Móar Garðabæ

Deiliskipulag

09-03-2023

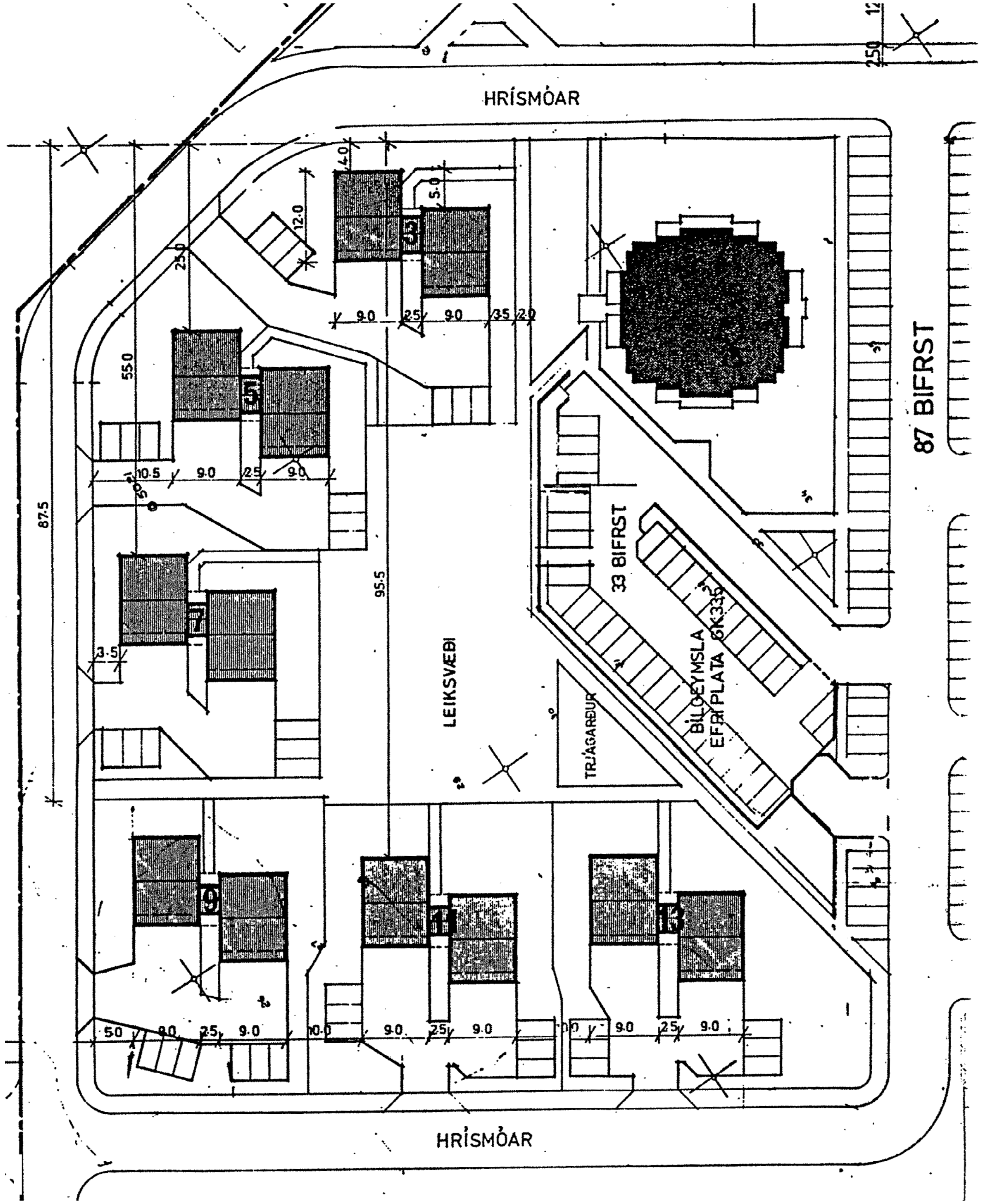
Nordic
Office of
Architecture

Ekki til deiliskipulag af svæðinu því þeir skilmálar sem voru gerðir áður en aðalskipulagið tók gildi árið 1987 höfðu þá ekki gildi.

Nordic
Office of
Architecture

Hrísmóar

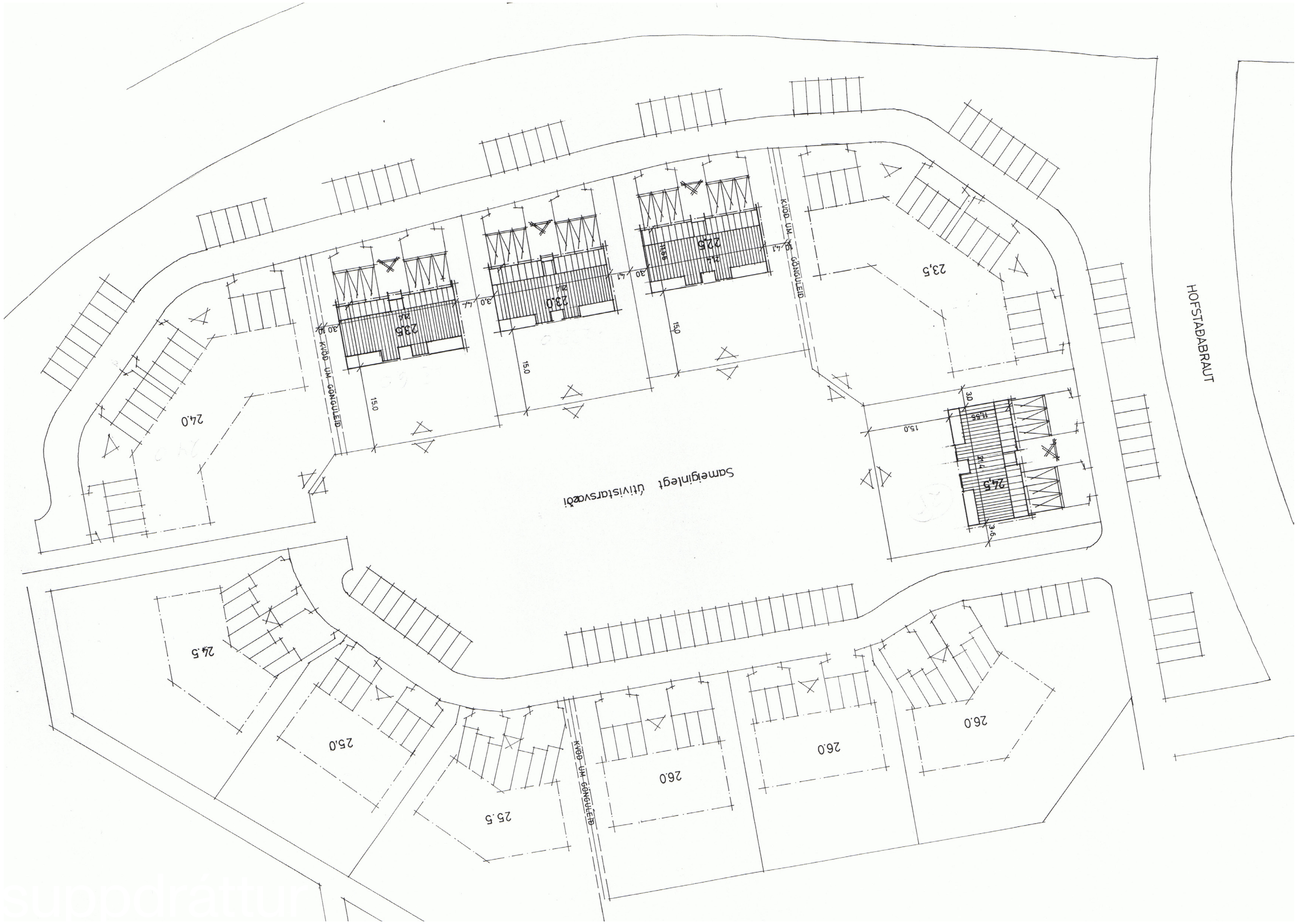
Skilmálar teiknaðir árið 1983.



Nordic
Office of
Architecture

Lyngmóar

Skilmálar teiknaðir árið 1975.



Nordic
Office of
Architecture

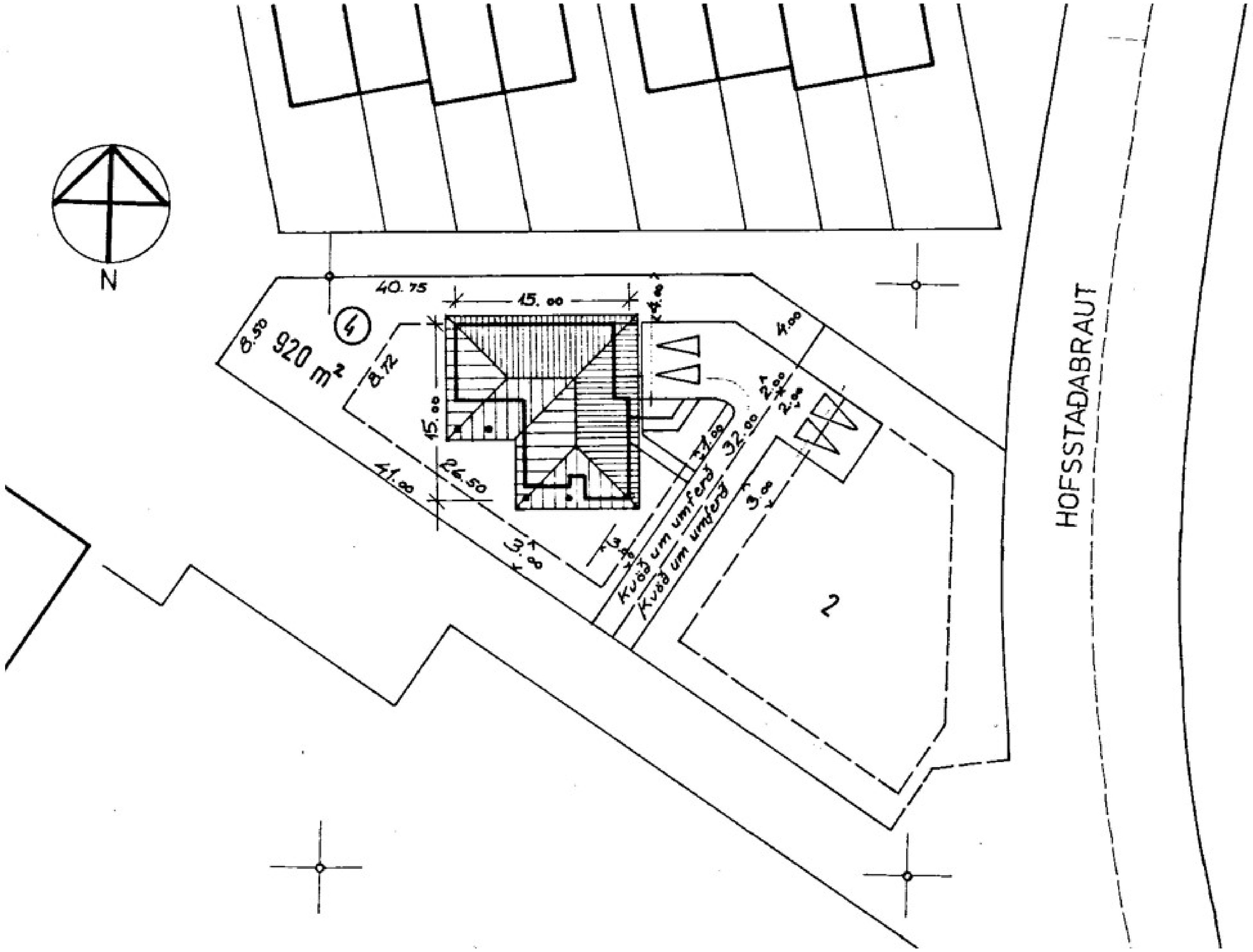
Kjarrmóar

Ekki til byggingarskilmálar.

Nordic
Office of
Architecture

Kirkjulundur 2-4

Ekki til byggingarskilmálar.



Nordic
Office of
Architecture

TEIKNING Í VINNSLU

M 1 : 1000

HLUTI AF AÐALSKIPULAGI GARÐABÆJAR 2016 - 2030

Deiliskipulagið nær yfir hverfin Lyngmóar, Kjarrmóar og Hrísmóar. Svæðið 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.
Svæðið skiptist í þrennt, Lyngmóa (A), Kjarrmóa (B) og Hrísmóa (C).

Skilmálar fyrir Lyngmóa (A) eru gerðir af Teiknun sf. í september 1975. Hverfið byggist á árunum 1978 - 1982. Á svæðinu eru fjölbýlishús á þremur hæðum auk kjallara.

Ekki eru til byggingarskilmálar fyrir Kjarrmóa (B). Hverfið byggist á árunum 1981 - 1982. Á svæðinu eru raðhús á tveimur hæðum en auk þess er á svæðinu einbýlishúsið við Kirkjulund 4.

Fyrir Hrísmóa 4 - 10 eru ekki til byggingarskilmálar en til eru byggingarskilmálar fyrir Hrísmóa 3, 5, 7, 9, 11 og 13, gerðir af Pálmari Ólasyni arkitekt og samþykktir í júní 1983. Hverfið byggist á árunum 1984 - 1987 og er að mestu fjölbýlishús á 3. - 4. hæðum auk einnar 10 hæða íbúðarblokkar.

Sjá nánar skipulagslýsingu og skipulagsskilmála.

Deiliskipulag þetta, sem hefur fengið meðferð skv. 40. og 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þann ________________________ og í bæjarstjórn Garðabæjar þann ________________________

f. h. Garðabæjar,

____

Deiliskipulagið tók gildi með birtingu auglýsinigar nr. ______________________ í B-deild Stjórnartíðinda.

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Götur
- Núverandi byggingarreitur
- Nýr byggingarreitur
- Nýr byggingarreitur / bílageymsla neðanjarðar
- Hús utan skipulags
- XKR — Hæðir / kjallari / ris
- L — Leikvellir
- Göngustígar
- Græn svæði
- Kvöð um umferð
- Kvöð um bílastæði á lóð
- Kvöð um bílastæði í bæjarlandi
- Möguleg staðsetning útilistaverks
- Sp — Spennistöð

Verkheiti:	MÓAR DEILISKIPULAG
Mælikvarði:	1:1000
Verknúmer:	18043
Teiknislóð:	V:\1-Skipulog\18043 - Móar - Garðabæ , deiliskipulag\18043 - teikningar\18043 - deiliskipulag\1
Útgáfudagur:	í vinnslu

nordic

BOLHOLT 8 -105 REYKJAVÍK SÍMI: 570 5700 arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

SIGURÐUR HALLGRÍMSSON,	170753-3139	ARKITEKT
BIRKIR ÁRNASON,	200787-3159	BYGG.FR.
HALLUR KRISTMUNDSSON,	220573-3899	BYGG.FR.

Nordic Office of Architecture

Lyngmóar

- Nýjar göngutengingar

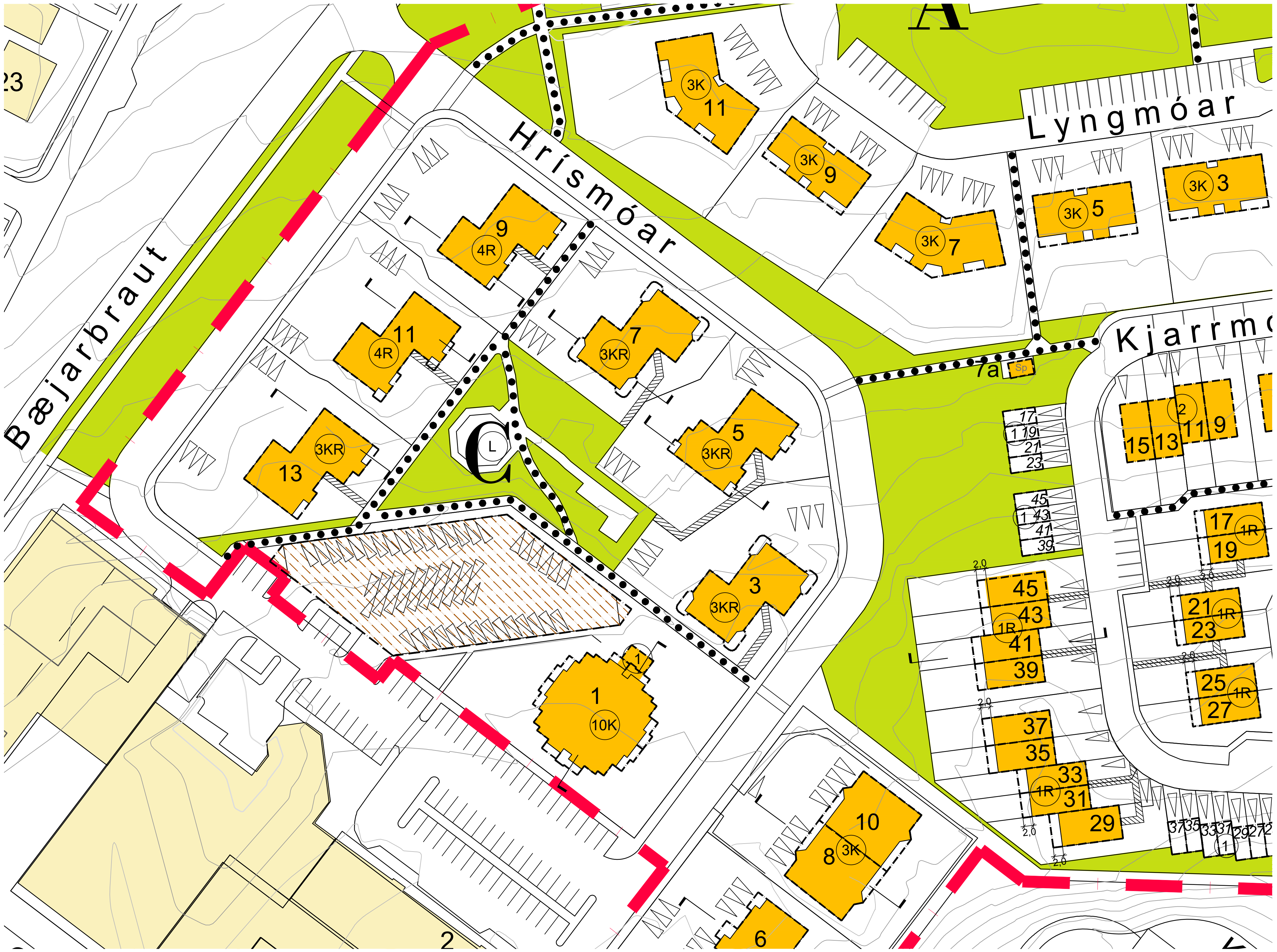
3ja hæða fjölbýli auk kjallara

Byggt 1977-82

Nordic
Office of
Architecture

Hrísmóar

- Nýr byggingarreitur/bílageymsla neðanjarðar
- Ný göngutenging



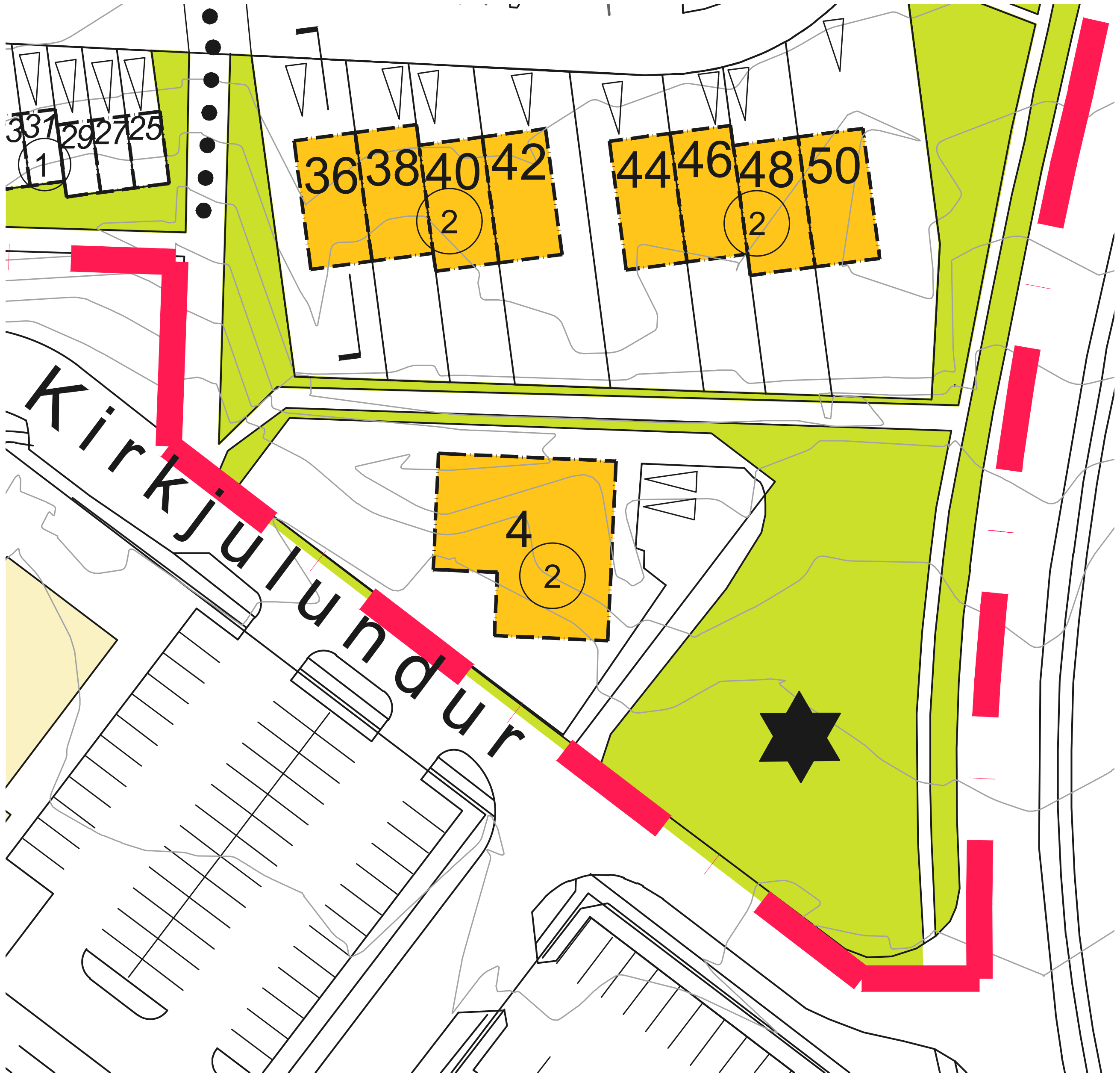
11 hæða og 3-4 hæða fjölbýli

Byggt 1984-1987

Nordic
Office of
Architecture

Kirkjulundur

- Lóðarmörk tekin í burtu fyrir Kirkjulund 2
- Möguleg staðsetning útilistaverks



Kjarrmóar

- Byggingarreitir fyrir bílskúra
- Nýjar göngutengingar
- Ný bílastæði í bæjarlandi

2 hæða raðhús

Byggt 1981-82

Nordic
Office of
Architecture

Kjarrmóar - bílastæði

Vestur

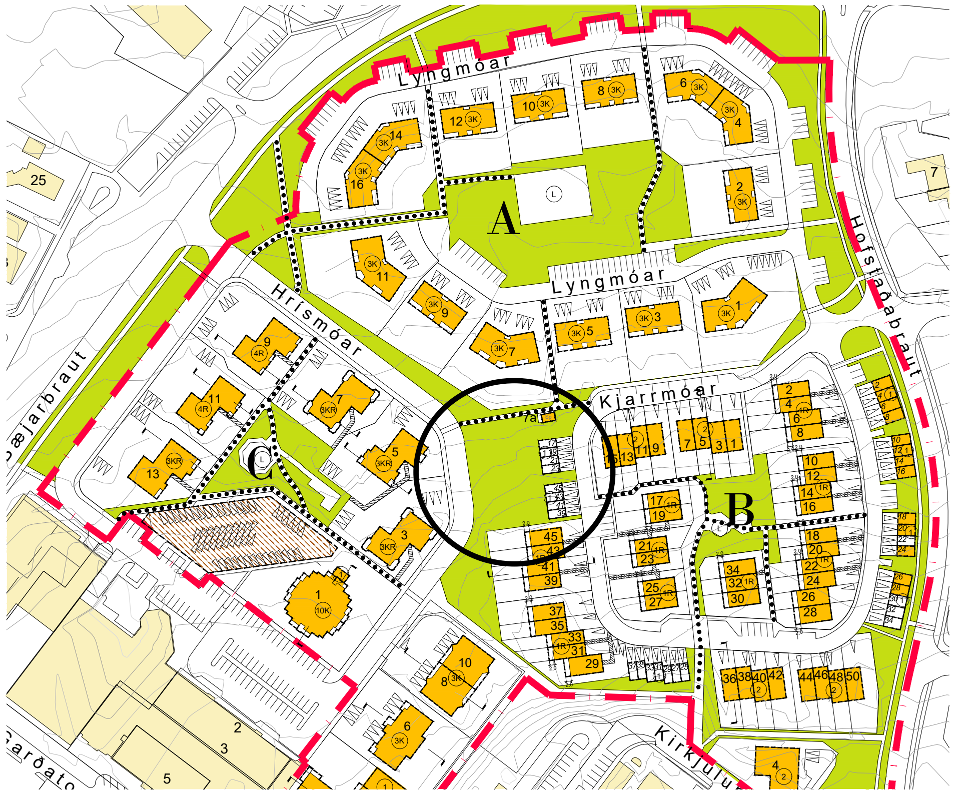
Austur. 9 stæðum í bæjarlandi bætt við milli bílskúrslóða

Suður

Kjarrmóar - vestur

Mismunandi möguleikar

- bílskúrslóðir ásamt einka-bílastæðum
- raðhús
- bílastæði í bæjarlandi
- hleðslustæði



Núverandi uppdráttur

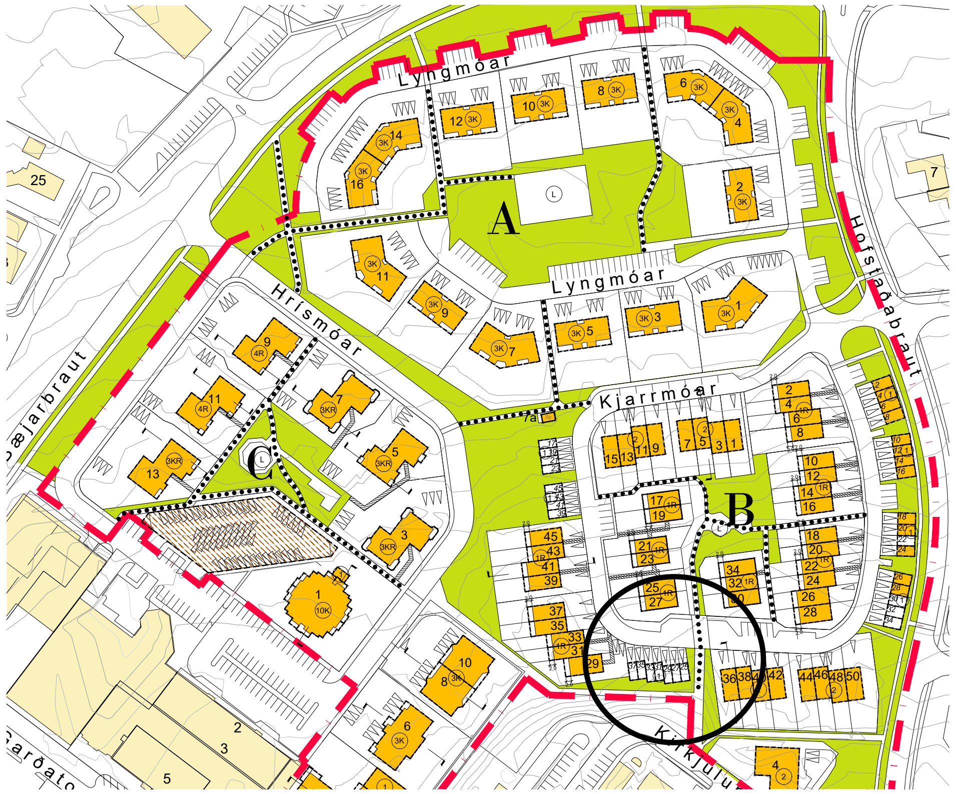
Raðhús

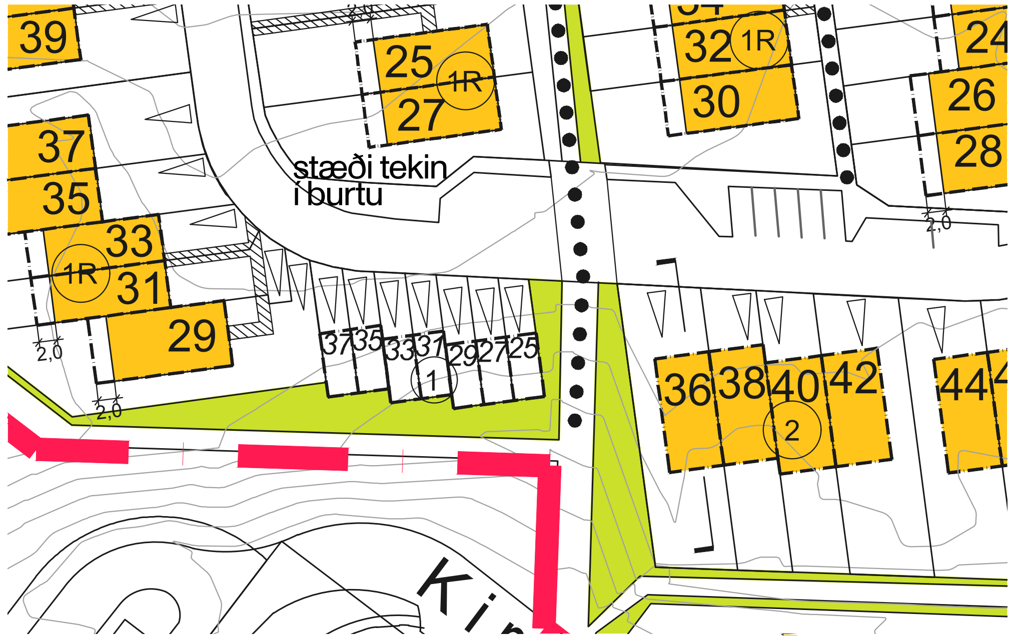
Bílastæði í bæjarlandi

Kjarrmóar - suður

Mismunandi möguleikar

- bílskúrslóðir ásamt einka-bílastæðum
- bílastæði í bæjarlandi





Núverandi uppdráttur

Bílastæði í bæjarlandi

Bílastæðafjöldi

Bílastæðabókhald samkvæmt uppdrætti			
Fjöldi bílastæða	Samkvæmt eldri byggingarskil málum	Samkvæmt tillögu að nýju deiliskipulagi	*Mismunur*
Hrísmóar	101	101	0
Lyngmóar	187	187	0
Kjarrmóar	103	126	23
Kirkjulundur 2-4	2	2	0
Samtals	*393*	*416*	*23*

Útreikningar frá Eflu.

Leiksvæði

Lyngmóar

Hrísmóar

Kjarrmóar

Tillaga að texta í greinargerð:

Huga skal að gæðum almenningsrýma og leiksvæða. Fylgja skal reglugerð um öryggi leikvallatækja og leiksvæða og eftirlit með þeim. Leiktæki þurfa að uppfylla viðeigandi kröfur samkvæmt viðeigandi stöðlum.

Leiksvæði

Leik- og dvalarsvæði eru innan hvers bæjarhluta og þjóna fyrst og fremst íbúum viðkomandi hverfa og nær umhverfis. Gert er ráð fyrir að þau séu af mismunandi stærð og gerð og að þau dreifist jafnt um hverfi bæjarlandsins. Almennt er gert ráð fyrir að minnsta kosti einu leik- og/eða dvalarsvæði innan við 200-400 m göngufjarlægð frá hverri íbúð. Ekki er sett fram sérstök stefna um leiksvæði.

Taflan sýnir þau viðmið sem stuðst er við í heildarskipulagi útivistarsvæða um mismunandi stærðir og tegund opinna svæða og hámarksfjarlægð frá hverju heimili í Garðabæ.

Tegund svæðis	Notkun/einkenni	Stærð ha	Hámarksfjarlægð frá íbúðum
Leiksvæði	Hvíld, leikur	>0,5	200-400

Úr aðalskpulagi Garðabæjar 2016-2030

Skjólveggir

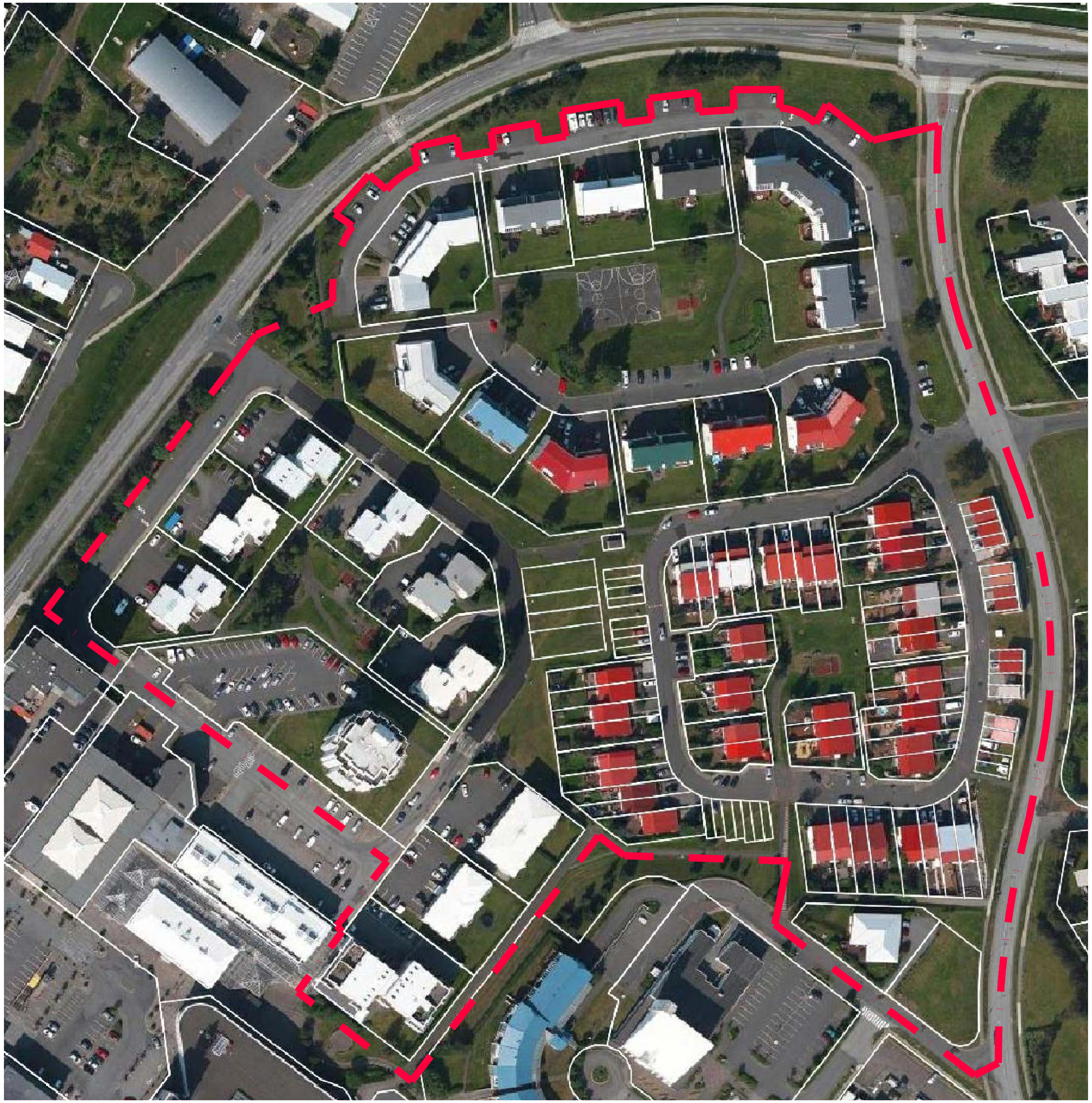
Leiðbeiningar frá Garðabæ

Samþykkt um veggi og girðingar. Almennar leiðbeiningar til íbúa:

Ef veggir og girðingar á lóðum eru of háir geta þeir dregið úr öryggi, varpað skugga og skapað fráhrindandi umhverfi.

- Veggir og girðingar á lóðarmörkum sem snúa að húsagötu skulu ekki vera hærri en 1,20 m.
- Veggir og griðingar á lóðarmörkum sem snúa að opnum svæðum, stígum og safngötum skulu ekki vera hærri en 1,50 m.
- Gæta skal að sjónlínum við innkeyrslur og horn á umferðarleiðum.
- Lögð er áhersla á að girðingar og veggir að götum og stígum séu brotin upp með gróðurhólfum.
- Sækja skal um byggingarleyfi ef veggur eða girðing er hærri en 1,80 m yfir landi.
- Ef girðing eða veggur sem er nær lóðarmörkum að opnum svæðum, stígum eða götu (bæjarlandi) er hærri en sem nemur fjarlægð hennar frá lóðarmörkum skal leita samþykkis byggingarfulltrúa.

Mikilvægt er að sækja um leyfi til Garðabæjar ef veggir og girðingar liggja að bæjarlandi, þar með talið götur og stígar, og alltaf þarf samþykki aðliggjandi lóðarhafa ef reisa á vegg eða girðingar við lóðarmörk sbr. ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 gr. 2.3.5. f-liður.



Nordic
Office of
Architecture

Nordic
Office of
Architecture