uppdrættir og skilmálar sem standast ekki þær skipulagskröfur sem gerðar eru í dag og því þörf á að uppfæra. Deiliskipulag þetta nær yfir göturnar Lyngmóa, Kjarmóa, Hrísmóa og Kirkjulund 2 og 4, saman mynda þær götur hverfið Móa. Móarnir afmarkast við Lyngmóa til norðvesturs og norðurs, við Hofstaðabraut til austurs og við göturnar Hrísmóa og Kirkjulund til suðurs. Aðkoma að Móunum er frá Bæjarbraut og Hofstaðabraut.



Móarnir – Lyngmóar (svæði A), Kjarmóar og Kirkjulundur (svæði B) og Hrísmóar (svæði C).

Svæðið skiptist í þrennt, Lyngmóa (A), Kjarmóa (B) og Hrísmóa (C). Deiliskipulag í því formi sem lög og reglur gera ráð fyrir, hefur ekki verið til fyrir þetta svæði, Lyngmóa, Kjarmóa, Kirkjulund 2 – 4 og Hrísmóa, og því talið nauðsynlegt að gera nýtt deiliskipulag.

1.1 Skipulagsferli og samráð

Tillaga í vinnslu var forkynnt haustið 2023 og samhliða haldinn kynningarfundur í Sveinatungu þann 9. mars 2023. Margar ábendingar íbúa vörðuðu umferðaöryggi gangandi vegfarenda



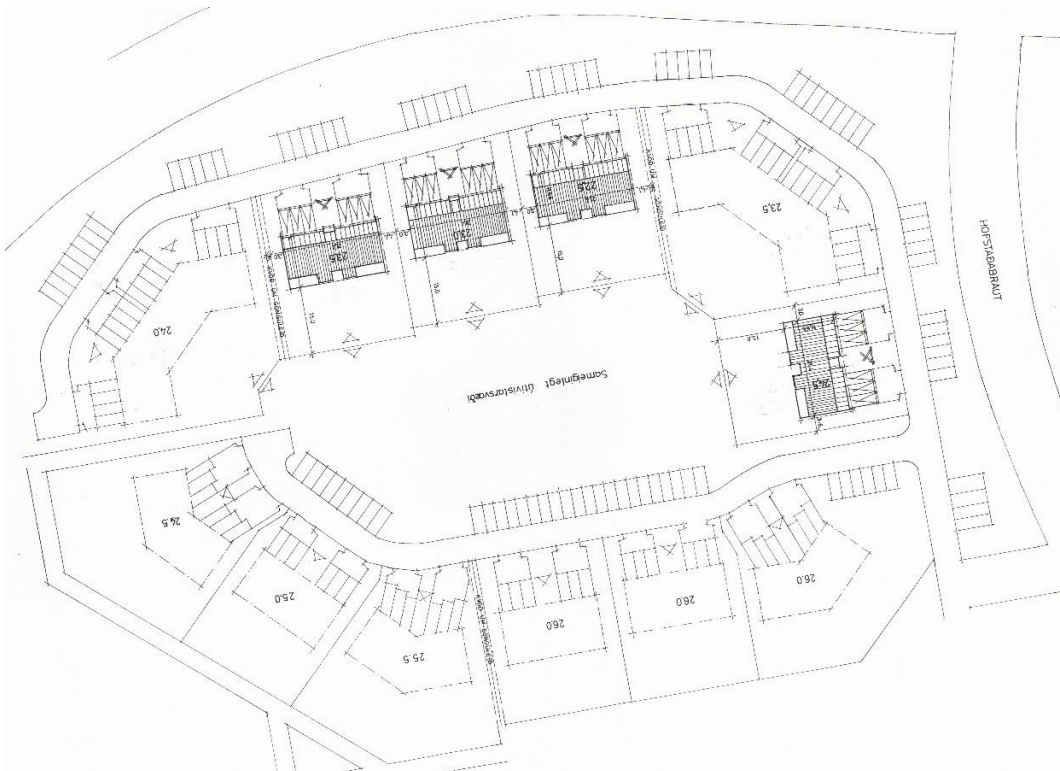
norðan við Garðatorg, sérstaklega öryggi skólabarna á leið til og frá skóla. Vorið 2025 var ákveðið að auglýsa breytingar á deiliskipulagi Miðbæjar Garðabæjar. Samhliða þeim breytingum var ákveðið að endurskoða gatnaskipulag og aðkomu að Hrísmóum, með tilliti til umferðaöryggis gangandi vegfarenda. Tillaga í vinnslu fyrir deiliskipulag Móa er því forkynnt aftur m.t.t. þeirra breytinga. Við mótun tillögu var einnig haft samráð við fulltrúa íbúa í Hrísmóum 1 og 13, varðandi breytta afmörkun á lóð þeirra.

1.2 Fyrri ákvæði

1.2.1 Lyngmóar (svæði A)

Skilmálar fyrir Lyngmóa eru gerðir af Teiknun sf. í september 1975. Í skilmálum fyrir Lyngmóa segir m.a:

„Íbúðahverfi það, sem verður á milli Bæjarbrautar og Hofstaðabrautar, er hluti af miðbæ Garðabæjar og er skipulagt í samræmi við þær hugmyndir, sem liggja að baki byggingu hans. Markmiðið með byggingu hverfisins er að mæta vaxandi eftirspurn eftir litlum íbúðum í lágreistum fjölbýlishúsum. Sjálfsögðum kröfum um aðlaðandi heildarumhverfi er reynt að mæta með þyrpingu ákveðins fjölda bygginga utan um sameiginlegt útivistarsvæði og hóflegri fjarlægð milli húsa til að loka sem minnst fyrir útsýni.”



Á svæðinu eru fjölbýlishús á þremur hæðum auk kjallara. Húsin eru byggð á árunum 1978 – 1982 og eru hönnuð af arkitektunum Stefáni Benediktssyni og Pálmari Ólasyni. Í flestum húsunum eru 6 íbúðir en í stærri húsunum eru 9 íbúðir. Stærð íbúða er breytileg, allt frá 62m² og upp í 142m². Bílgeymslur eru innbyggðar og eru á neðstu hæð húsanna. Þök eru flest einhalla en nokkur eru tvíhalla.

Stærðir lóða eru á bilinu u.þ.b. 900 – 1.590m². Á mæliblöðum eru sýnd bílastæði á lóðunum sem og utan lóða í bæjarlandi. Á flestum lóðum eru 6 bílastæði en á lóðum tveggja stærstu fjölbýlishúsanna eru 16 stæði. Landhalli á svæðinu er nokkur og hallar landið til norðurs.

1.2.2 Kjarmóar og Kirkjulundur (B):

Byggingarskilmálar eru ekki til fyrir þetta svæði. Hverfið samanstendur af lágreistum tveggja hæða raðhúsum og hefur haldið einkennum sínum óbreyttum frá upphafi. Húsin eru byggð á árunum 1981 – 1982 og hönnuð af Róberti Péturssyni arkitekt. Stærð íbúða er frá 84m² og upp í 140m². Í Kjarmóum 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15 er innbyggð bílgeymsla á neðri hæð en öðrum raðhúsum á svæðinu fylgir byggingarréttur fyrir bílgeymslur annarsstaðar á svæðinu og hefur hluti þeirra verið byggður. Þök raðhúsa eru tvíhalla en þök bílgeymsla eru einhalla. Stærðir lóða eru á bilinu u.þ.b. 190 – 430m². Á mæliblöðum er sýnt 1 bílastæði framan við hverja staka bílgeymslu. Landhalli á svæðinu er nokkur og hallar landið til norðurs.



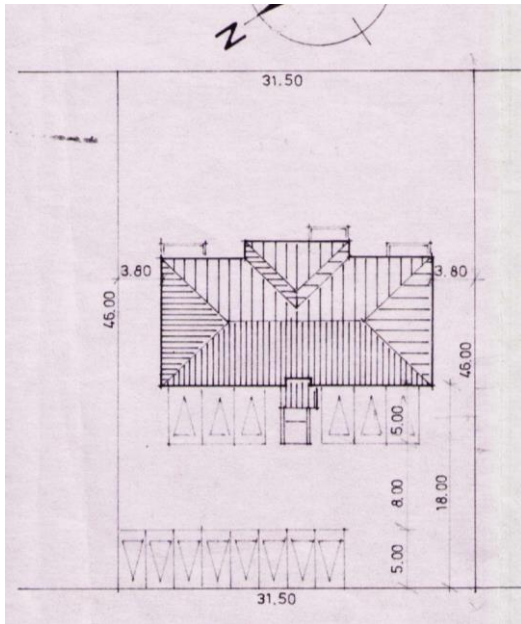


Kjarrmóar – afstöðumynd frá 1992

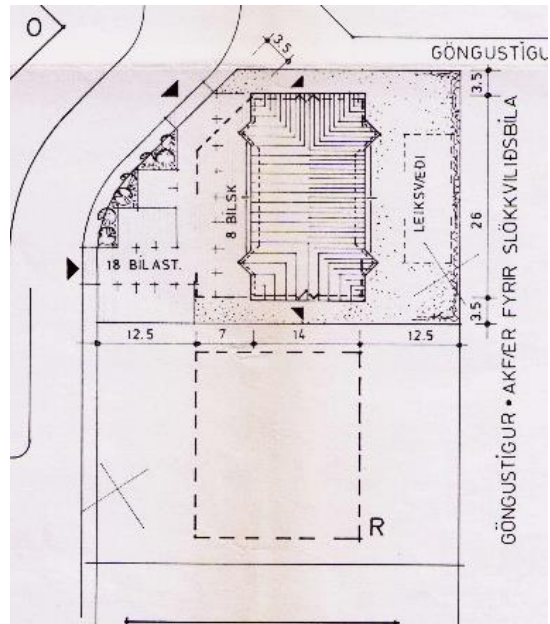
Við Kirkjulund 4 stendur eitt tveggja hæða einbýlishús með valmapaki. Tvö bílastæði eru á lóðinni framan við bílgeymslu á neðri hæð. Lóðin Kirkjulundur 2 er óbyggð. Kvöð er um sameiginlega aðkomu að lóðunum frá Kirkjulundi.

Landhalli á svæðinu er nokkur og hallar landið til norðurs.





Hrísmóar 6 – afstöðumynd frá 1983



Hrísmóar 8 – 10 – afstöðumynd frá 1983

1.3 Helstu breytingar í nýju deiliskipulagi

Yfirlit yfir helstu breytingar í nýju deiliskipulagi:

- Bætt við ákvæðum um svalalokanir á fjölbýlishúsum við Lyngmóa og Hrísmóa, á svipaðan hátt og þegar hefur verið gert í nokkrum húsum, að fengnu byggingarleyfi
- Bætt við ákvæðum um viðbyggingar við einnar hæðar raðhús við Kjarrmóa, á svipaðan hátt og þegar hefur verið gert í nokkrum húsum.
- Bætt við ákvæðum varðandi skjólveggi
- Bætt við bílastæðum í bæjarlandi milli/til hliðar við stakstæða bílskúra við Kjarrmóa, þann hluta er snýr baki að Hofstaðabraut
- Lokað fyrir hringakstur um Hrísmóa og bætt við annarri aðkomu, fyrir syðri hluta Hrísmóa, frá Bæjarbraut (innan deiliskipulags Miðbæjar)
- Bætt við leiksvæði í bæjarlandi milli Hrísmóa og Kjarrmóa
- Lóð við Kirkjulund 2 fellur út og bætt við ákvæðum um útilistaverk
- Afmörkun á lóð við Kirkjulund 4 breytt, stækkuð til þess að ná utan um innkeyrslu
- Afmörkun lóðar við Hrísmóar 1 breytt, bílastæði við götu (Hrísmóa) falla út og bætt við bílastæðum við austurenda lóðarinnar. Bílastæðum á lóð fjölgar úr 50 í 54/58
- Byggingareitur opinnar „2“ hæða bílgeymslu við Hrísmóa 1 færður í deiliskipulag
- Afmörkun lóðar Hrísmóar 13 breytt

1.4 Gögn skipulagsins

Deiliskipulagið er sett fram á einum deiliskipulagsuppdraetti í mkv. 1:1000, skýringaruppdraetti í mkv. 1:1000 og greinargerð þessari með skilmálum og skýringarmyndum. Þá liggur einnig fyrir



húsakönnun, *Húsakönnun – Móar – 2021*, unnin af Tækni- og umhverfissviði Garðabæjar og fornleifaskráning, *Lyngmóar, Kjarrmóar og Hrísmóar, Fornleifaskráning vegna deiliskipulags*, unnin af Antikva ehf, 2019.

1.5 Mörk deiliskipulagssvæðis

Deiliskipulag þetta nær yfir göturnar Lyngmóa, Kjarrmóa, Hrísmóa og Kirkjulund 2 og 4, saman mynda þær Móa. Móarnir afmarkast við Lyngmóa til norðvesturs og norðurs, við Hofstaðabraut til austurs og við göturnar Hrísmóa og Kirkjulund til suðurs. Aðkoma að Móunum er frá Bæjarbraut og Hofstaðabraut.



Móarnir – Lyngmóar (svæði A), Kjarrmóar og Kirkjulundur (svæði B) og Hrísmóar (svæði C).



2 Forsendur

2.1 Staðhættir

Svæðið er í landi sem hallar lítilsháttar til norðurs. Við nyrðri mörk svæðisins, við Bæjarbraut, er hæð lands í um 22 m hæð. Það rís hæst við Kirkjulund 4 þar sem hæðin er um 44 metrar. 11 hæða fjölbýlishúsið við Hrísmóa stendur í um 34 metra hæð.



Horft til norðurs frá Kirkjulundi

Suðvestur af svæðinu er miðbær Garðabæjar, Garðatorg, og þar eru verslanir, þjónusta og Ráðhús Garðabæjar. Vestan við svæðið eru Byggðir, norðan við svæðið eru Mýrar og vestan við er Silfurtún.

2.2 Leik og útivistarsvæði

Leik- og útivistarsvæði eru á opnum svæðum innan hverfahlutanna. Lóðirnar á hverju svæði fyrir sig raða sér í hring og mynda þannig aflokað svæði með grænu útivistarsvæði, sem eru mikið notuð af íbúum.





Opið svæði / leiksvæði við Kjarrmóa

2.3 Gatnakerfi

Aðkoma að svæðinu er frá götunum sem umlykja hverfin. Að Hrismóum er aðkoman frá Bæjarbraut. Aðkoma að Lyngmóum, Kjarrmóum og Kirkjulundi er frá Hofstaðabraut. Skipulag svæðisins einkennist af hringakstursgötum og botnlangagötum.

2.4 Stígar

Umhverfis svæðið, þ. e. Móana í heild sinni, og innan hvers svæðis er þétt net göngustíga sem tengja svæðin saman.



Stígur við Kjarrmóa





Stígur við hlið Hrismóa



Stígur á milli Kirkjulundar og Kjarmóa

2.5 Hljóðvarnir – hljóðvist

Engar hljóðvarnir eru í útjaðri svæðisins. Við Kjarmóa eru stakstæðar bílgeymslur næst götunni og skerma þannig af húsin við Kjarmóa. Sjá einnig hljóðvistarkort í kafla 5 *Hljóðvistarkort*.

2.6 Húsvernd

Samkvæmt 5. mgr. 37. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 hefur verið unnin húsakönnun fyrir hverfið og er niðurstaða hennar að hús við Lyngmóa falla vel að skipulagi og umhverfi en eru af algengri gerð og hafa ekki mikið varðveislugildi. Húsin við Kjarmóa falla vel að skipulagi og umhverfi og eru í hverfi vel hannaðra húsa, sem hefur haldið einkennum sínum frá upphafi. Húsin við Hrismóa falla vel að skipulagi og umhverfi en eru af algengri gerð og hafa ekki mikið varðveislugildi.

Í þessu deiliskipulagi eru ekki sett ákvæði um hverfisvernd eða aðrar ráðstafanir.



Skoðað verður sérstaklega hvernig standa megi að húsvernd í framhaldi af niðurstöðu húsakannana í grónum hverfum í Garðabæ og ef ástæða þykir til að leggja á hverfisvernd í deiliskipulagi verður það gert með sérstakri deiliskipulags-breytingu.

2.7 Minjar

Fornleifaskráning hefur verið gerð vegna þessarar deiliskipulagsvinnu. Á svæðinu voru skráðar fjórar fornleifar og eru þær allar horfnar. Allar minjarnar hafa verið í landi Hofstaða. Þarna er um að ræða leiðir, traðir, Stekkinn og Stekkjarlind.

Ekki er að sjá nein merki á yfirborði um minjar á eða í námunda við skipulagssvæðið enda er það fullbyggt að mestu.

Ekki er víst að allar minjar sjáist á yfirborði eða hafi verið skráðar. Ef áður óþekktar fornleifar koma í ljós á framkvæmdasvæðinu ber að stöðva framkvæmdir, varast frekara rask og tilkynna þegar í stað um fundinn til Minjastofnunar Íslands, sbr. 38. gr. mml. Minjastofnun Íslands metur eðli þeirra og umfang og hvort rannsókna sé þörf áður en framkvæmdir halda áfram.

Er því beint til framkvæmdaraðila að reyna að sneiða hjá fornleifum og komast hjá því að raska þeim í lengstu lög. Í 21. gr. mml. segir um verndun fornleifa, að „jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, {megi} enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands“.



Yfirlitskort af fornleifum á svæðinu. Heimild: Lyngmóar, Kjarrmóar og Hrísmóar, fornleifaskráning vegna deiliskipulags, Ragnheiður Traustadóttir, Antikva ehf. 2019.



3 Skipulagsskilmálar

Ákvæði skilmála þessara ná til framkvæmda sem heimilaðar verða frá og með gildistöku skilmálanna. Ákvæði skilmálanna hafa ekki áhrif á byggingarleyfi sem áður hafa verið veitt á einstökum lóðum. Með skipulaginu er ekki verið að heimila framkvæmdir á lóðum, byggingar eða annað, sem gerðar hafa verið án byggingarleyfis.

3.1 Almennir skilmálar

3.1.1 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda og staðsetningu bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru (t.d. um umferð, gröft, lagnir, gróður ofl.)

Hæðarblöð sýna bindandi hæðarkóta á gólfi húss, götu- og gangstéttarhæðir (G-kóta), endanlegar landhæðir á öðrum lóðarmörkum (L-kóta), og ýmsar hæðir, sem skylt er að taka tillit til. Hæðarblöð sýna ennfreður staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum.

3.1.2 Framkvæmdir – tímamörk

Bygging húss/viðbyggingar skal hafin eigi síðar en einu ári eftir að leyfi er veitt til framkvæmda og skal að fullu lokið eigi síðar en 1,5 ári eftir að byggingarframkvæmdir hefjast.

Áður en framkvæmdir eru hafnar, skal lóðarhafi gera tímaáætlun um alla framkvæmdina og skila til byggingarfulltrúa, til samþykktar.

Við framkvæmdir eru eingöngu heimilt að nota eigin lóð sem vinnusvæði og skal þar jafnframt viðhafa ítrustu snyrtimennsku í hvívetna. Uppgröftur, byggingarefni eða annað sem að byggingaframkvæmd lýtur verður fjarlæggt á kostnað lóðarhafa, ef út af er brugðið.

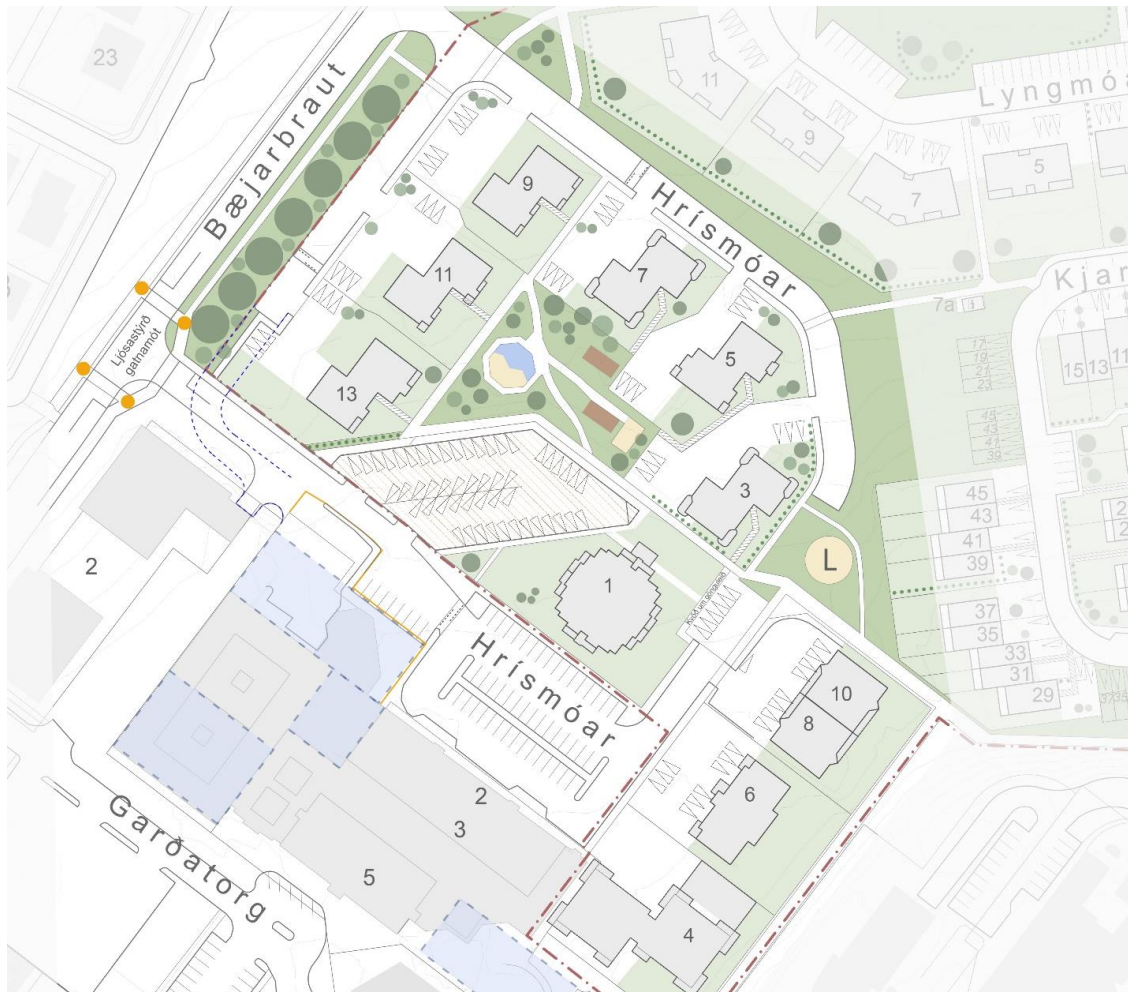
Ef rífa skal hús eða annað mannvirki og byggja nýtt í þess stað, skal eldra hús ekki rífið fyrr en að lokinni samþykkt á nýjum bygginga-nefndarteikningum og fengnu starfsleyfi frá heilbrigðisfulltrúa. Hafi hús, sem sótt er um niðurrif á, hátt mat í húsakönnun skal ennfreður leita umsagnar Minjastofnunar. Niðurrif húss skal ekki taka lengri tíma en 3 mánuði og mun byggingarfulltrúi annast eftirlit með þeirri framkvæmd.

Þegar byggingarfulltrúi hefur samþykkt niðurrif húss og tímaáætlun munu þau gögn verða kynnt viðkomandi nágrönnum og þeim gefinn kostur á að leggja fram álit sitt.



3.1.3 Samgöngur

Aðkoma að Lyngmóum, Kjarmóum og Kirkjulund er óbreytt frá Hofstaðabraut. Aðkoma að Hrísmóum 3, 5, 7, 9, 11 og 13 er óbreytt frá núverðandi tengingu við Bæjarbraut. Aðkoma að Hrísmóum, 1, 2, 4, 6, 8 og 10 verður um nýja tenginu við Bæjarbraut milli Hrísmóa 13 og Garðatorgs 2. Ný gatnamót við Bæjarbraut verða ljósaðstýrt með göngupverunum. Með þessu er verið að leggja aukna áherslu á öryggi gangandi vegfarenda, sérstaklega barna á leið til og frá skóla og tómstundum.



Gert er ráð fyrir því að loka á hringakstur um Hrísmóa, bætt verður við nýrri götutengingu norðan við Garðatorg. Á gatnamótum verður eftirspurnardríf ljósaðstýring ásamt öruggum göngupverunum.

3.1.4 Byggingarreitir

Byggingarreitir er sýndir á deiliskipulagsuppdraetti. Hús skulu vera innan byggingarreits og gildir það einnig um skyggni, svalir, gluggaútskot, svo og aðrar útbyggingar. Þakskyggni og skyggni yfir inngöngum mega ná 50 cm út fyrir byggingarreit.



3.1.5 Frágangur á lóðarmörkum

Þar sem lóð liggur að götu, stíg eða óbyggðu svæði, skal lóðarhafi sjá um og kosta frágang við lóðarmörk. Sé hæðarmismunur á milli lóða, skal sú regla gilda um frágang kanta, að lóðarhafi hærri lóðar sjái um frágang kanta á mörkum, nema lóðarhafar semji um annað. Hæðarmunur eyðist inn á hærri lóð. Skal þá miða við halla í óhreyfðu landi eða hæðarkóta á skipulagsuppdráttum. Ef lóðarhafi fær heimild til að lækka lóð sína, skal hann sjá um og kosta frágang á köntum, sem við það myndast. Þar sem hæðarmunur er milli götu og lóðar, skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa að lóðarmörkum, áður en gengið verður frá götunni og hafa um það samráð við byggingarfulltrúa.

3.1.6 Trjágróður á lóðum

Mælt er til að ekki verði plantað á lóðum hávöxnum trjátegundum (öspum eða grenitrjám). Áhersla verði lögð á lágvaxnar trjátegundir og að tré fari ekki yfir mænishæð bygginga. Mælt er til að hámarkshæð runna á lóðarmörkum sé ekki meiri en 1,8 metrar.

3.1.7 Skjólveggir

Skjólveggir skulu hannaðir með byggingu, sem hluti hennar og í beinu sambandi við form, efni, liti og áferð byggingar. Skjólveggjum skulu gerð skil á aðaluppdráttum. Skjólveggir á sérafnotareitum íbúða á neðstu hæð skulu ekki vera hærri en 120 cm yfir því svæði sem þeim er ætlað að skýla að framanverðu en til hliða skulu þeir ekki vera hærri en 180 cm. Varast skal að þeir skyggi á dvalarsvæði aðliggjandi lóða. Skjólveggir skulu aldrei ná lengra en sem nemur helmingi af lengd lóðar frá húsvegg að lóðarmörkum. Sjá nánari ákvæði í samþykkt Garðabæjar um *Veggi og girðingar* hverju sinni.

3.1.8 Tengibrunnar

Heimæðarbrunnar eru eign lóðarhafa og ber þeim að annast og kosta allt viðhald þeirra.

3.1.9 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur og flokkun skal vera í samræmi við *Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Garðabæ* hverju sinni. Heimilt er að koma fyrir sorpgerði innan lóðar eða eftir atvikum í bæjarlandi í samráði við umhverfissvið Garðabæjar.



3.1.10 Atvinnustarfsemi á íbúðarhúsalóðum

Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem íbúðabyggð. Öll atvinnustarfsemi og atvinnurekstur, sem leiðir af sér umferðaraukningu um húsagötur eða ónæði, er óheimil, nema með samþykki bæjarstjórnar eða ákvæðum í sérskilmálum þessa deiliskipulags.

3.2 Sérskilmálar

3.2.1 Lyngmóar (A)

Við Lyngmóa 1 – 16 standa 14 fjölbýlishús á þremur hæðum auk kjallara. Lyngmóar 7a er lítil 33 m² iðnaðar- og athafnalóð á bakvið Lyngmóa 7 og þar er dreifistöð frá Orkuveitunni. Í flestum húsum eru 6 íbúðir en í húsum nr. 1 og 7 eru 9 íbúðir. Stærð íbúða er frá 62 m² og upp í 142 m². Bílgeymslur eru innbyggðar og eru á neðstu hæð (kjallara) húsanna. Nokkrar íbúðir hafa bætt við svalalokun.



Lyngmóar

3.2.1.1 Svalalokanir

Heimilt er að útbúa svalalokanir á svipaðan hátt og þegar hefur verið gert í íbúðum hvernar byggingar. Skal gæta samræmis, varðandi útlit og kerfi, við þær lokanir sem þegar hafa verið valdar í hverju húsi. Svalalokanir skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar hverju sinni.



3.2.1.2 Bílastæði og bílgeymslur

Á flestum lóðum eru 6 bílastæði en á lóðum tveggja stærstu fjölbýlishúsanna, Lyngmóum 4 – 6 og 14 – 16, eru 16 stæði. Hverri íbúð fylgir bílgeymsla fyrir 1 bíl, að frátöldum húsum nr. 1 og 7 við Lyngmóa, í hvoru húsi eru tvær íbúðir án bílgeymslu.

Að auki er gert ráð fyrir bílastæðum í bæjarlandi.

3.2.2 Kjarmóar og Kirkjulundur 4 (B)

Við Kjarmóa eru raðhús, 32 einnar hæða raðhús og 16 tveggja hæða raðhús, sum þeirra með risi. Stærð húsa er frá 84 m² og upp í 140 m². Við Kirkjulund 4 stendur einbýlishús á tveimur hæðum. Yfirbragð svæðis ber vott um áþekkan stíl húsanna. Einhver einnar hæða raðhús hafa byggt við á jarðhæð.



Kjarmóar og Kirkjulundur 4

3.2.2.1 Viðbyggingar

Heimilt er að byggja við einnar hæðar raðhús við Kjarmóa á svipaðan hátt og þegar hefur verið gert í nokkrum húsum. Viðbyggingar skulu vera innan byggingareits sbr. deiliskipulagsuppdrátt.



3.2.2.2 Bílastæði og bílgeymslur

Í Kjarrmóum 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15 er innbyggð bílgeymsla á neðri hæð og bílastæði innan lóðar framan við bílgeymslur. Við önnur raðhús við Kjarrmóa eru bílskúrar í stakstæðum lengjum, fjórir til sjö saman, og eitt bílastæði framan við hverja bílskúrseiningu sbr. deiliskipulagsuppdrátt.

Við Kirkjulund 4 eru 2 bílastæði á lóð framan við innbyggða bílgeymslu.

Að auki er gert ráð fyrir bílastæðum í bæjarlandi.

3.2.2.3 Útilistaverk

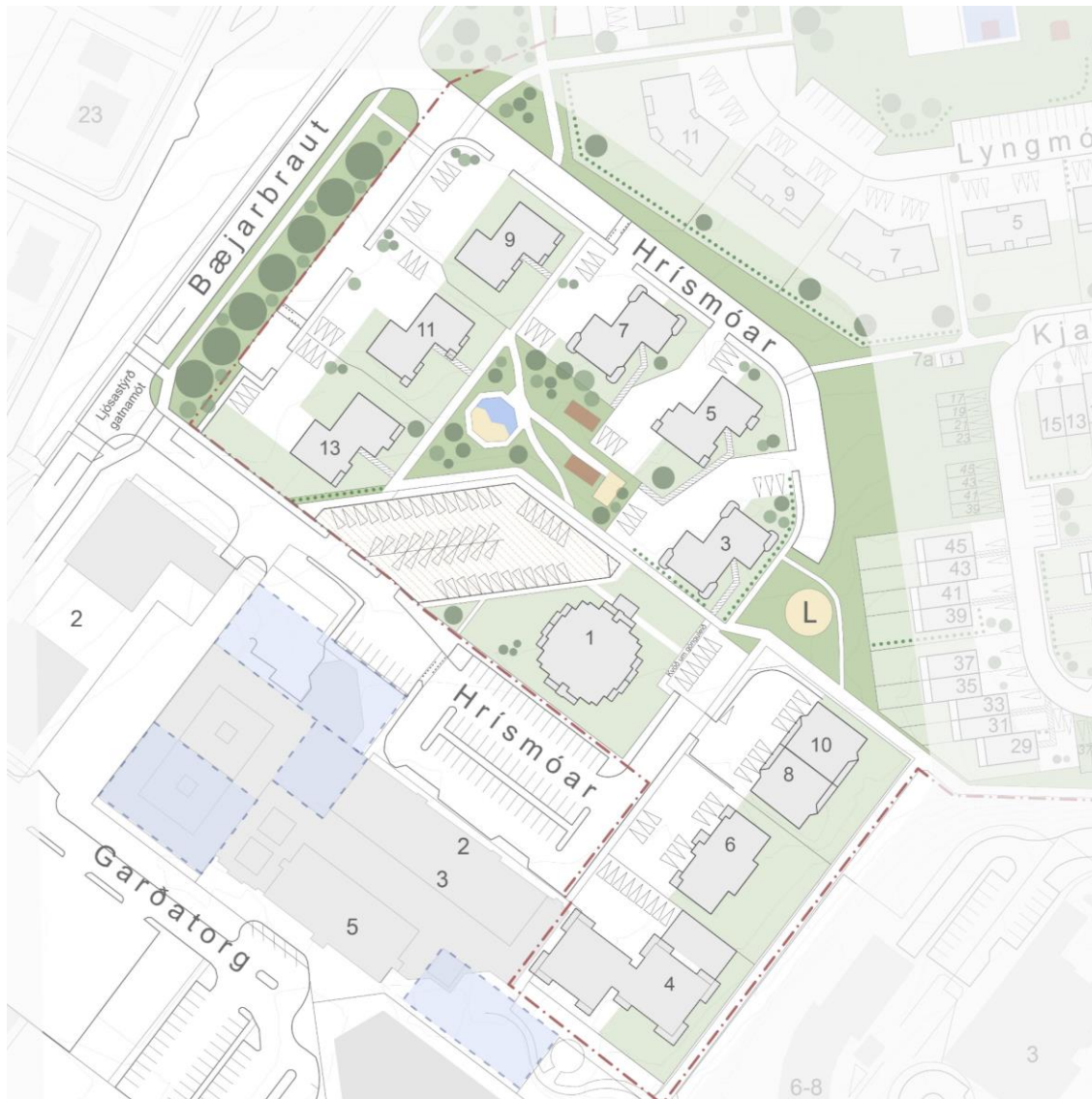
Á horni Kirkjulundar og Hofsstaðabrautar er gert ráð fyrir útilistaverki í bæjarlandi.

3.2.3 Hrísmóar (C)

Við Hrísmóa standa 11 fjölbýlishús. Flest þeirra eru 3-4 hæðir með kjallara og / eða risi utan Hrísmóa 1 sem er 11 hæðir. Í Hrísmóum 1 eru 38 íbúðir, Hrísmóum 4 eru 23 íbúðir en í öðrum fjölbýlishúsum eru 6-9 íbúðir í hverju fjölbýli. Stærð íbúða er frá 60 m² og upp í 200 m².

Bílgeymslur eru innbyggðar á jarðhæð fjölbýlishúsa utan Hrísmóa 1 þar sem bílastæði eru á yfirborði. Heimild er fyrir tveggja hæða opinni bílgeymslu sbr. ákvæði í kafla 3.2.3.3. *Bílastæði og bílgeymslur*. Hrísmóar 4 er áfast næsta húsi, Hrísmóum 2. Í Hrísmóum 4 eru þrjú verslunar- eða þjónusturými sem snúa inn í yfirbyggða göngugötu við Garðatorg.





Hrismóar

3.2.3.1 Svalalokanir

Heimilt er að útbúa svalalokanir á svipaðan hátt og þegar hefur verið gert í íbúðum hversrar byggingar. Skal gæta samræmis, varðandi útlit og kerfi, við þær lokanir sem þegar hafa verið valdar í hverju húsi. Svalalokanir skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar hverju sinni.

3.2.3.2 Atvinnustarfsemi

Í Hrismóum 4 eru þrjú verslunar- eða þjónusturými.



3.2.3.3 Bílastæði og bílgeymslur

Bílastæði við fjölbýlishús eru innan lóðar. Við Hrismóa 3-13 eru 6 bílastæði innan hvernar lóðar og við Hrismóa 4-10 eru 9 bílastæði innan hvernar lóðar. Auk þess eru bílgeymslur á jarðhæðum allra fjölbýlishúsa utan Hrismóa 1.

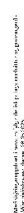
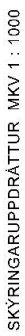
Við Hrismóa 1 eru 54-58 bílastæði innan lóðar, 6 þeirra eru ný stæði austan við fjölbýlishús.

Heimild er fyrir opna bílgeymslu, 2 hæða, hálf niðurgrafna, sbr. sneiðingu hér fyrir neðan.



Sneiðmynd í fjölbýlishús við Hrismóa 1, heimilt er að byggja opna bílgeymslu á 2 hæðum (hálf hæð ofanjarðar og ein hæð neðanjarðar) þar sem núverandi bílaplan er, líkt og byggingarnefndarteikningar gera ráð fyrir.





**Nordic
Office of
Architecture**

5 Hljóðvistarkort

