GARÐABÆR

Forkynning deiliskipulags

Hæðir - Búðir – Bæjargil

11.03.24

Tilgangur verkefna

- Markmið endurskoðunar deiliskipulagsáætlunarinnar er að uppfæra skilmála og uppdrætti, taka tillit til þeirrar krafna sem umgjörð skipulagsmála gerir í dag og færa inn þær breytingar sem gerðar hafa verið á einstökum stöðum í tímans rás.

- Ekki er um grundvallar breytingar að ræða á þeim áætlunum sem stuðst var við í uppbyggingu byggðarinnar á sínum tíma.

- Í deiliskipulagi athafnasvæðis er gert ráð fyrir breytingum á fyrirkomulagi bílastæða í Gilsbúð og nýtingarhlutfall breytist til samræmis við breytingar sem hafa verið gerðar á mörgum lóðum.

Staða verkefnis í skipulagsferli

Skipulagslýsing

Verkáætlun um mótun tillögu kynnt, þar sem forsendum og áherslum skipulagsgerðarinnar er lýst

Umsagnir og ábendingar frá almenningi

Forkynning

Tillaga í vinnslu kynnt og óskað eftir ábendingum

Umsagnir og ábendingar frá almenningi

Auglýsing

Mótuð tillaga kynnt og auglýst í dagblaði, á landsvísu og á netinu

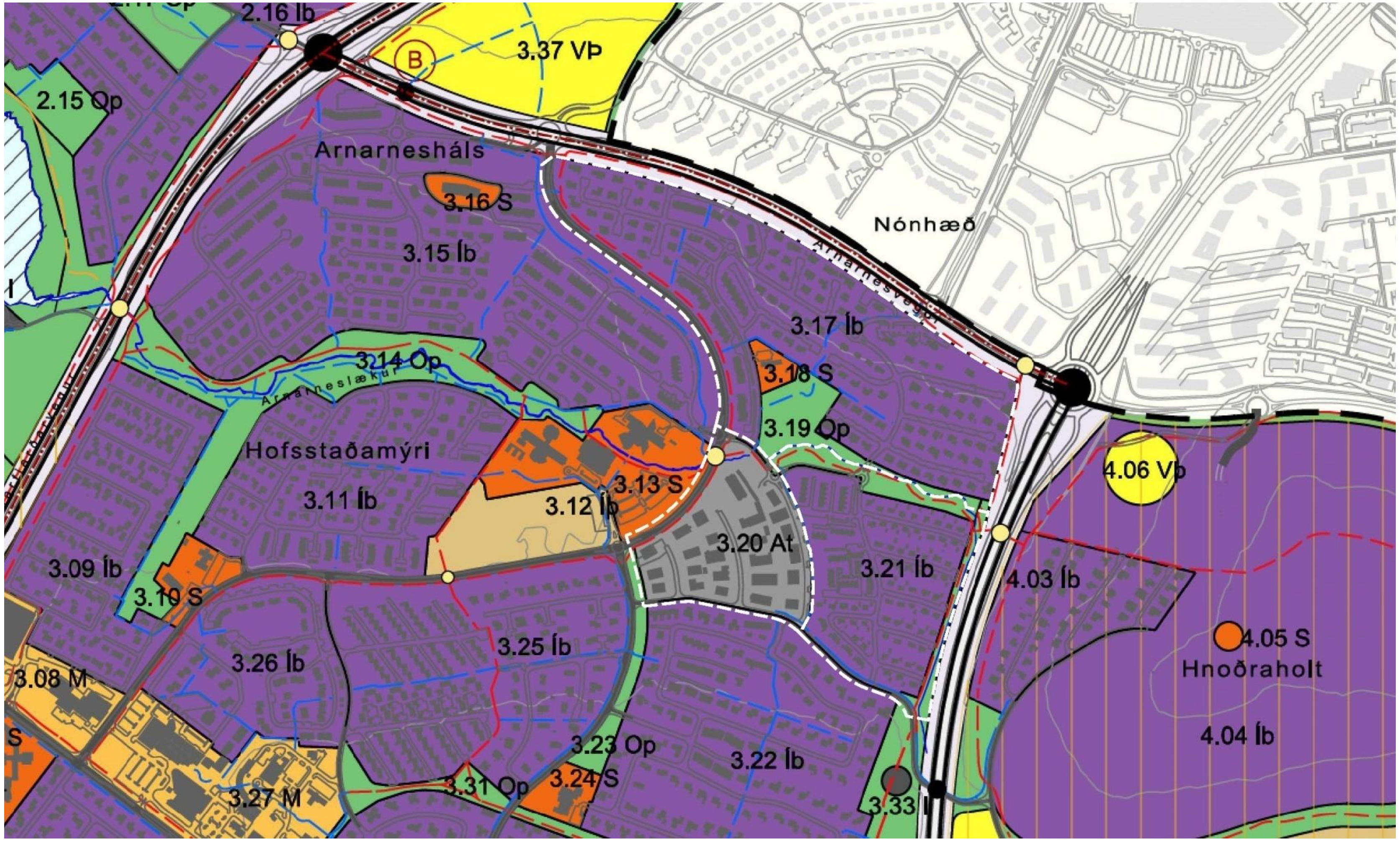
Umsagnir og athugasemdir frá almenningi

Samþykktarferli

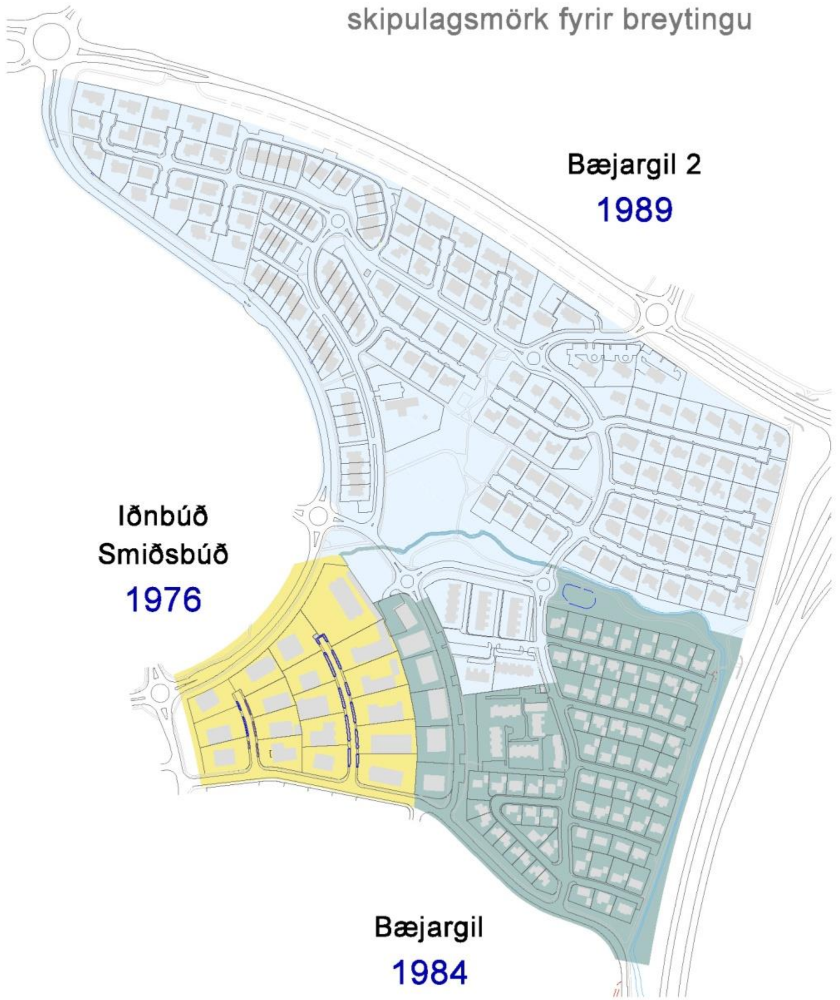
Fullmótuð skipulagstillaga samþykkt í bæjarstjórn
og staðfesting með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda

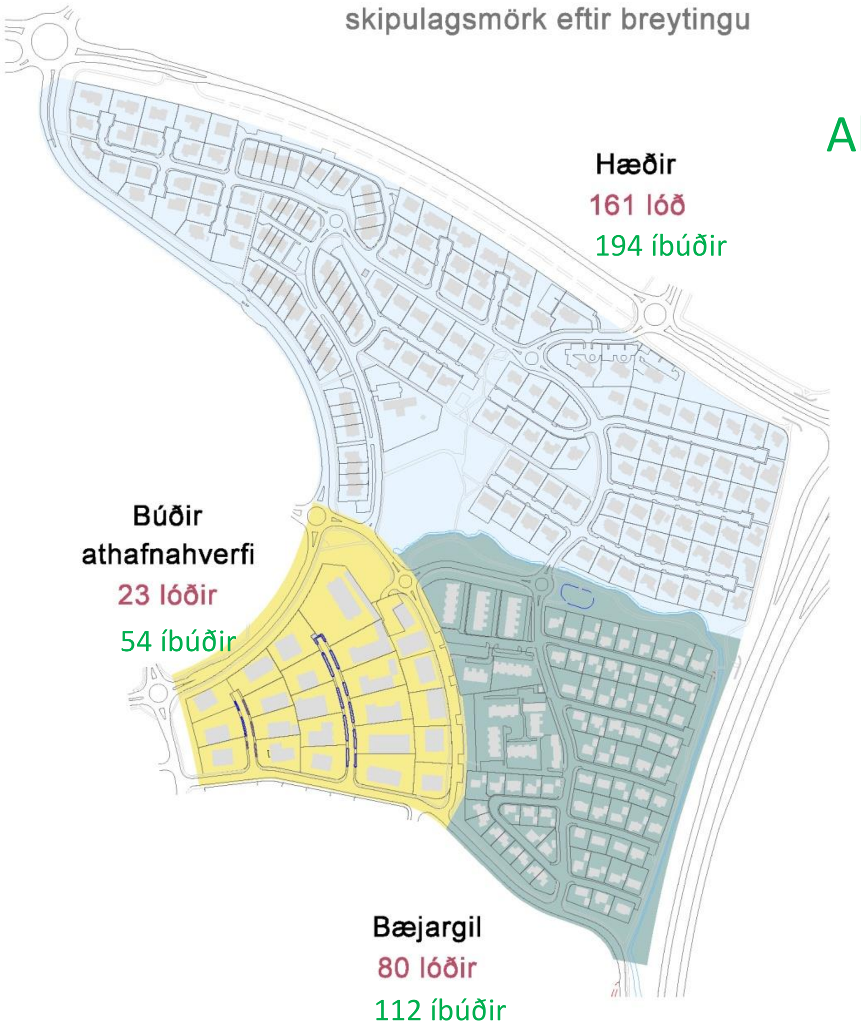
Mörk skipulagssvæða

Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030



Búðir – Bæjargil – Hæðir
Breytt skipulagsmörk





Alls 360 íbúðir

GARDABAER.IS

Búðir - Athafnasvæði

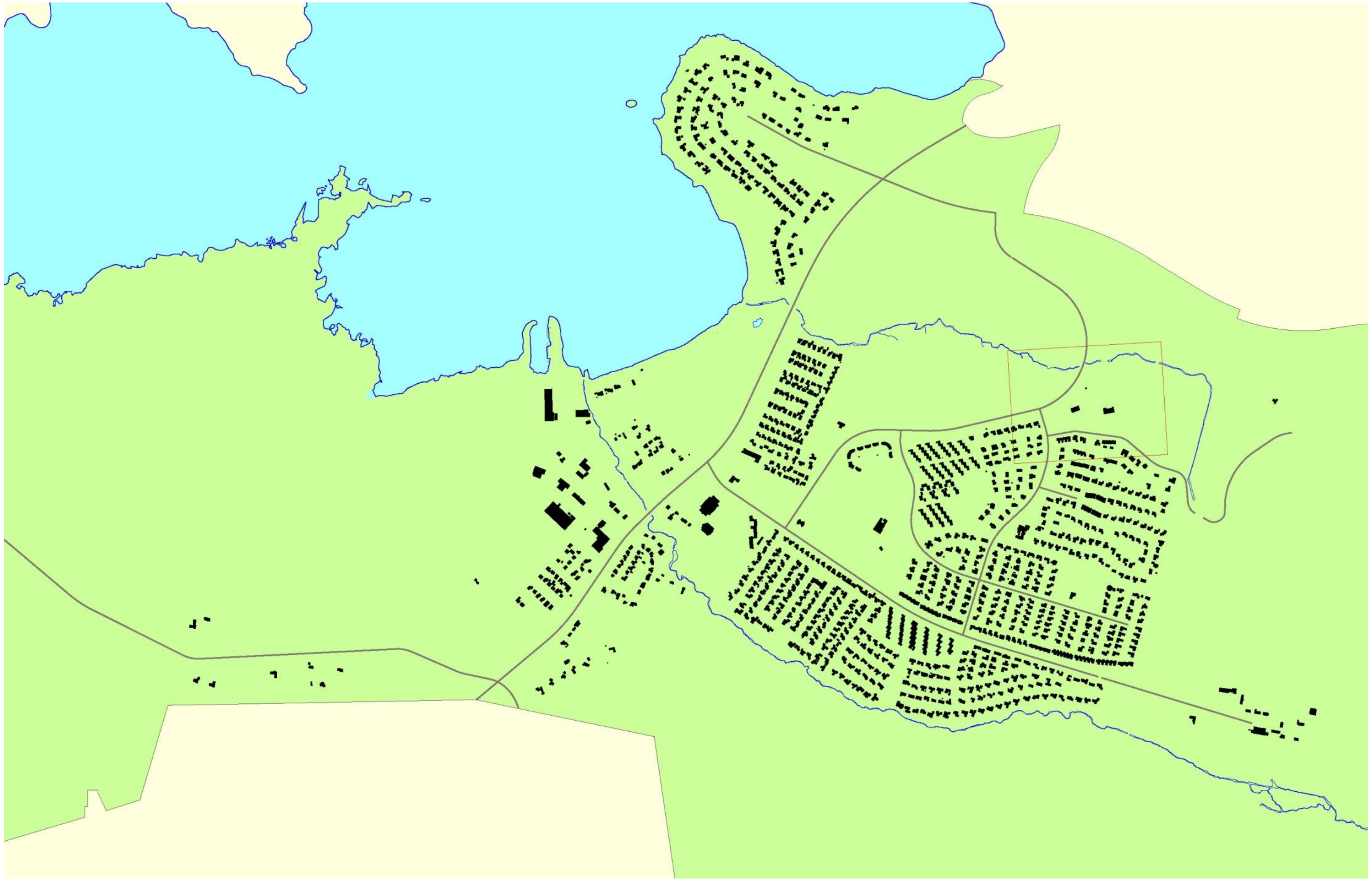
GARDABAER.IS

Búðir – athafnahverfi - 6,7 ha, 23 lóðir

Búðir

Iðnbúð, Smiðsbúð - hluti skipulagsuppdráttar 1978

Garðabær 1980



Búðir - athafnahverfi

23 lóðir 1.437 - 4.776 m²

Fyrirtæki og starfsemi		**þar af í Iðnbúð / Smiðsbúð**
byggingafyrirtæki / verktakar	**6**	**4**
geymslur /lager (?)	**1**	
heildsala / vefverslun	**6**	**4**
Iðnrekstur	**7**	**5**
matvælaþjónusta	**4**	**3**
skrifstofur ofl	**3**	**3**
snyrtistofa	**4**	**3**
þjónusta (ræsting ofl.)	**1**	**1**
alls	**32**	**23**

54 íbúðir skv. samþ. uppdráttum

Búðir, athafnahverfi - Tillaga að deiliskipulagi 2024

Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030

Deiliskipulag fyrir Iðnbúð og Smiðsbúð var unnið af arkitektunum Pálmari Ólasyni og Stefáni Benediktssyni og samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar xx. xxxx 19xx og í bæjarstjórn Garðabæjar xx. xxxx sama ár.

Deiliskipulag fyrir Gilsbúð, sem var hluti af skipulagi fyrir Bæjargil, var unnið af arkitektunum Finni Björgvinssyni og Hilmari Þór Björnssyni og samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar 19. mars 1984 og í bæjarstjórn Garðabæjar 5. apríl sama ár.

Nú er skipulag fyrir þessar þrjár götur sameinað undir heitinu Búðir, athafnahverfi. Hverfið byggðist á árunum 1980-1998 og eru þar 23 lóðir fyrir ýmis konar atvinnurekstur.

Sjá nánar skipulagslýsingu og -skilmála.

Skýringar

- Mörk deiliskipulags
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Bílastæði
- Stofnstígur skv. aðalskipulag
- Stígur / gangstétt

kvarði: 1:1000 A2

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þ. ________________ og í bæjarstjórn Garðabæjar þ. ________________

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr. ________ í B-deild Stjórnartíðinda

____

BÚÐIR - ATHAFNAHVERFI, GARÐABÆ

DEILISKIPULAG

SKIPULAGSVINNA: EINAR INGIMARSSON ARKITEKT, SKÚLAGÖTU 9, 310 BORGARNESI
Dags. 26. febrúar 2024

Búðir deiliskipulag

– Breytingar frá eldri gögnum

Mörk skipulagssvæðis breytast þannig að Gilsbúð tilheyrir skipulagssvæðinu.

Skipulagi almennra bílastæða við Gilsbúð er breytt.
Í stað bílastæða þvert meðfram lóðamörkum við Bæjargil, komi bílastæði beggja vegna samsíða götunni.
Kvöð um 2 m breiða gangstétt er færð út að götu og byggingarreitir stækkaðir að gangstétt.

Bílastæðum á lóðum við Iðnbúð og Smiðsbúð er breytt frá því sem fram kemur á gildandi mæliblöðum og eru nú sýnd að mestu eins og þau eru í raun.

Meðfram Iðnbúð, utan lóðamarka, verði eyjar breikkaðar og gert ráð fyrir trjágróðri eins og gert hefur verið í Smiðsbúð.

Skilmálar eru uppfærðir og ítarlegri en áður, þó þannig að upphafleg markmið breytast lítið.

Nýtingarhlutfall. Til nýtingarhlutfalls skal reikna alla gólffleti í húsi, í lokunarflokkum A og B. Þar sem hús eru með fleiri gólfum en einu má nýtingarhlutfall vera allt að 0,5, en flötur húss á lóð má aldrei vera stærri en sem nemur 0,4. Stærðir húsa takmarkast einnig af byggingarreit, sjá grein 2.2.1.

Íbúðir eru heimilar á efri hæðum húsa. Þegar sótt er um heimild fyrir íbúð, skal sýna fram á að atvinnustarfsemi í viðkomandi húsi valdi ekki truflunum s.s. varðandi hljóðvist, titring, lykt og brunavarnir. Einnig er það skilyrði, að allir húseigendur samþykki viðkomandi breytingar og geri sér grein fyrir þeim afleiðingum sem það að samþykkja íbúð í húsi geti haft á atvinnurekstur undir sama þaki.

Skipulagslýsingu, sem ekki var áður, er bætt framan við skilmála.

Áður samþykktar deiliskipulagsbreytingar hafa verið færðar inn á nýjan uppdrátt.

Búðir, athafnahverfi - skýringaruppdráttur

Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030

Deiliskipulag fyrir Iðnbúð og Smiðsbúð var unnið af arkitektunum Pálmari Ólasyni og Stefáni Benediktssyni og samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar xx. xxxx 19xx og í bæjarstjórn Garðabæjar xx. xxxx sama ár.

Deiliskipulag fyrir Gilsbúð, sem var hluti af skipulagi fyrir Bæjargil, var unnið af arkitektunum Finni Björgvinssyni og Hilmari Þór Björnssyni og samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar 19. mars 1984 og í bæjarstjórn Garðabæjar 5. apríl sama ár.

Nú er skipulag fyrir þessar þrjár götur sameinað undir heitinu Búðir, athafnahverfi. Hverfið byggðist á árunum 1980-1998 og eru þar 23 lóðir fyrir ýmis konar atvinnurekstur.

Sjá nánar skipulagslýsingu og -skilmála.

Skýringar

- Mörk deiliskipulags
- Lóðamörk
- Sérafnotareitur skv. mæliblöðum & eignaskiptayfirlýsingum
- Stofnstígur skv. aðalskipulag
- Stígur / gangstétt
- Útivistarstígur

kvarði: 1:1000 A2 — 0 10 20 30 40 50

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þ. ________________ og í bæjarstjórn Garðabæjar þ. ________________

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr. ________ í B-deild Stjórnartíðinda

BÚÐIR - ATHAFNAHVERFI, GARÐABÆ

DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

SKIPULAGSVINNA: EINAR INGIMARSSON ARKITEKT, SKÚLAGÖTU 9, 310 BORGARNESI
Dags. 26. febrúar 2024

Bæjargil - Íbúðabyggð

Bæjargil - 10,2 ha - 80 lóðir

66 íbúðir í einbýlishúsum
8 íbúðir í parhúsum
38 íbúðir í raðhúsum

112 íbúðir alls

Garðabær 1985

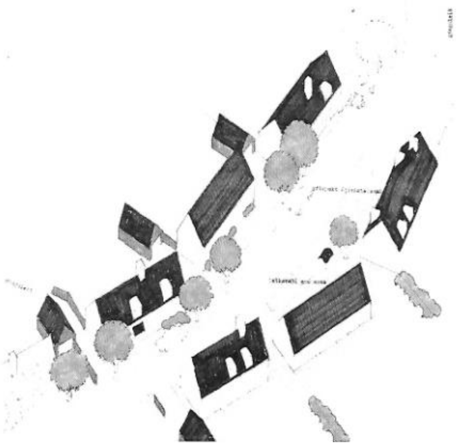
Frumdrög að deiliskipulagi í Sandgryfjum 1984.

Hverfi fyrir ungt fólk

Reglur vegna úthlutunar lóða til ungs fólks í Garðabæ

Reglur þessar, sem hér fara á eftir, fjalla um úthlutun lóða á svonefndu „gryfjusvæði", sem markast af Arnarneslæk að norðan, Reykjanesbraut að austan, Ásbúð að sunnan og Bæjarbraut og iðnaðarsvæði í Búðum að vestan. Úthlutað er þeim fjölda lóða, sem bæjarstjórn ákveður hverju sinni.

Umsækjandi um lóð á áðurnefndu svæði, verður að uppfylla eftirgreind atriði kafla I hér á eftir, til að fá úthlutun og njóta þeirra kjara, sem fram koma í kafla II. Þá samþykkja lóðarhafar að undirgangast kvaðir, sem fram koma í kafla III.



KAFLI I.
Skilyrði til að hljóta úthlutun:

1.1. Að vera 30 ára á árinu 1984 eða yngri.
1.2. Að hafa búið með lögheimili í Garðabæ síðustu þrjú ár eða lengur.
1.3. Þeir, sem flutt hafa úr Garðabæ á næstliðnum fjórum árum, en bjuggu þar áður með lögheimili í fimm ár eða lengur, koma til álita við úthlutun til jafns við þá, sem uppfylla skilyrði skv. lið 1.2.

KAFLI II.
Lóðunum er úthlutað með eftirfarandi kjörum.

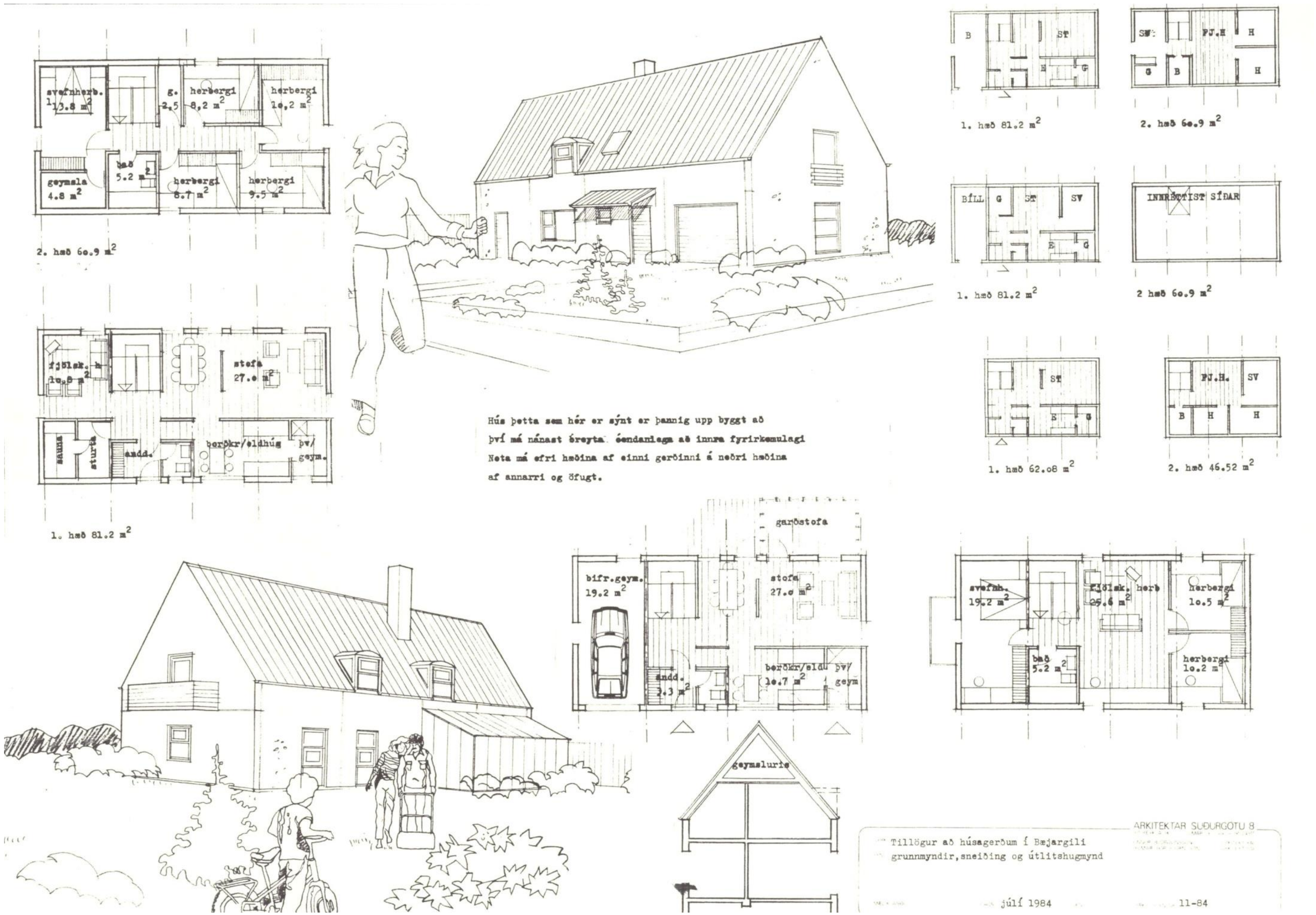
2.1. Gatnagerðargjöld ákvarðast eftir sömu reglum og gilda á öðrum byggingasvæðum í Garðabæ.
2.2. Gatnagerðargjöldin greiðast á eftirfarandi hátt:
2.2.1. Við úthlutun fjárhæð, sem svarar til þess hluta gatnagerðargjalds, sem ætlað er að mæta lagakostnaði og grófjöfnun gatna. Þessari fjárhæð má skipta í þrjár jafnar greiðslur, með fasteignalánavöxtum, á sex mánaða tímabil, enda gefi lóðarhafi út skuldaskjöl, sem bæjarsjóður metur gild.
2.2.2. Eftirstöðvar gatnagerðargjalda skulu greiddar með níu jöfnum greiðslum, fyrsta sinn einu ári eftir úthlutun, en eftir það á sex mánaða fresti. Eftirstöðvar taka breytingum skv. lánskjaravísitölu, en skulu vera vaxtalausar. Lóðarhafi skal gefa út skuldabréf fyrir eftirstöðvum.
2.3. Gefinn verður kostur á kaupum á einu af þremur teikningasettum mismunandi gerða húsa.

KAFLI III.
Almenn ákvæði:

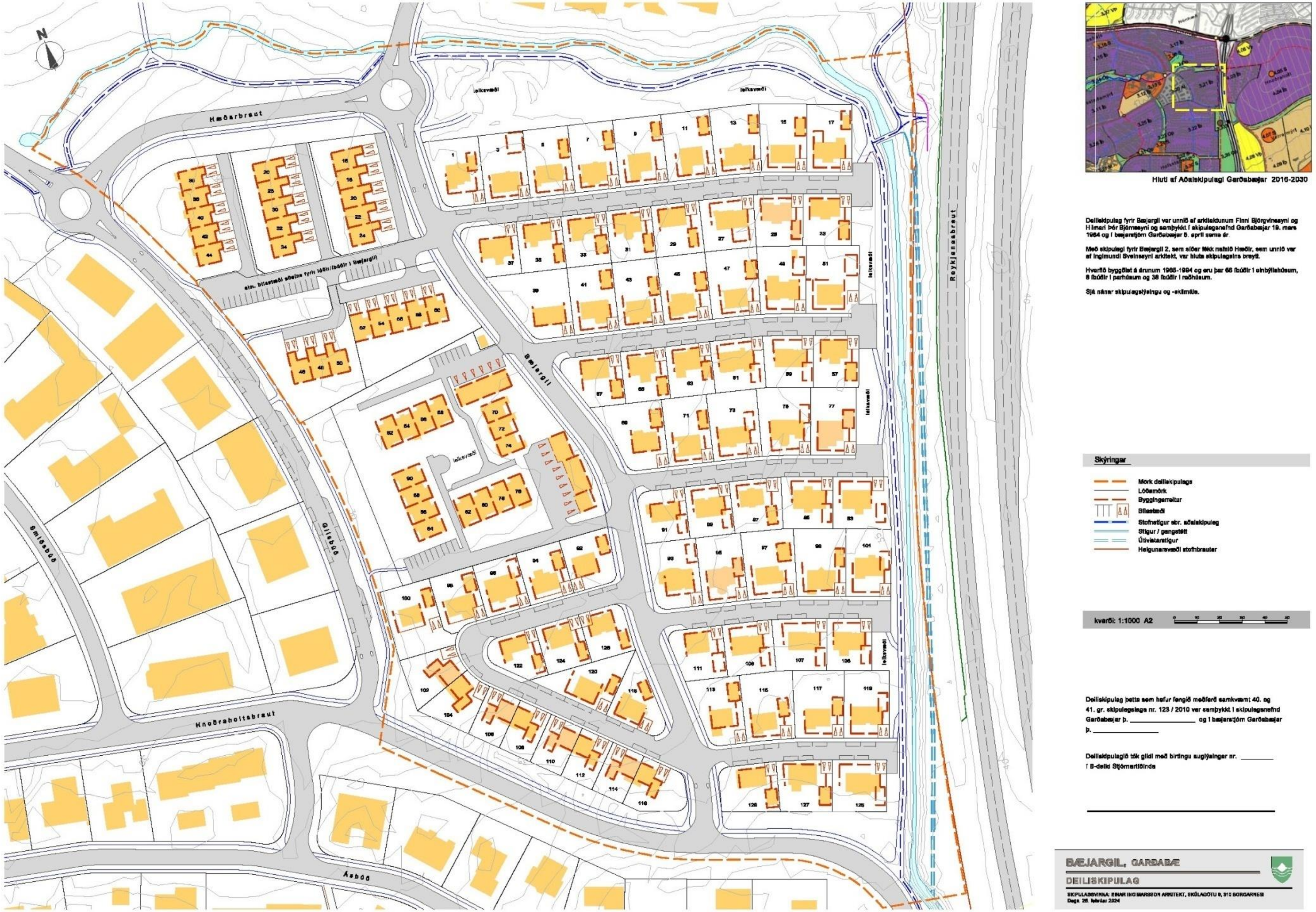
3.1. Lóðarhafar samþykkja, að lokafrágangur vegna lýsingar, gangstétta og yfirborðs gatna fari fram að liðnum 5 árum frá úthlutun.
3.2. Lóðarhafar samþykkja að sala eða leiga eignar sé háð samþykki bæjarstjórnar í 5 ár frá úthlutun lóðar.
3.3. Lóðarhafar viðurkenna að gangast undir þá kvöð vegna eignar sinnar, að Garðbæingar, sem uppfylla skilyrði um lóðarúthlutun hér að framan, eigi að öðru jöfnu og að áskildu samþykki bæjarstjórnar forkaups- eða forleigurétt að eigninni í 5 ár eftir úthlutun lóðar.

Bæjargil – deiliskipulagsuppdráttur 1984

Bæjargil – dæmi um markmið skipulagsarkitekta um húsagerðir



Bæjargil - Tillaga að deiliskipulagi 2024



Bæjargil – Breytingar frá eldri gögnum

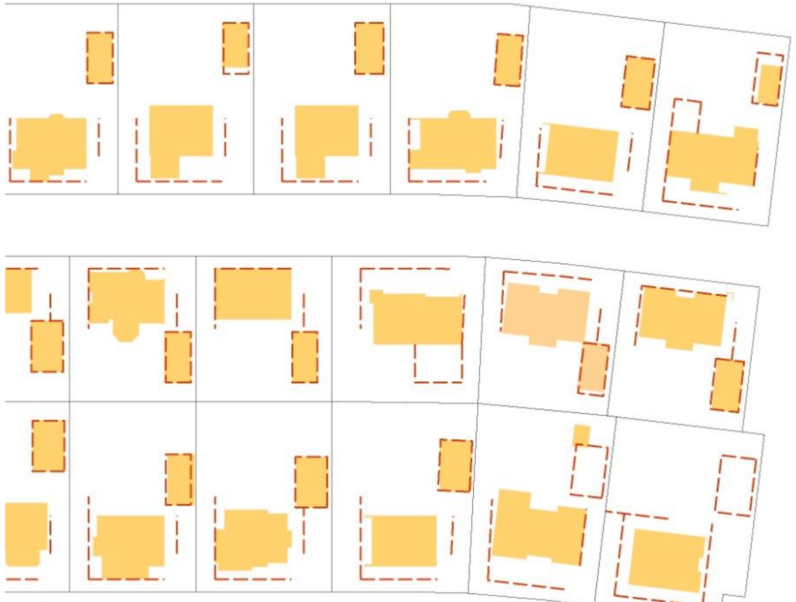
Byggingareitir

Mörk byggingareita eru samræmd meðfram götulínu og bindandi byggingarlína felld níður.

Byggingareitir fyrir stakstæðar bílgeymslur eru færðir til samræmis við rétta staðsetningu bygginga og slíkir reitir einnig skilgreindir á lóðum þar sem bílgeymslur eru innbyggðar í hús.

Byggingareitir á nokkrum hornlóðum hafa verið stækkaðir til samræmis við hús eins og þau hafa verið byggð, en þó ekki þar sem minni háttar útbyggingar hafa verið gerðar.

fyrir breytingu



eftir breytingu

Bæjargil – Breytingar frá eldri gögnum

Almenn bílastæði hafa verið mörkuð samsíða framlóðamörkum, báðum megin í götum, þar sem því verður við komið.

Leiksvæði á opnum svæðum hafa verið auðkennd meðfram austurmörkum skipulagssvæðis og á opnu svæði gegnt Hæðahverfi.

Gert er ráð fyrir nýjum stígatengingum frá götuendum upp að stofnstíg meðfram austurmörkum skipulagssvæðisins og verða þær útfærðar með nánari hönnun.

Mörk skipulagssvæðis breytast, þannig að Gilsbúð tilheyrir nú skipulagi fyrir Búðir, athafnahverfi og nokkrar raðhúsalóðir tilheyra nú hverfinu, í stað Hæðahverfis áður.

Skilmálar eru uppfærðir og ítarlegri en áður, þó þannig að upphafleg skipulagsmarkmið breytast lítið.

Skipulagslýsingu, sem ekki var áður, er bætt framan við skilmála.

Samþykktar deiliskipulagsbreytingar hafa verið færðar inn á nýjan uppdrátt

Bæjargil - skýringaruppdráttur

Deiliskipulag fyrir Bæjargil var unnið af arkitektunum Finni Björgvinssyni og Hilmari Þór Björnssyni og samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar 19. mars 1984 og í bæjarstjórn Garðabæjar 5. apríl sama ár.

Með skipulagi fyrir Bæjargil 2, sem síðar fékk nafnið Hæðir, sem unnið var af Ingimundi Sveinssyni arkitekt, var hluta skipulagsins breytt.

Hverfið byggðist á árunum 1985-1994 og eru þar 66 íbúðir í einbýlishúsum, 8 íbúðir í parhúsum og 38 íbúðir í raðhúsum.

Sjá nánar skipulagslýsingu og -skilmála.

Skýringar

- Mörk deiliskipulags
- Lóðamörk
- Sérafnotareitur skv. mæliblöðum & eignaskiptayfirlýsingum
- Stofnstígur sbr. aðalskipulag
- Stígur / gangstétt
- Útivistarstígur

kvarði: 1:1000 A2 — 0 10 20 30 40 50

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þ. ____________ og í bæjarstjórn Garðabæjar þ. ____________

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr. ________ í B-deild Stjórnartíðinda

____

BÆJARGIL, GARÐABÆ

DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

SKIPULAGSVINNA: EINAR INGIMARSSON ARKITEKT, SKÚLAGÖTU 5, 310 BORGARNESI
Dags. 28. febrúar 2024

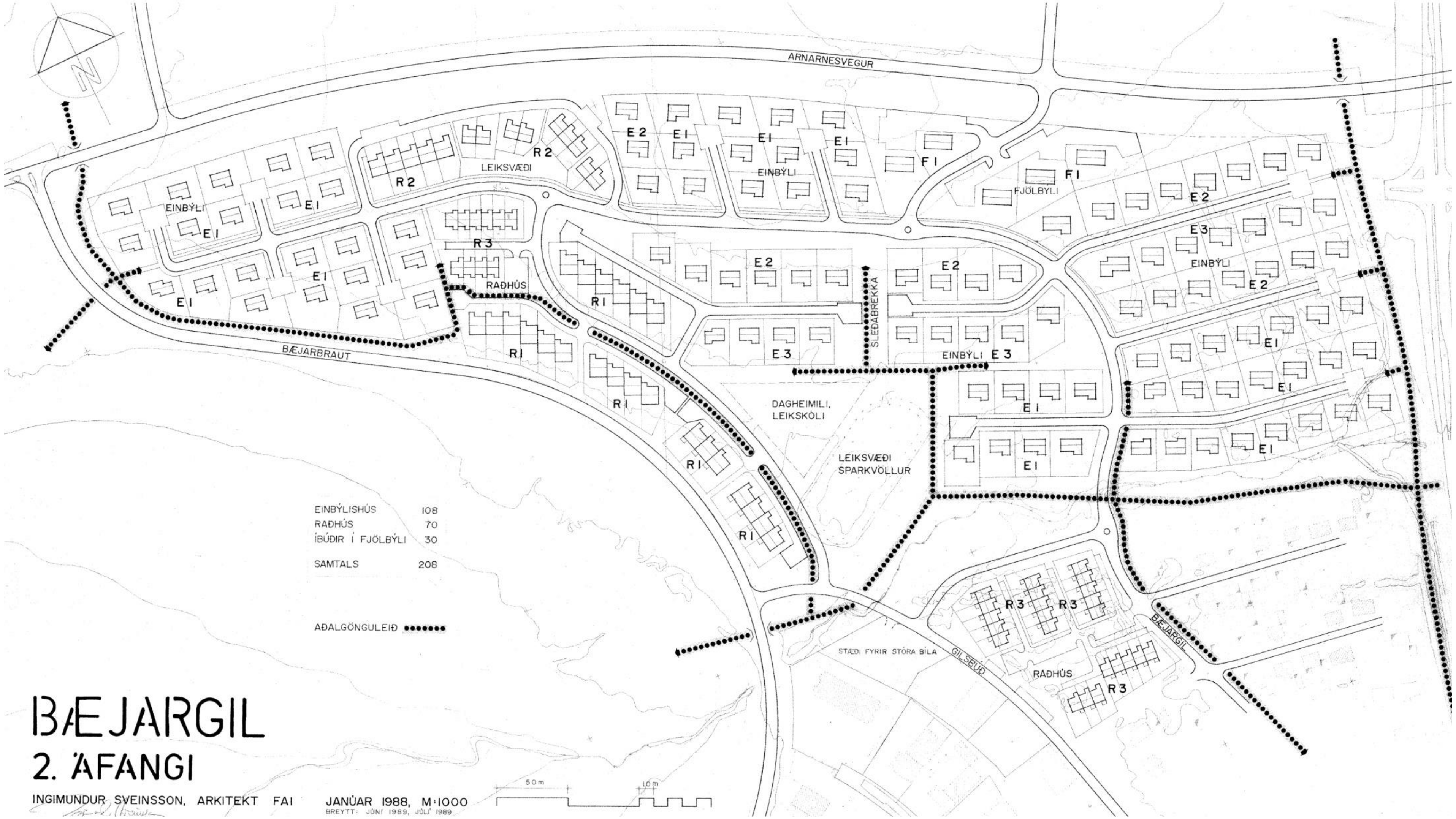
Hæðir - Íbúðabyggð

Hæðir

108 íbúðir í einbýlishúsum
6 íbúðir í parhúsum
42 íbúðir í raðhúsm
38 íbúðir í fjölbýlishúsum

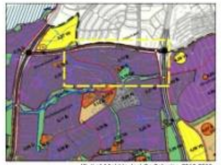
194 íbúðir alls

Hæðir - Deiliskipulagsuppdráttur 1989



Hæðir - Tillaga að deiliskipulagi 2024

Hæðir - Skýringaruppdráttur



Hæðir – Breytingar frá eldri gögnum

Almenn bílastæði hafa verið mörkuð samsíða framlóðamörkum, báðum megin í götum, þar sem því verður við komið.

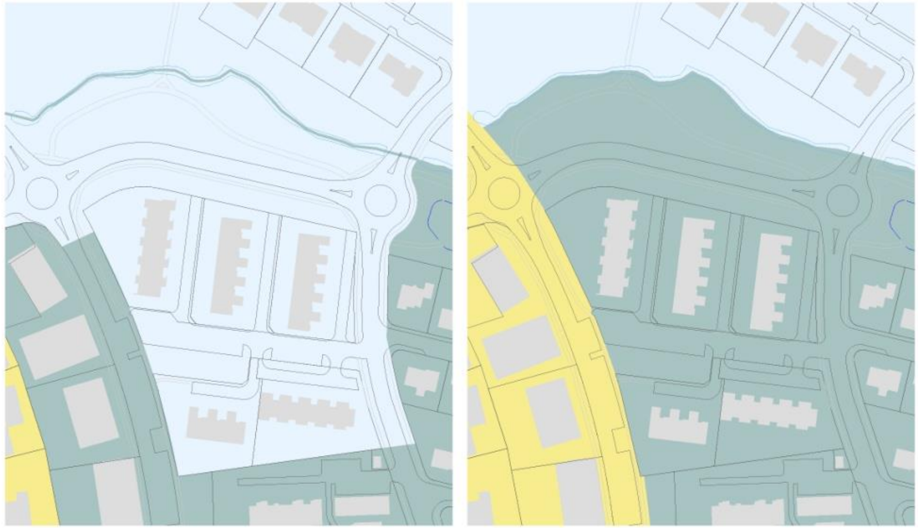
Bílastæði á lóðum eru í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti.

Mörk skipulagssvæðis breytast, þannig að nokkrar raðhúsalóðir tilheyra nú Bæjargili, í stað Hæðahverfis.

Skilmálar eru uppfærðir og ítarlegri en áður, þó þannig að upphafleg skipulagsmarkmið breytast lítið.

Skipulagslýsingu, sem ekki var áður, er bætt framan við skilmála.

Samþykktar deiliskipulagsbreytingar hafa verið færðar inn á nýjan uppdrátt



Forkynning deiliskipulags

Hæðir - Búðir - Bæjargil

11.03.24