



# 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**

Verkátun 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*

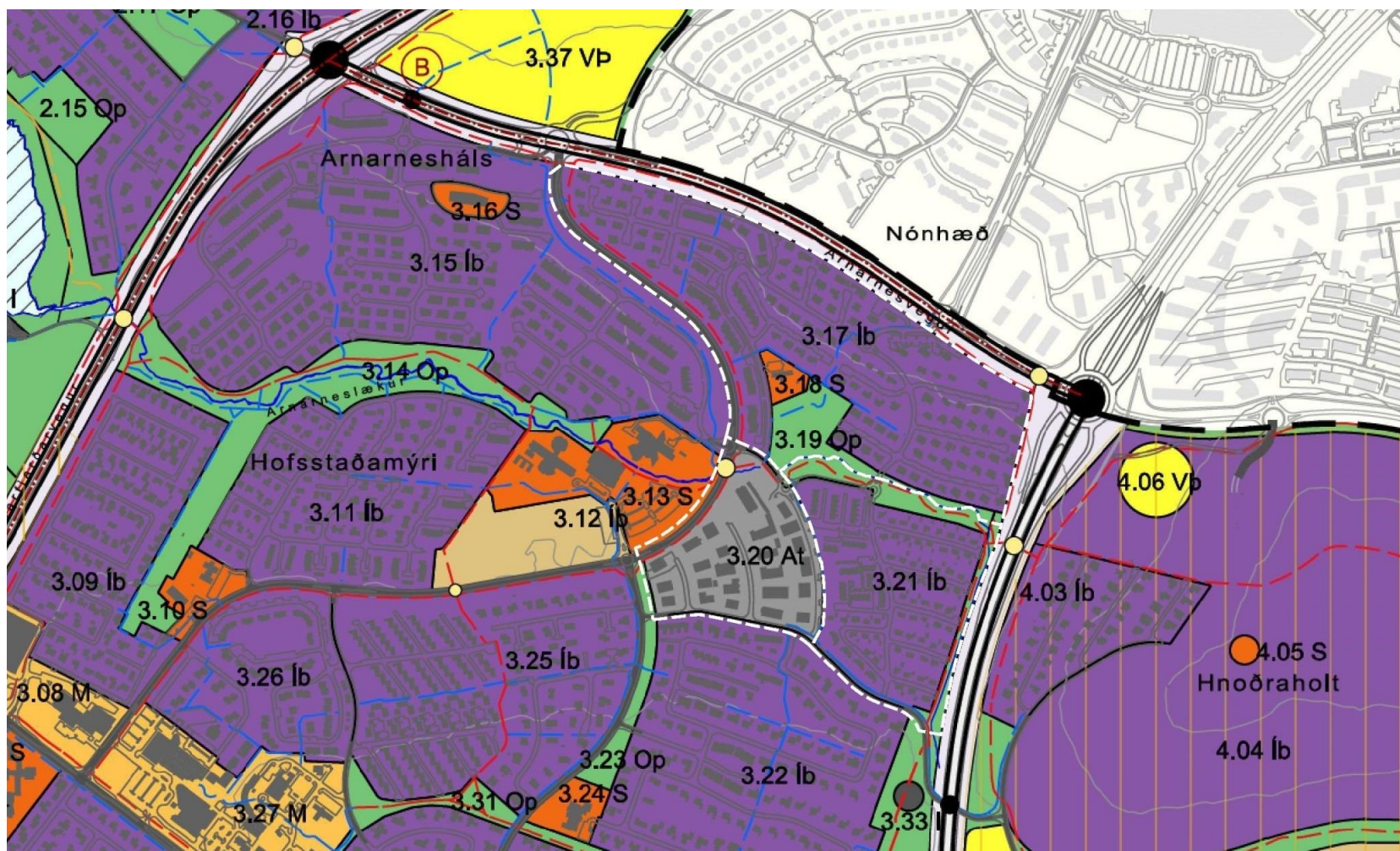
### **Samþykktarferli**

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

## Mörk skipulagssvæða

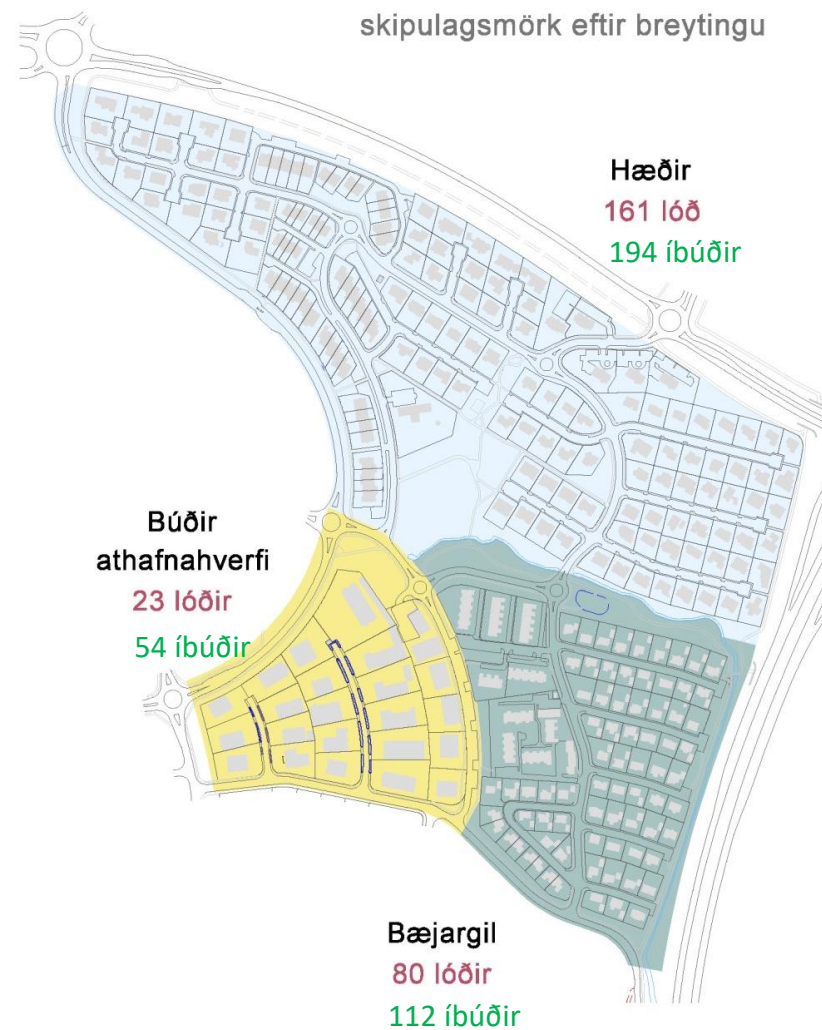
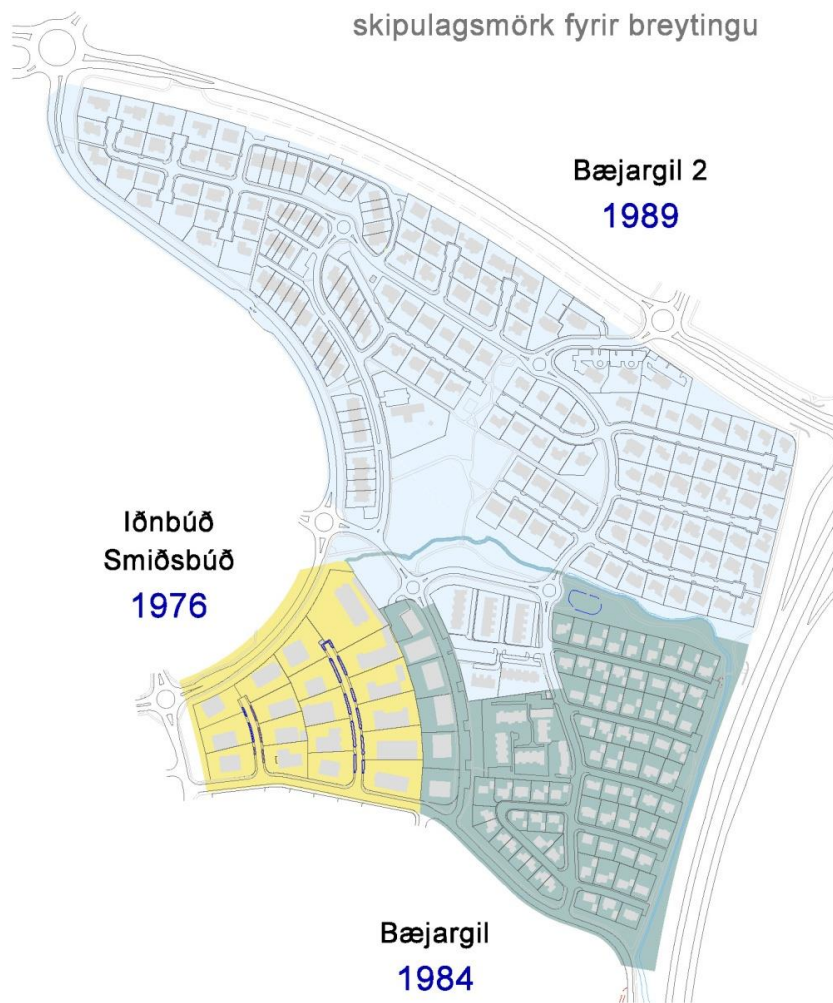


# Aðalskipulag Garðabæjar 2016-2030



# Búðir – Bæjargil – Hæðir

## Breytt skipulagsmörk



Alls 360 íbúðir

# Búðir - Athafnasvæði

Búðir – athafnahverfi - 6,7 ha, 23 lóðir



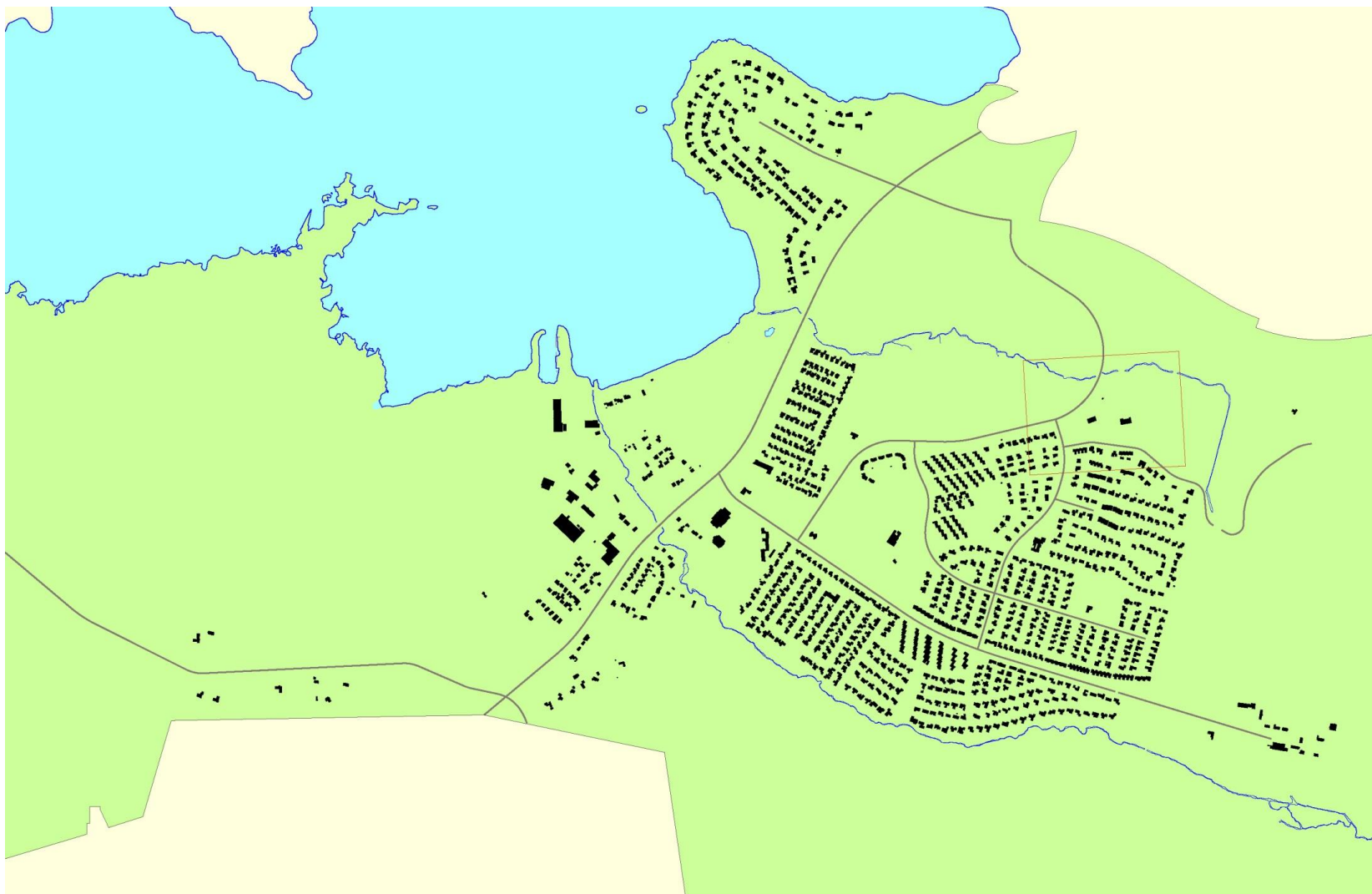


# Búðir

Iðnbúð, Smiðsbúð - hluti skipulagsuppráttar 1978



## Garðabær 1980



## Búðir - athafnahverfi

23 lóðir 1.437 - 4.776 m<sup>2</sup>

### Fyrirtæki og starfsemi

	þar af í	
	lönbúð /	Smiðsbúð
byggingafyrirtæki / verktakar	6	4
geymslur /lager (?)	1	
heildsala / vefverslun	6	4
lönrekstur	7	5
matvælaþjónusta	4	3
skrifstofur ofl	3	3
snyrtistofa	4	3
þjónusta (ræsting ofl.)	1	1
<b>alls</b>	<b>32</b>	<b>23</b>

54 íbúðir skv. samþ. uppdráttum



# Búðir, athafnahverfi - Tillaga að deiliskipulagi 2024



Hluti af Aðalskipulagi Gardabæjar 2016-2030

Deiliskipulag fyrir Smíðaból og Smíðaból var unnið af arkitektúrnum Pálmarí Ólafeyri og Stefáni Benediktssyni og samþykki í skiptisráðgjafnið Gardabæjar sv. svæðisráð og í bæjarstjórn Gardabæjar sv. svæðisráðs 19. mars 1984 og í bæjarstjórn Gardabæjar 5. apríl sama ár.

Nú er skipulag fyrir þessa búðir gittur samræmt undir heitinu Búðir, athafnahverfi. Hverfið byggðist á árunum 1980-1998 og eru þær 23 lóðir fyrir jóns konar eflunurekstar.

Sjá nánnar skiptisráðgjafni og -áskildu.

**Skýringar**

- Mörk deiliskipulags
- Lóðamörk
- Byggingarskiptar
- Bláastöðil
- Stofnsetur ebr. aðalskipulags
- Stígur / gangvegur

kvardi: 1:1000 A2

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð samskipti: 40. og 41. gr. skiptisráðgjafni nr. 123 / 2010 var samþykki í skiptisráðgjafni Gardabæjar þ. \_\_\_\_\_ og í bæjarstjórn Gardabæjar þ. \_\_\_\_\_

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu skiptisráðgjafni nr. \_\_\_\_\_ í B-deild Stjórnartíðnis

## 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 lðnbúð 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 lðnbúð, 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 gólfleti 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 - skýringaruppráttur



Hluti af AðalSKIPULAGI Gardabæjar 2016-2030

Dælliskipulag fyrir íbúðir og Smiðhúsið var unnið af arkitektúrnum Pálmari Ólafssyni og Staðni Benediktssyni og samþykkt í skipulagsnefndi Gardabæjar nr. xxx/16x og í bæjarsjóðni Gardabæjar nr. xxxx sameða ári.

Dælliskipulag fyrir Cibabú, sem var hluti af skipulagi fyrir Búðir, var unnið af arkitektúrnum Pálmari Ólafssyni og Hilmar Þór Björgvinssyni og samþykkt í skipulagsnefndi Gardabæjar 19. mars 1994 og í bæjarsjóðni Gardabæjar 6. apríl sameða ári.

Nú er skipulag fyrir hoesar þrjár góður sameinað undir heitinu Búðir, athafnahverfi. Hverfið byggðist á árunum 1980-1989 og eru þar 28 íbúðir fyrir gjms konar aðstæðumiklir.

Þjá nána: skipulagsáhrif og -áhrif.

## Skýringar

- Mörk dælliskipulags
- Lóðamörk
- Sérstakarettur eiv. smelliðum & eigræðisþyrlingnum
- Stofnsetgur vor. aðalSKIPULAG
- Stigur / gangste
- Öfvarastigur

kvæði: 1:1000 A2

Dælliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í skipulagsnefndi Gardabæjar þ. \_\_\_\_\_ og í bæjarsjóðni Gardabæjar þ. \_\_\_\_\_

Dælliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr. \_\_\_\_\_ í B-deild Stjórnartíðinda

# Bæjargil - Íbúðabyggð

## Bæjargil - 10,2 ha - 80 lóðir

66 íbúðir í einbýlishúsum

8 íbúðir í parhúsum

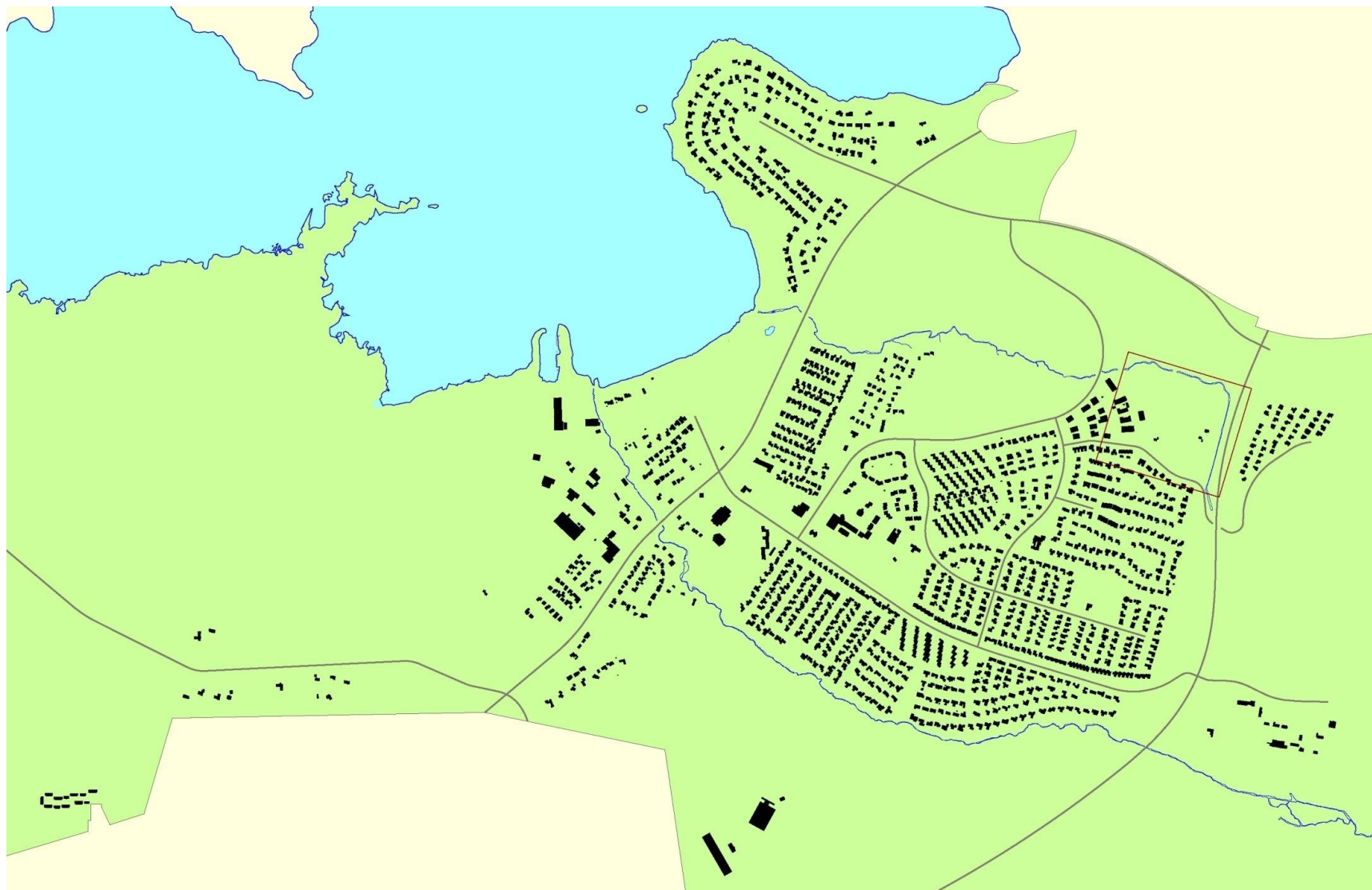
38 íbúðir í raðhúsum

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 áður-nefndu 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 næstíðnum 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 byggingarsvæðum 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 bæjarstjórn metur gild.

- 2.2.2. Eftirstöðvar gatnagerðargjalda skulu greiddar með nju 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 kvóð 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

svefnherb. 13.6 m<sup>2</sup> g. herbergi 2.5-8,2 m<sup>2</sup> herbergi 14,2 m<sup>2</sup>  
 geymsla 4.8 m<sup>2</sup> bað 5.2 m<sup>2</sup> herbergi 6.7 m<sup>2</sup> herbergi 9.5 m<sup>2</sup>  
 stofa 27.0 m<sup>2</sup> hjóla-herb 19.2 m<sup>2</sup> stofa 27.0 m<sup>2</sup> herbergi 10.5 m<sup>2</sup>  
 bað 5.2 m<sup>2</sup> herbergi 10.2 m<sup>2</sup> geym.

2. hæð 66.9 m<sup>2</sup>  
 1. hæð 81.2 m<sup>2</sup>  
 2. hæð 66.9 m<sup>2</sup>  
 1. hæð 81.2 m<sup>2</sup>  
 1. hæð 62.08 m<sup>2</sup>  
 2. hæð 46.52 m<sup>2</sup>  
 1. hæð 81.2 m<sup>2</sup>  
 1. hæð 81.2 m<sup>2</sup>  
 1. hæð 81.2 m<sup>2</sup>  
 2. hæð 66.9 m<sup>2</sup>  
 1. hæð 62.08 m<sup>2</sup>  
 2. hæð 46.52 m<sup>2</sup>

Húsið þetta sem hér er sýnt er þannig upp byggt að því má nánaast breyta óendanlega að innra fyrirkomulagi. Næta má efri hæðina af einni gerðinni á neðri hæðina af annarri og þfugt.

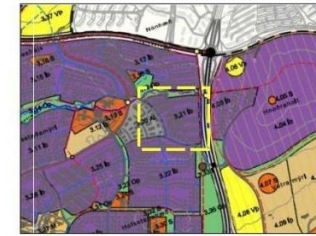
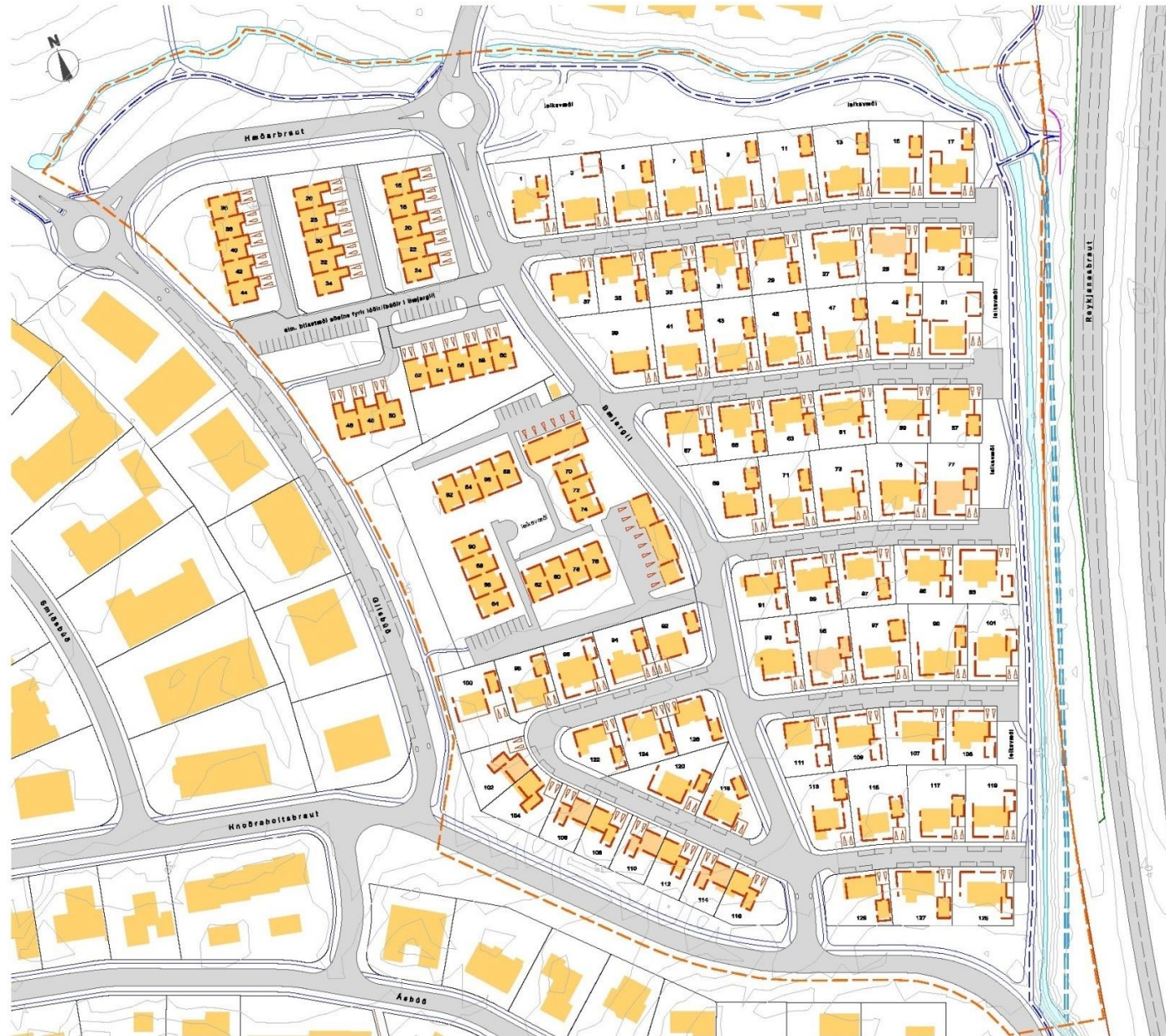
bífir-geym. 19.2 m<sup>2</sup> stofa 27.0 m<sup>2</sup> garðstofa  
 bað 3.3 m<sup>2</sup> herbergi/eldhúsið þv/ 16.7 m<sup>2</sup> geym.

svefnh. 19.2 m<sup>2</sup> hjóla-herb 19.2 m<sup>2</sup> herbergi 10.5 m<sup>2</sup>  
 bað 5.2 m<sup>2</sup> herbergi 10.2 m<sup>2</sup>

geymslurúmi

ARKITEKTAR SÚÐURGÖTU 8  
 Tíllögur að húsagerðum í Bæjargili  
 grunnmyndir, sneiðing og útlitshugmynd  
 júlí 1984

# Bæjargil - Tillaga að deiliskipulagi 2024



Hluti af Aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2020

Deiliskipulag fyrir Bæjargil var unnið af arkitektunum Flóri Þjónungssyni og Hilmari Þór Björnsyni og samþykkt í skipulagsráði Garðabæjar 19. mars 1984 og í bæjarráði Garðabæjar 8. apríl sama ár.

Með skipulagi fyrir Bæjargil 2, sem síðer M&K ræddi Hæðir, sem unnið var af Ingimundi Sveinssyni arkitekt, var hluti skipulagsins breytt.

Hverfið byggðist á árunum 1985-1994 og eru þar 66 íbúðir í ekkjöflaðeum, 8 íbúðir í þrengum og 38 íbúðir í raðdeum.

Sjá nánar skipulagsátlag og -skilmála.

**Skýringar**

- Mörk deiliskipulags
- Loftamörk
- Byggingarmörk
- Stærðarmörk
- Stofuráttur eða aðalskipulag
- Stígur / gangvegur
- Útlivarslíkur
- Helgumansvæði stofubrautar

kvarði: 1:1000 A2

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í skipulagsráði Garðabæjar þ. \_\_\_\_\_ og í bæjarráði Garðabæjar þ. \_\_\_\_\_

Deiliskipulagið lúti glífi með birtingsaugfélagar nr. \_\_\_\_\_ í B-deild Stjórnvaldsins

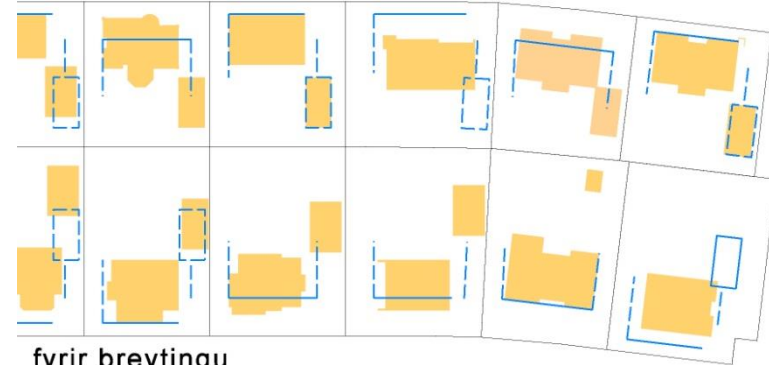
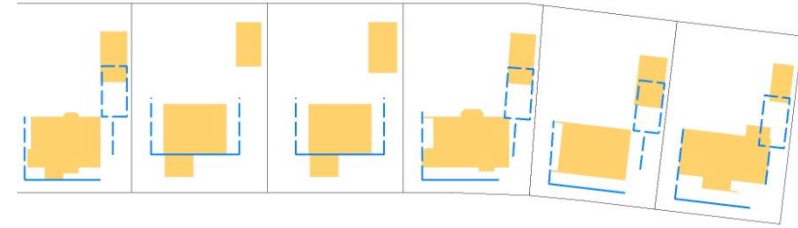
## Bæjargil – Breytingar frá eldri gögnum

### Byggingareitir

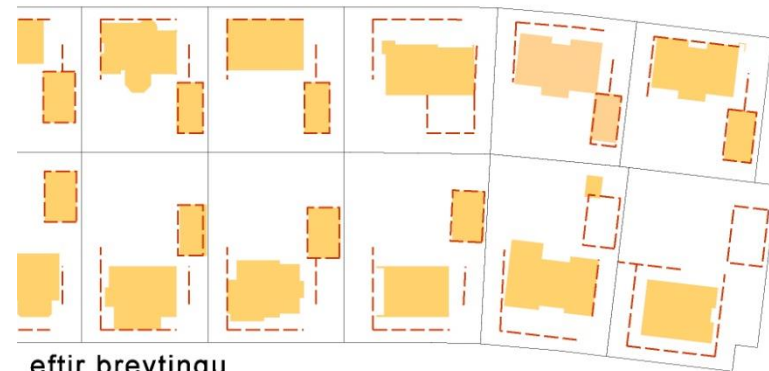
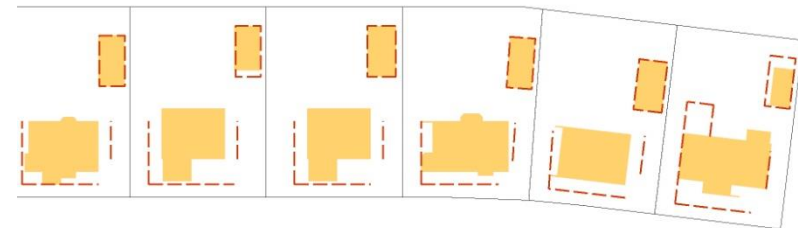
Mörk byggingareita eru samræmd meðfram götulínu og bindandi byggingarlína felld níður.

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 Björgvinsyni og Hilmari Þór Björnssyni og samþykkið í skipulagsráðgjafi Garðabæjar 19. mars 1984 og í bæjarsjórn Garðabæjar 5. apríl sama ár.

Méró skipulag fyrir Bæjargil 2, sem skilar M&A ræðið Heðir, sem unnið var af lagunandi Dovesyni arkitekt, var haldið skýringarlausu brott.

Hverfið byggðist á árunum 1985-1994 og eru þar 66 íbúðir í einhjúfaheimum, 8 íbúðir í þriðja hæð og 38 íbúðir í ræðiðheimum.

Sjá nánar skipulagsáritingu og -skilríki.

### Skýrtingar

- Mörk deiliskipulags
- Lóðmörk
- Skilríkisráðgjafi eða mæliblóm & skipulagsáritun
- Skilríkisráðgjafi eða skýringar
- Stígur / gangsteið
- Útvalarskiltur

kvæði: 1:1000 A2

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkið í skipulagsráðgjafi Garðabæjar þ. \_\_\_\_\_ og í bæjarsjórn Garðabæjar þ. \_\_\_\_\_

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsingar nr. \_\_\_\_\_ í B-dagbl. Stjórnartíðinda



# Hæðir - Íbúðabyggð

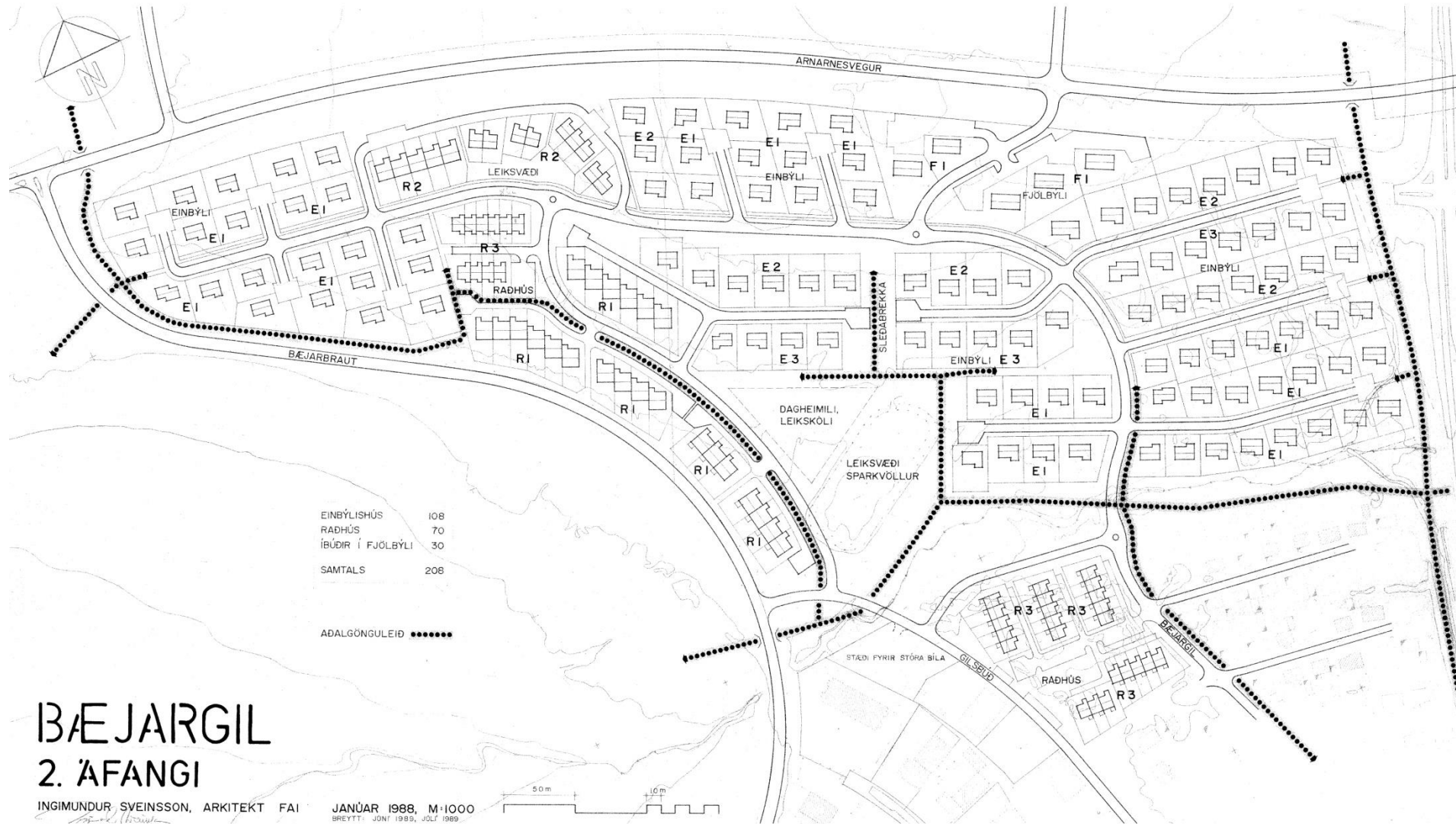
## Hæðir

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

194 íbúðir alls



# Hæðir - Deiliskipulagsuppráttur 1989



EINBYLISHÚS	108
RÁÐHÚS	70
ÍBÚÐIR Í FJÖLBÝLI	30
SAMTALS	208

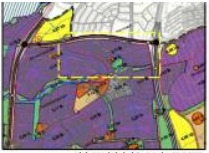
ADALGÖNGULEIÐ ●●●●●

## BÆJARGIL 2. ÁFANGI

INGIMUNDUR SVEINSSON, ARKITEKT FAI

JANÚAR 1988, M 1:1000  
BREYTT: JÚNÍ 1989, JÚLÍ 1989

# Hæðir - Tillaga að deiliskipulagi 2024

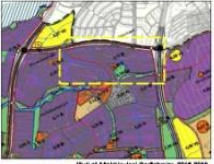


Þessi áskilningur er gerður á grundvelli myndanna sem fylgja og er hann aðeins til upplýsinga. Hann er ekki til að tryggja nákvæmni og áreiðanleika á myndunum. Áskilningurinn er gerður á grundvelli myndanna sem fylgja og er hann aðeins til upplýsinga. Hann er ekki til að tryggja nákvæmni og áreiðanleika á myndunum.

- Stærðir**
- 1:500
  - 1:1000
  - 1:2000
  - 1:4000
  - 1:8000
  - 1:16000
- Skilmerkislegt**
- 1:500
  - 1:1000
  - 1:2000
  - 1:4000
  - 1:8000
  - 1:16000

Þessi áskilningur er gerður á grundvelli myndanna sem fylgja og er hann aðeins til upplýsinga. Hann er ekki til að tryggja nákvæmni og áreiðanleika á myndunum.

# Hæðir - Skýringaruppdráttur



Húsi af Aðalstráti Gardabær 2018-2020

Deildunir eru byggðar í samræmi við skýringaruppdráttinn og eru allar byggingar byggðar í samræmi við skýringaruppdráttinn. Skýringaruppdrátturinn er byggður í samræmi við skýringaruppdráttinn og eru allar byggingar byggðar í samræmi við skýringaruppdráttinn.

**Skýringar**

1	Blátt skýringarlag
2	Litabla
3	Skýringarlag skýringaruppdráttinn
4	Skýringarlag skýringaruppdráttinn
5	Skýringarlag skýringaruppdráttinn

Skala: 1:1000 A1+

Deildunir eru byggðar í samræmi við skýringaruppdráttinn og eru allar byggingar byggðar í samræmi við skýringaruppdráttinn.

## Hæðir – Breytingar frá eldri gögnum

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

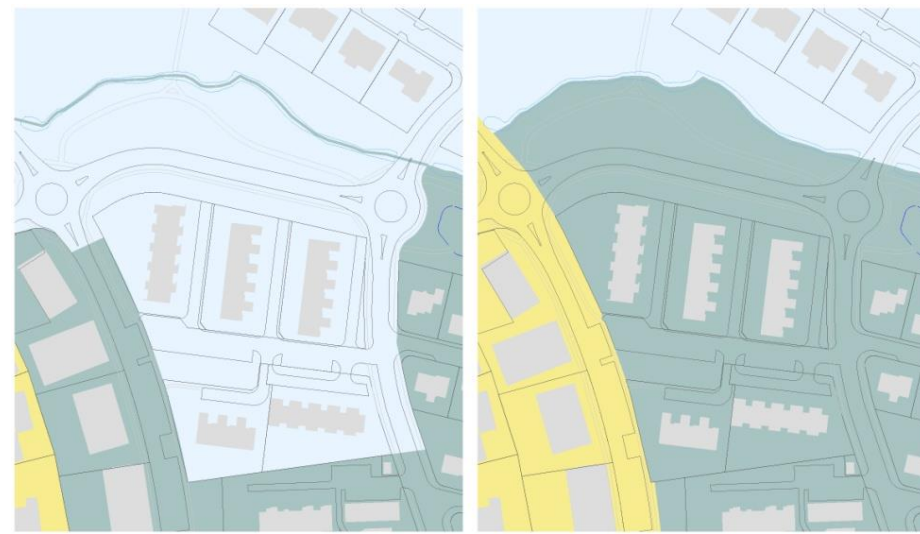
**Bílastæði á lóðum eru í samræmi við samþykktan aðaluppdrætti.**

**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

