



Mjóarnir

Deiliskipulag – tillaga til forkynningar

Íbúafundur 27. maí 2025



Nordic
Office of
Architecture



GARDABÆR



Inngangur

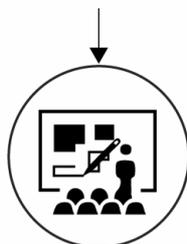
- Móarnir eru eitt af eldri hverfum Garðabæjar og byggðust upp á árunum 1975-1985
- Ekki til deiliskipulag sem uppfyllir núverandi skipulagslög fyrir svæðið
- Deiliskipulagið byggir á gildandi byggingarheimildum og áður samþykktum uppdráttum
- Tillaga á vinnslustigi var kynnt í mars 2023 - ábendingar varðandi öryggi vegfarenda
- Nýjar tillögur að uppbyggingu á Garðatorgi – kalla á endurskoðun gatna og stíga með það að markmiði að auka öryggi vegfarenda og samspil umferðar við miðbæ Garðabæjar
- Fundað með fulltrúum íbúa í Hrísmóum 1 og 13 þar sem breytingar voru kynntar
- Á komandi vikum verður fundað með fleiri íbúum og atvinnurekendum á Garðatorgi
- Endurskoðuð tillaga að deiliskipulagi Móanna er kynnt að nýju samhliða tillögum að breytingu á deiliskipulagi miðbæjar



SKIPULAGSLÝSING

Verkætlan um mótun tillögu þar sem forsendum skipulagsgerðarinnar er lýst og áherslur dregnar fram.

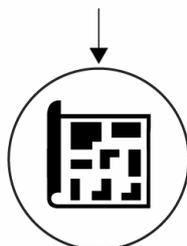
Óskað eftir umsögn frá skilgreindum hagsmunaraðilum.



FORKYNNING

Tillaga í vinnslu kynnt og óskað eftir ábendingum.

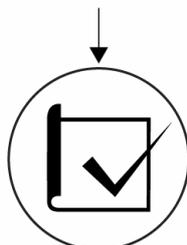
Ábendingar hafðar til hliðsjónar við fullmótun tillögu.



AUGLÝSING

Fullmótuð tillaga kynnt og auglýst í dagblaði á landsvísu og á netinu.

Möguleiki á að koma með athugasemdir og verður öllum athugasemdum svarað skriflega.

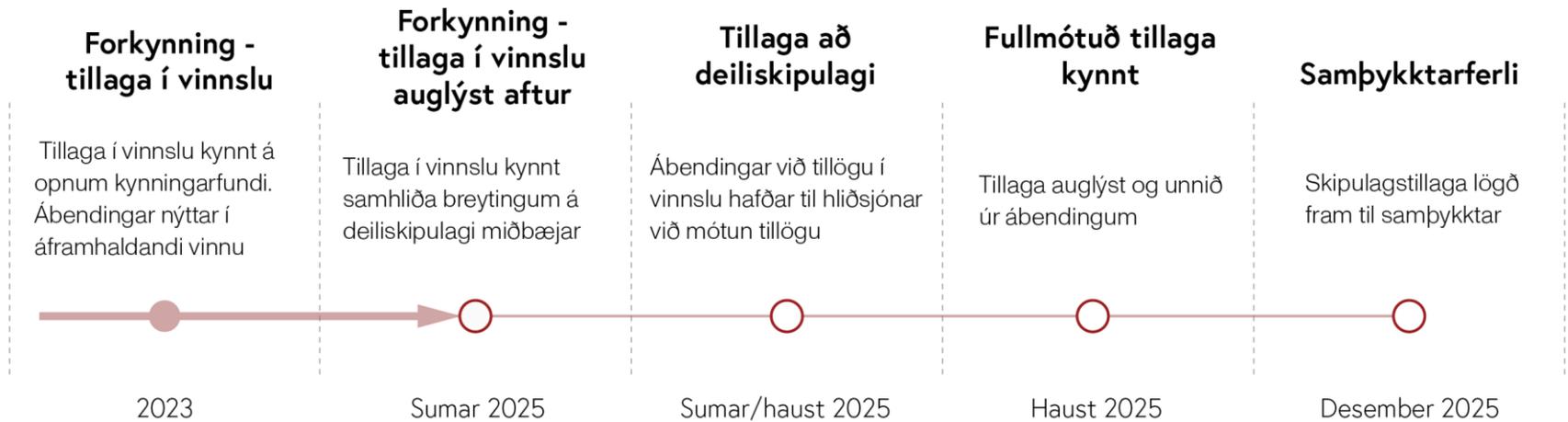


SAMÞYKKTARFERLI

Skipulagstillaga lögð fram til samþykktar og staðfest með birtingu í B-deild.



Tímalína





Bæjarbraut

LYNGMÓAR (A)

Hofstaðabraut

HRÍSMÓAR (C)

KJARRMÓAR (B)

KIRKJULUNDUR (B)

Lyngmóar (A)



Lyngmóar 1-16

- Aðkoma frá Hofstaðabraut
- 14 fjölbýlishús, 4 hæðir
- Bílgeymslur innbyggðar á neðstu hæð
- Leiksvæði í miðju í bæjarlandi





Lyngmóar

- Svalalokanir
- Skjólveggir, samþykkt Gbr, Veggj og girðingar
- Bílastæði framan við fjölbýlishús eru innan lóðar
- Önnur bílastæði eru í bæjarlandi



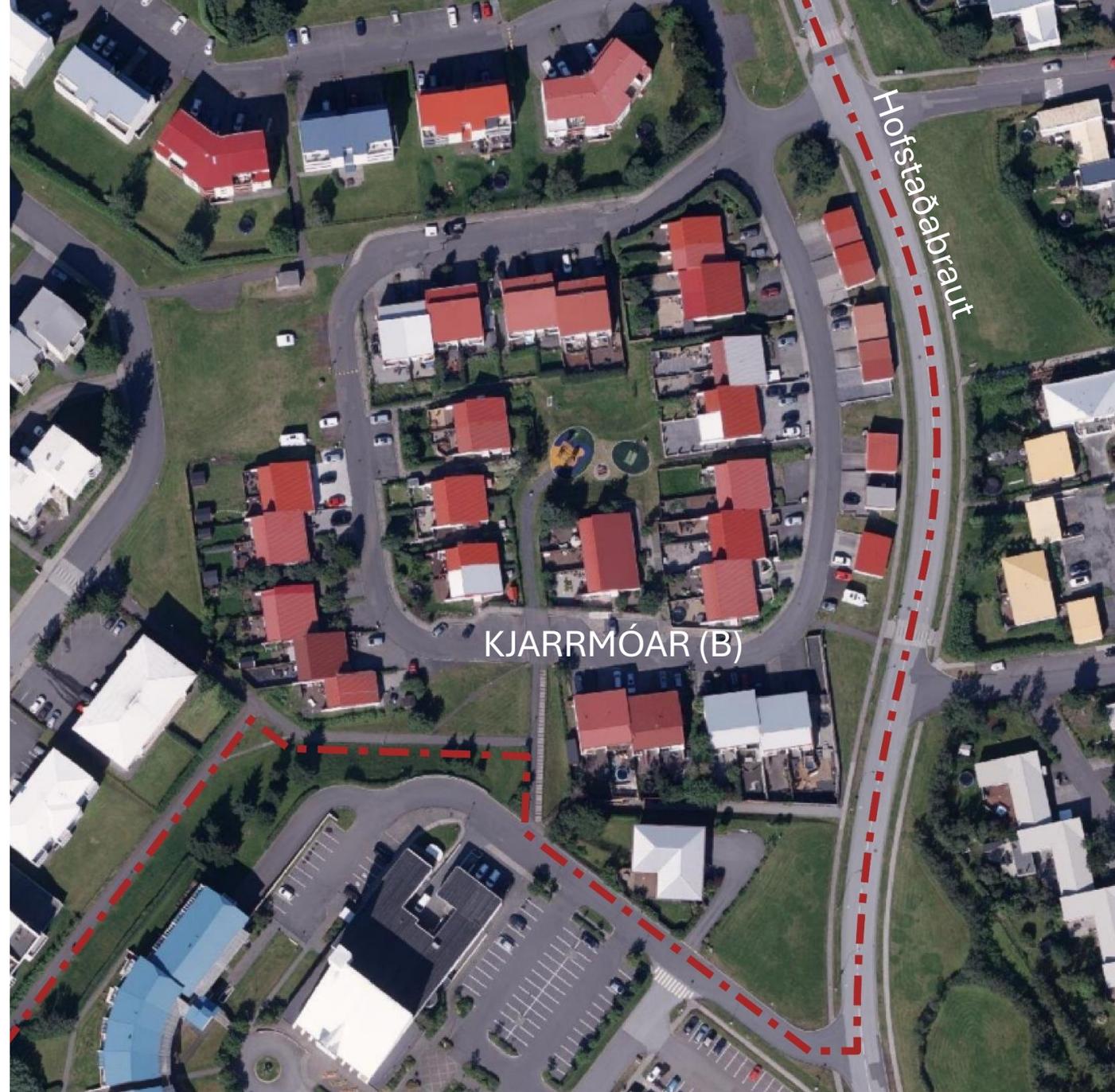
Kjarrmóar (B)

Kirkjulundur



Kjarrmóar – Kirkjulundur 4

- Aðkoma frá Hofstaðabraut
- 48 raðhús, einnar eða tveggja hæða
- Leiksvæði í bæjarlandi
- Einhver einnar hæða raðhús bætt við viðbyggingu
- Flest raðhús hafa bílastæði innan lóðar
- 10 raðhús hafa ekki stæði innan lóðar
- Hluti bílskúra byggður
- Kirkjulundur 4, tveggja hæða einbýli – aðkoma frá Hofstaðabraut





Kjarmóar

Kirkjulundur 4

- Skjólveggir, samþykkt Gbr, Veggi og girðingar
- Byggingareitur fyrir viðbyggingu við einnar hæðar raðhús
- Byggingaréttur bílskúra færður í skipulag
- Bætt við bílastæðum í bæjarlandi við/milli bílskúra nær Hofstaðabraut, eins og við verður komið
- Lóð við Kirkjulund 2 fellur út og bætt við ákvæðum um útilistaverk
- Lóðarmörk Kirkjulund 4 færð utan um innkeyrslu



SKÝRINGAR

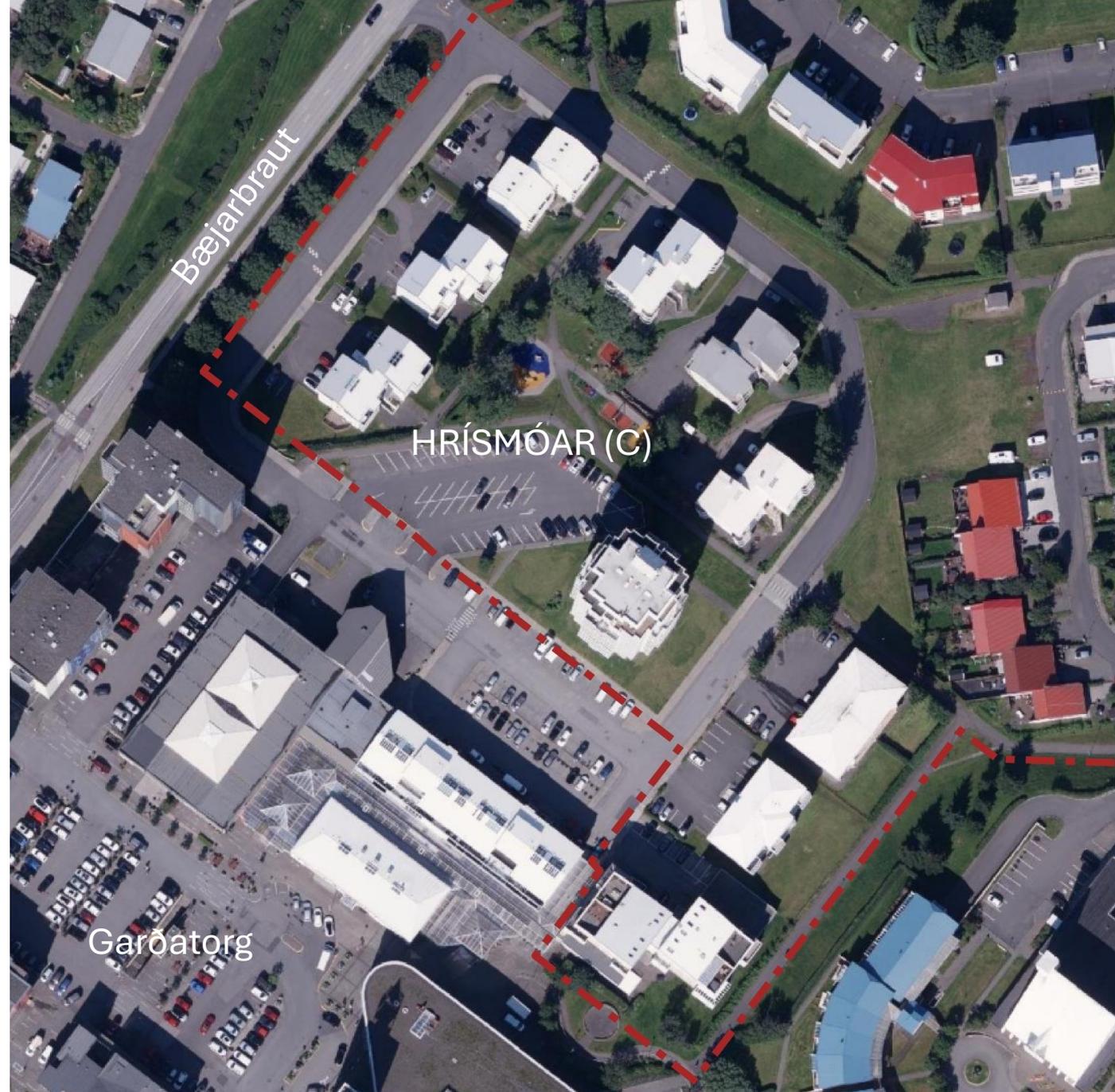
- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Götur
- Byggingar
- Byggingareitur viðbyggingar
- ▨ Bilgæymála niðurgráfn 2 hæðir
- ▨ Nýbyggingar Garðatorgi
- Leikvöllur
- Göngustígar
- Græn svæði
- Kvóð um gönguleið
- △ Bilastæði innan lóðar
- △ Bilastæði í bæjarlandi
- ★ Möguleg staðsetning útilistaverks
- ⚡ Dreifistóð

Hrísmóar (C)



Hrísmóar

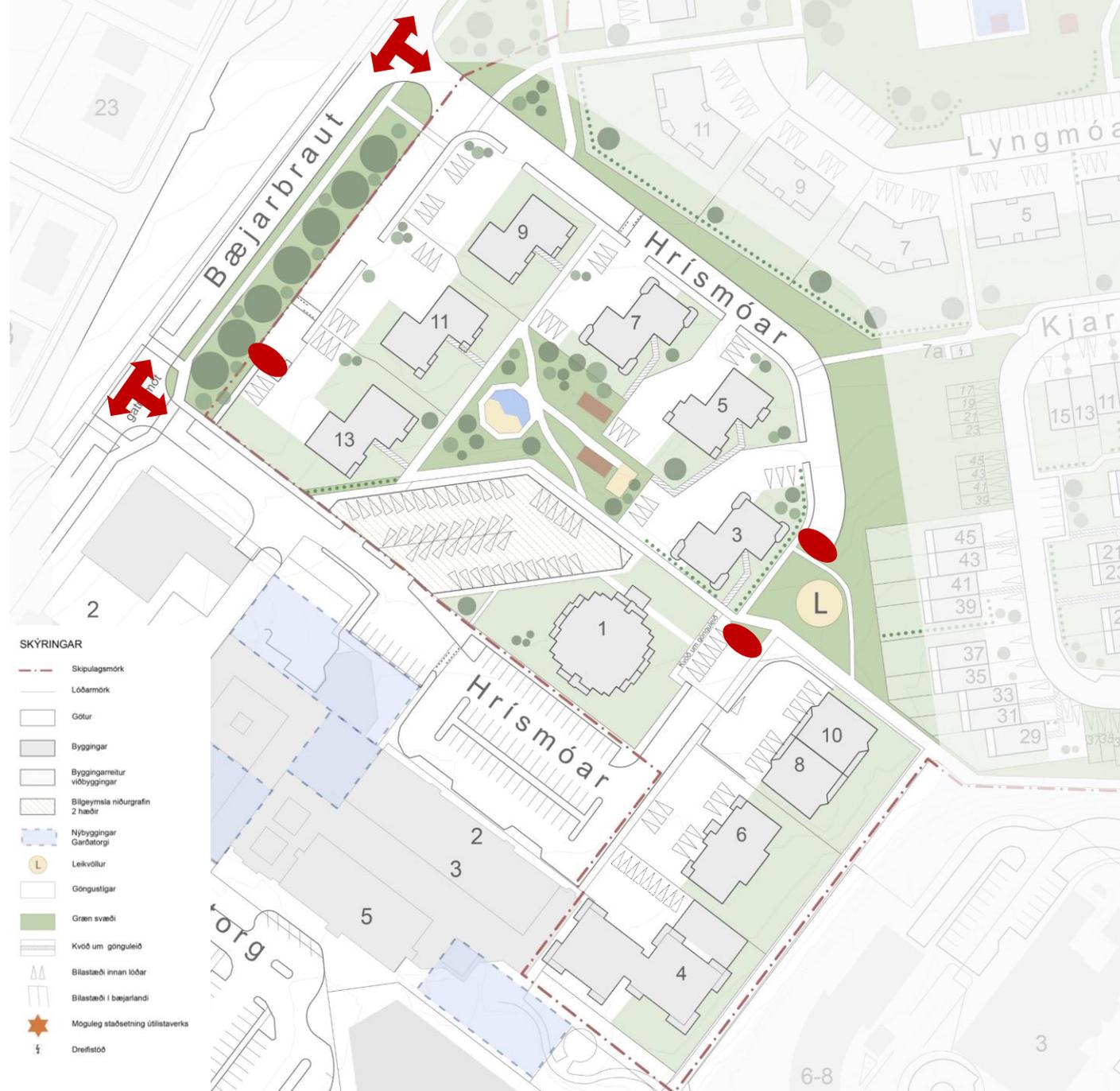
- Aðkoma frá Bæjarbraut
- 10 fjölbýlishús
- Flest 3-4 hæðir
- Hrísmóar 1, 11 hæðir
- Leiksvæði í bæjarlandi





Hrismóar

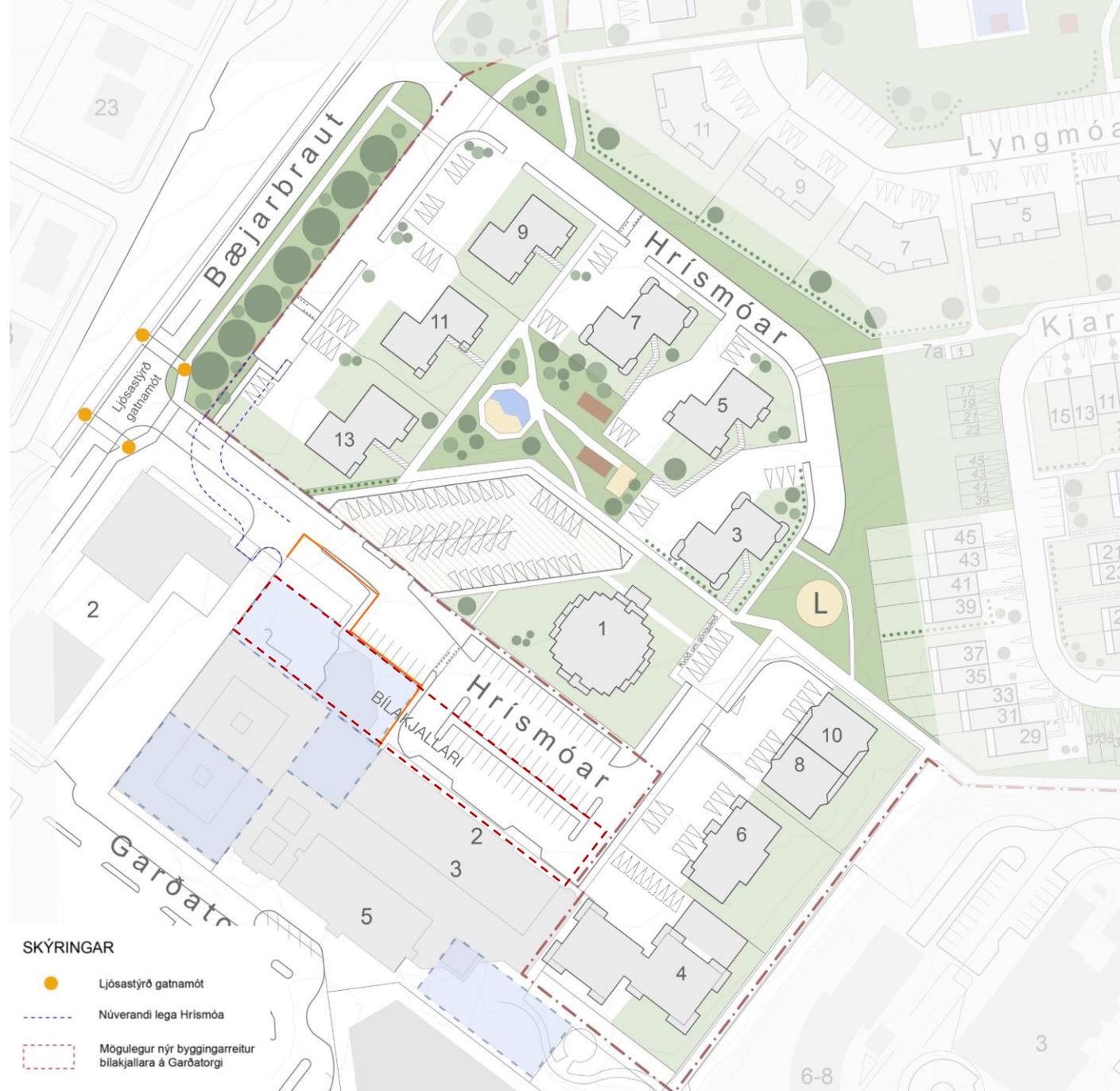
- Svalalokanir
- Skjólveggir, samþykkt Gbr, Veggi og girðingar
- Lokað fyrir hringakstur um Hrismóa
 - Framan við Hrismóa 13
 - Milli Hrismóa 3 og 10
 - Bætt við leiksvæði milli Hrismóa og Kjarrmóa
- Tvær aðkomur frá Bæjarbraut í stað einnar
 - Ný gatnamót milli Garðatorgs 2 og Hrismóa 13





Hrísmóar Samgöngur

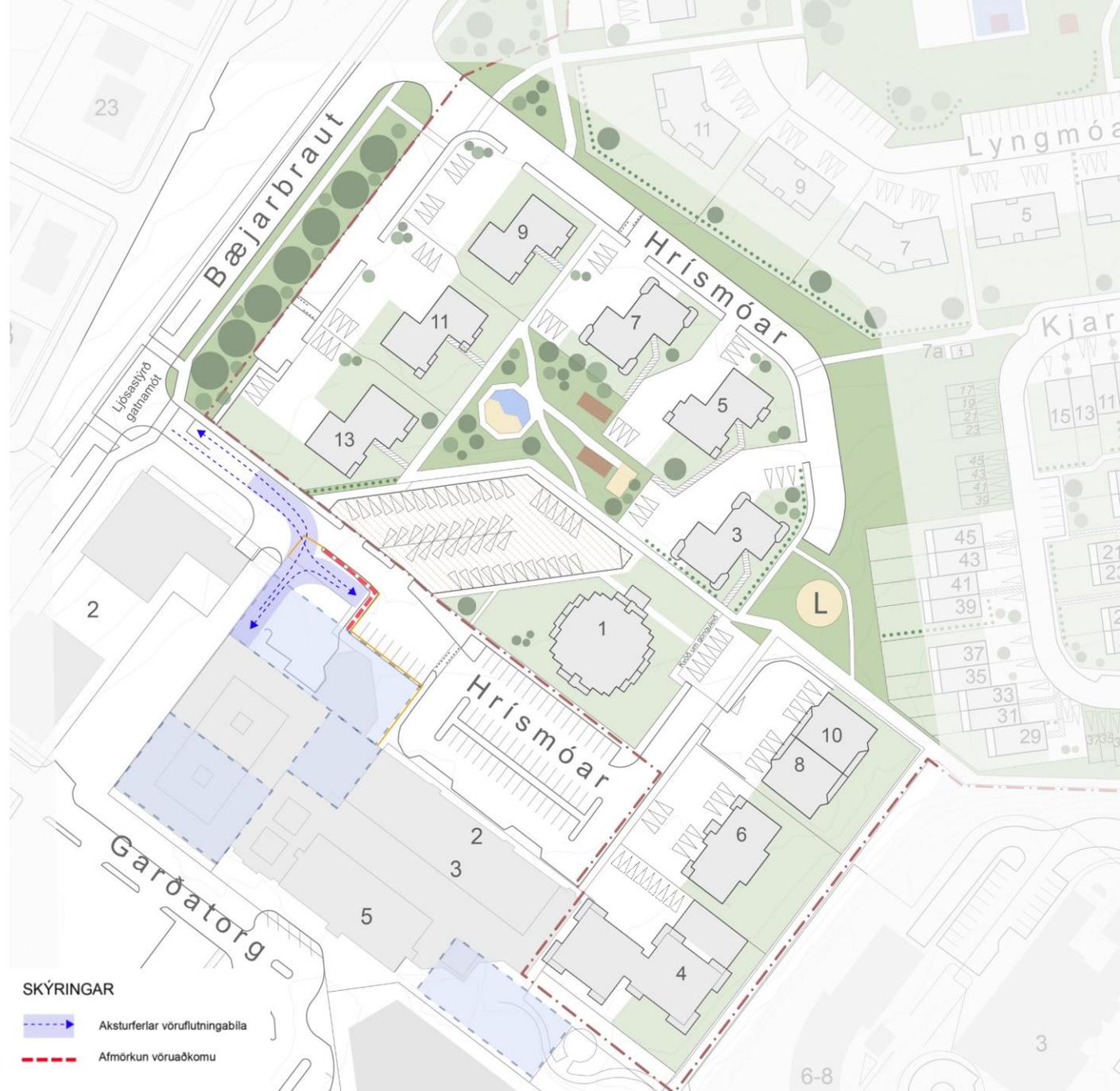
- Ný gatnamót við Bæjarbraut
 - Ljósastýrð
 - Eftirspurnardrifin ljósastýring, bregst við raunverulegri þörf vegfarenda
 - Öruggeri gönguveranir
- Ný gata hliðrast aðeins til norðurs, m.a. til þess að tryggja sjónvegalengdir og öryggi á nýjum gatnamótum
- Nýr bílakjallari við Garðatorg, sem verður tengdur núverandi bílakjallara. Aðkoma verður því einnig að bíla Hrísmóum, Bæjarbraut og Vífilstaðavegi





Vöruaðkoma Bónus Garðatorg

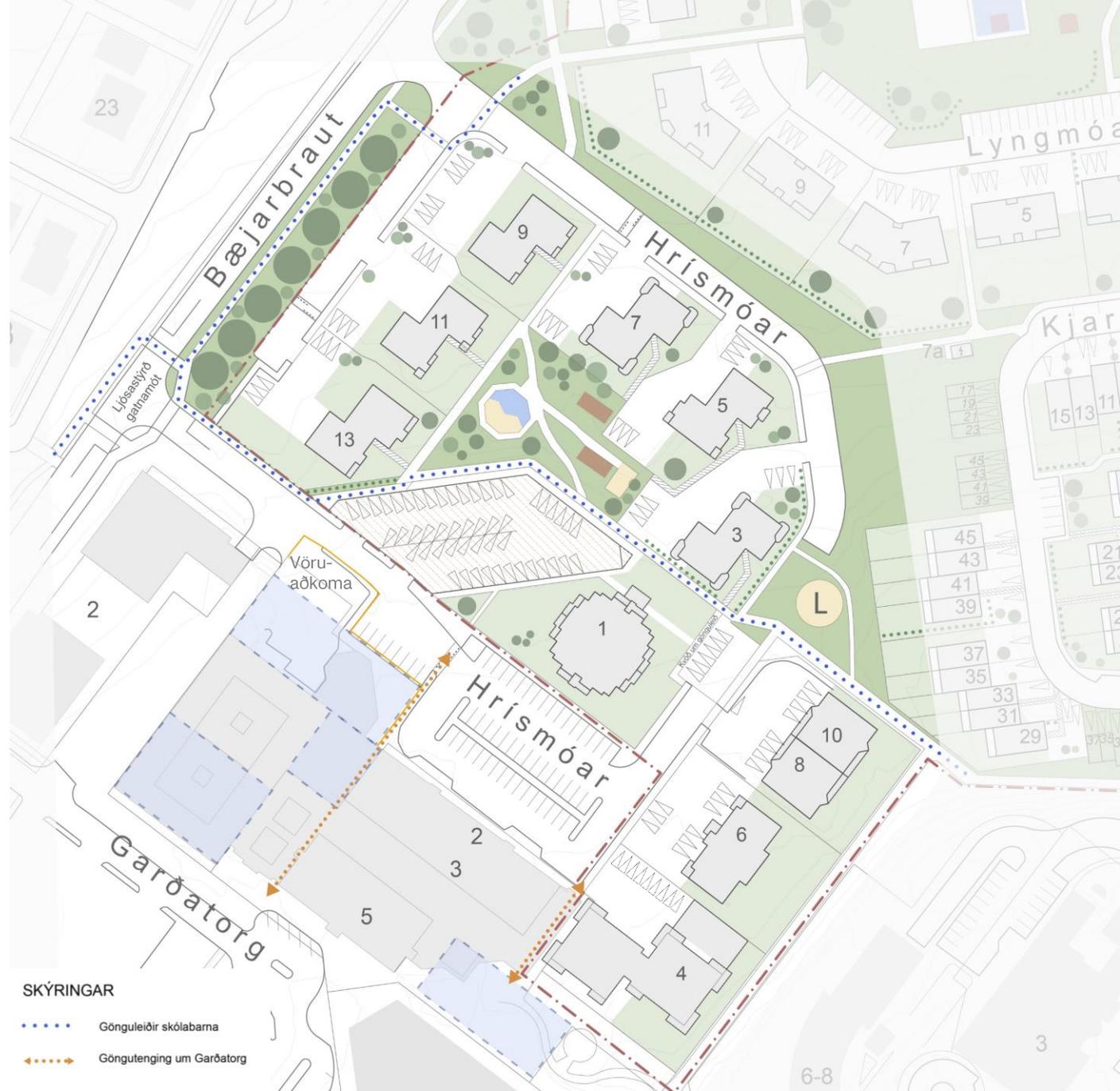
- Athafnasvæði vöruflutningabíla við vörumóttöku hjá Bónus - alfarið innan lóðar Bónus
- Athafnasvæði vöruflutningabíla, afmarkað með götukant, girðingu og/gróðri
- Vöruflutningabílar geti ekki nýtt bílastæði við Hrísmóa 1





Hrismóar/Garðatorg göngutengingar

- Bættar og öruggari gönguleiðir og tengingar fyrir skólabörn
- Bæta göngutengingar við uppbyggingu og yfirbyggða göngugötu á Garðatorgi
- Upphækkaðar gönguþveranir áfram þar sem þær eru í dag



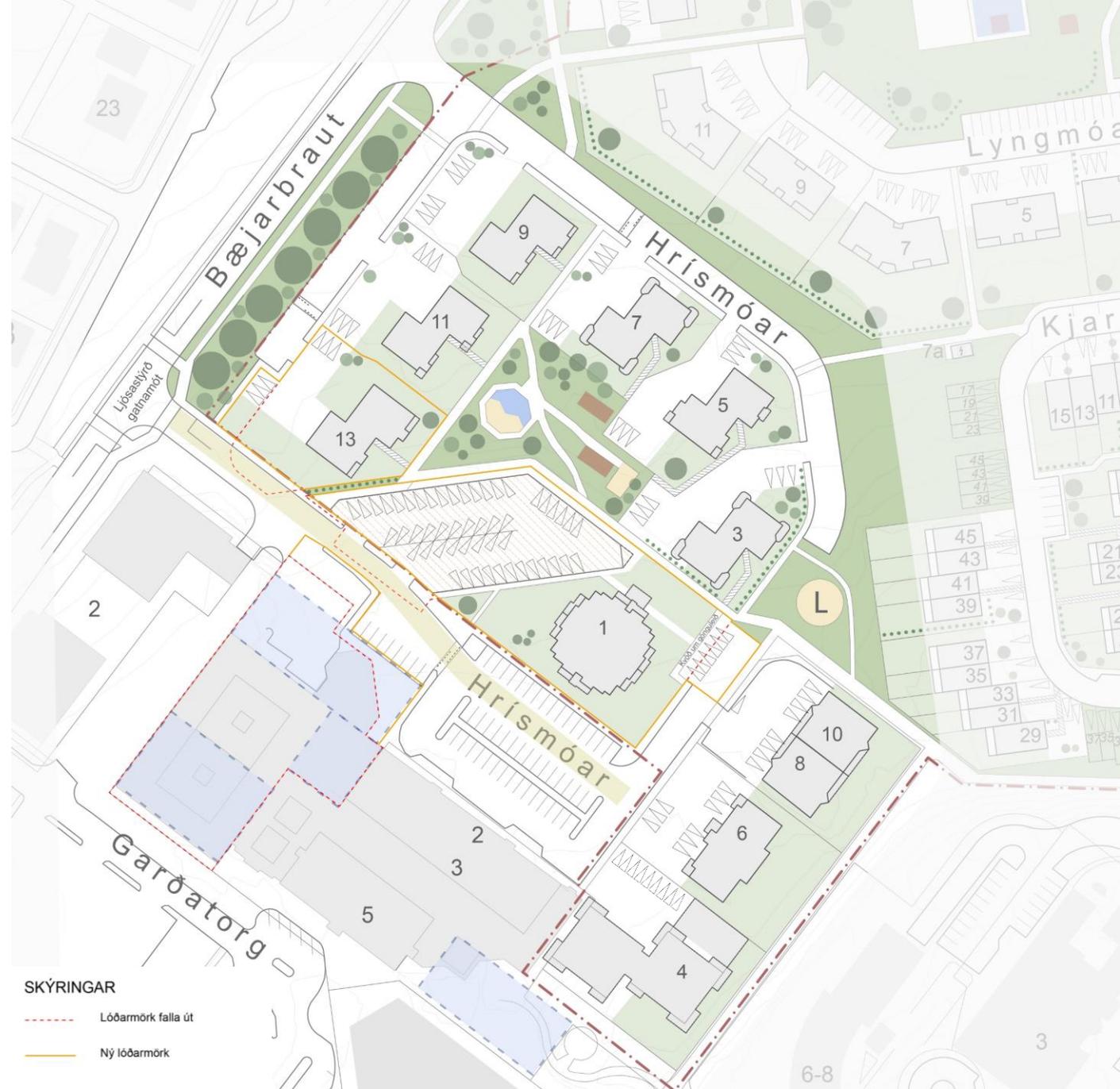
SKÝRINGAR

- Gönguleiðir skólabarna
- Göngutenging um Garðatorg



Hrísmóar 1 & 13

- Hrísmóar 1
 - Afmörkun lóðar breytt
 - Stærð lóðar óbreytt
 - Bílastæðum innan lóðar fjölga úr 50 í 54-58
 - Byggingaréttur fyrir opna bílgeymslu á „2“ hæðum færður í skipulag
- Hrísmóar 13
 - Afmörkun lóðar breytt
 - Stærð óbreytt

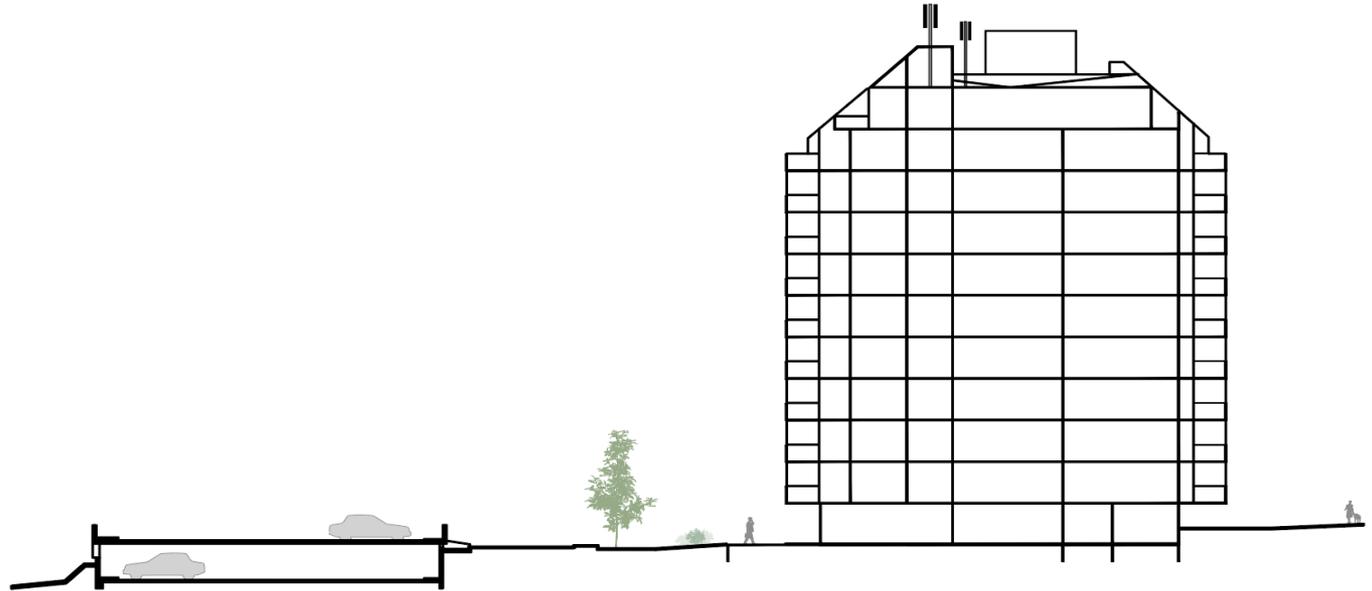




Hrísmóar 1

Opin bílgeymsla

Byggingaréttur íbúa



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



Skýringar- uppdráttur

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Götur
- Byggingar
- Byggingarreitur viðbyggingar
- Bilgeymsla niðurgrafin 2 hæðir
- Nýbyggingar Garðatorgi
- Leikvöllur
- Góngustigar
- Græn svæði
- Kvóð um gönguleið
- Bilastæði innan lóðar
- Bilastæði í bæjarlandi
- Möguleg staðsetning útlitstaverks
- Dreifistöð





Helstu viðbætur/breytingar á skipulagi

- Heimild fyrir svalalokanir á fjölbýlishúsum við Lyngmóa og Hrismóa, á svipaðan hátt og þegar hefur verið gert í nokkrum húsum, að fengnu byggingarleyfi
- Heimilt að reisa skjólveggi við hús við Lyngmóa, Hrismóa og Kjarmóa, sjá nánari ákvæði í samþykkt Garðabæjar um *Veggi og girðingar* hverju sinni
- Heimild fyrir viðbyggingum við einnar hæðar raðhús við Kjarmóa, á svipaðan hátt og þegar hefur verið gert í nokkrum húsum
- Lóð við Kirkjulund 2 fellur út og bætt við ákvæðum um útilistaverk
- Byggingarheimild stakstæðra bílskúra (4-7 saman) í Kjarmóum, fest í skipulagi
- Bætt við bílastæðum í bæjarlandi til hliðar við bílaskúra í Kjarmóum (nær Hofstaðabraut)



Helstu viðbætur/breytingar á skipulagi

- Lokað fyrir hringakstur um Hrismóa og bætt við annarri aðkomu norðan við Garðatorg
- Bætt við leiksvæði í bæjarlandi milli Hrismóa og Kjarmóa
- Hrismóar 1
 - Breytt afmörkun lóðar, lóðarstærð óbreytt
 - Bílastæðum á lóð fjölga úr 50 í 54-58
 - Byggingarreitur opinnar bílgeymslu er færður í deiliskipulag
- Hrismóar 13
 - Breytt afmörkun lóðar, lóðarstærð óbreytt

MÓAR - DEILISKIPULAG - TILLAGA TIL FORKYNNINGAR



HLUTI AF ADALSKIPULAGI GARDABÆJAR
2016 - 2030

SKÝRINGAR

- - - Skipulagsmörk
- Loðarmörk
- Götur
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitir
- Bilgeymsla
- Stærð löða í m²
- Hús utan skipulags
- XKR
- L
- Gönguálgar
- Græn svæði
- Kvóð um gönguálg
- Bilastæði innan löðar
- Bilastæði í bæjarlandi
- ★ Möguleg staðsetning útlitastarvs
- † Dreifistöð

Mið deiliskipulagsuppdráttur þessum fylgir skýringarupplýsingar og grenningar.
Mörk áskilning: Skiptur 28.05.2025

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðFerl samræmi við ákveðna
1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í
Skipulagsnefnd Gardabæjar þann _____ 2025
og í Bæjarstjórn Gardabæjar þann _____ 2025.
Tilfylling var auglýst frá _____ 2025
með siftingsmáladagsetni _____ 2025.
Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt
í B-dagbl. Stjórnarráðs þann _____ 2025.

Verkefni:
MÓAR DEILISKIPULAG

Verkefni:
Nýtt deiliskipulag

Mælikvæði: 1:1000, A2 Tekni: PARR

Samþykkt: Vithúsið Verkefni: JH

Útgáfudagur: 26.05.2025 Verkefni: 18043

Tekni: _____

Frekari upplýsingar og ábendingar



Ábendingar

- Tillögurnar eru þær aðgengilegar á vef Garðabæjar og í skipulagsgátt.
- Þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta er gefinn kostur á að senda inn ábendingar við tillöguna.
- **Frestur til að skila inn athugasemdum rennur út miðvikudaginn 18. júní 2025.**
- Skila skal athugasemdum rafrænt í gegnum vef skipulagsgáttar, www.skipulagsgatt.is (mál: 719/2025) eða á netfangið skipulag@gardabaer.is

