MIÐBÆR GARÐABÆJAR - DEILISKIPULAG

Efsta svæði (Svæði I), Efra svæði (Svæði II)

Skilmálar

A.Forsendur og markmið

Samkvæmt samningi á milli Garðabæjar og Klasa ehf., dags. 15. desember 2006, er gert ráð fyrir uppbyggingu á nýjum miðbæ í Garðabæ. Svæðið sem samningurinn nær til telst vera 38.540 m2 og skiptist í þrjú svæði:

I. Efsta svæði - (svæði við Kirkjulund sem ætlað er fyrir íbúðabyggð).
II. Efra svæði - (svæði við Garðatorg sem fyrirhugað er undir verslanir, þjónustu, íbúðir og safn).
III. Neðra svæði - (svæði sem áður nefndist Sveinatunga sem ætlað er undir verslun og þjónustu).

Skilmálar þessir eru hluti af deiliskipulagi sem nær til svæða I og II (efsta svæði og efra svæði) en deiliskipulag fyrir svæði III (neðra svæði) var samþykkt í bæjarstjórn 7. júní 2007 og tók gildi 21. júní 2007.

Í júní 2011 var gerð frá viðauka/samningi milli Garðabæjar og Klasa ehf. við ofangreindan samstarfssamning. Viðauka/samningsvilyrði felur m. a. í sér að núverandi byggingar við Garðatorg 1 standi áfram og fyrirhugaðri byggingarmagn nýbyggingar minnki því um ca 6.500 fm. Gildandi deiliskipulag svæðisins frá ágúst 2008 verður því að endurskoða m.t.t. þessara breytinga.

Markmið deiliskipulagsins er að skapa nýjan lifvænlegan miðbæ í Garðabæ. Skipulagið gerir ráð fyrir samblandi af íbúðum, verslunum og þjónustu á svæðinu vestan við Garðatorg 7, þar sem bílastæði og grænt svæði eru nú. Megináhugamið gerir ráð fyrir þrígálga til alta hæða byggingum sem umkýkja lifleg bæjartorg sem ætlað er að verða vettvangur margvíslegra viðburða í bæjarlífinu. Framboð á annars vegar góðu verslunar- og þjónusturými og hins vegar íbúðarhúsnæði umhverfis torgið er ætlað að efla þá starfsemi sem fyrir er og stuðla að fjölbreyttleika miðbæjarins.

Við Kirkjulund gerir skipulagstillagan ráð fyrir tveimur nýjum íbúðarhúsum, þar sem áhersla er lögð á minni íbúðir.

B. Lýsing á staðháttum

Efsta svæði (svæði I við Kirkjulund) og efra svæði (svæði II við Garðatorg).

i.Mörk deiliskipulagssvæðis og landnotkun.

Deiliskipulag þetta nær yfir efra svæði (Svæði II - Garðatorg) og efsta svæði (Svæði I - Kirkjulundur). Skipulagssvæðið afmarkast af Vífilsstaðavegi í suðri, Bæjarbraut í vestri, Hrísmóum í norðri og Kirkjulundi í austri. Landinu hallar frá austri til norðvesturs um 14 metra og er u.þ.b. 43.700 m2 að stærð. Samkvæmt aðalskipulagi Garðabæjar 2004 - 2016 er landnotkun svæðisins skilgreind sem miðbæjarsvæði/ verslunarkjarni og gert er ráð fyrir aukningu ahúnnu- og íbúðarhúsnæðis á svæðinu. Samkvæmt Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001 - 2024 er svæðið skilgreint sem bæjarkjarni.

ii. Núverandi ástand.

Á norðvesturhluta svæðisins er nú verslunarhús (Garðatorg 1), skrifstofur og þjónusta (Garðatorg 5) og sérverslanir og íbúðir (Garðatorg 3, Hrísmóar 2) sem tengjast saman með yfirbyggðri göngugötu, í dag standa þessi hús á sjálfstæðum lóðum með sameiginlegri bílastæðalóð. Bensínstöðvarlóð Skeljungs sem var stadsett á sjálfstæðri lóð í sér að núverandi byggingu við Garðatorg 1 standi áfram og fyrirhugaðri byggingarmagn nýbyggingar minnki því um ca 6.500 fm. Gildandi deiliskipulag svæðisins frá ágúst 2008 verður því að endurskoða m.t.t. þessara breytinga.

Jarðhæð Á hluta eitt hæða eru íbúðir og austan megin við byggingarna er bílastæðakjallari tengdur þeim. Austast á svæðinu við Kirkjulund er bílastæðalóð sem tengist starfsemi í Garðatorgi 7.

Upphafleg deiliskipulag fyrir miðbæ Garðabæjar skipti í tvo áfanga eða svæði og er almökun þeirra sýnd á skipulagsmynd B á deiliskipulagsuppdrattinum.

Áfangi 1 var upphaflega samþykktur í skipulagsstjórn 28.04.1982. Skipulagsnefnd Garðabæjar samþykkti breytingar á uppdrattinum sem leiðbeinandi fyrir uppbyggingu á svæðinu, ásamt nógildandi skilmálum 15.10.1982. Þann 24.06.1983 samþykkti skipulagsnefnd Garðabæjar stækkun á skipulagssvæðinu fyrir áfanga 1 til norðurs undir sex fjölbýlishús, ásamt sérstökum skilmálum fyrir þau hús. Jafnframt eru í gildi skilmálar fyrir núverandi bensínstöð á vesturhlutla svæðisins á mótum Bæjarbrautar og Vífilsstaðavegar.

Áfangi 2 var samþykktur, ásamt skilmálum í skipulagsstjórn 19.10.1988 og staðfestur af félagsmálaráðherra 02.11.1988. Skipulagsnefnd Garðabæjar samþykkti síðan breytingar á skilmálum 25.11.1991 og 18.02.1992. Bæjarstjórn Garðabæjar samþykkti síðan breytingu á skipulagi áfanga 2, ásamt skilmálum þann 05.03.1992, að undanskildu svæði undir þjónustuíbúð austast á reitnum, en þar gilda enn skilmálar samþykktir 18.02.1992. Þann 21. mars 2002 samþykkti Bæjarstjórn Garðabæjar lóð úr landi Hofstaða við Kirkjulund undir miðjaðalsa vöruminjarekts. Skipulagi Hofstaða var tíðs vegar breitað. Breytingin var auglýst í sjónvarpstíðindum 21.05.2002.

Þrettá deiliskipulag gerir fyrir að núgildandi uppdrattir og skilmálar, fyrir bæði áfangareiða áfanga, falli úr gildi með gildistöku deiliskipulagsins innan þess svæðis sem deiliskipulagið nær til en hafðist áðreyðfir fyrir þau hús og lóðir sem eru utan þessa skipulagssvæðis.

iii. Fornminjar.

Í undirhúsinngi skipulagsvinnunnar hefur verið haft samráð við Fornleifaneefnd ríkisins. Engar skráðar fornminjar eru innan deiliskipulagssvæðisins. Gera skal fornleifarannsóknir á lóðunum áður en framkvæmdir hefjast (kónnunarskurðir).

C. Almennir skilmálar

iii.Deiliskipulagsgögn / uppdrattir.

Deiliskipulagstillaga þessi er sett fram með eftirfarandi uppdráttum og greinargerð:

Uppdrattur 0401 dags. 07.05.2012
Uppdrattur 0402 dags. 07.05.2012
Uppdrattur 0403 dags. 07.05.2012
Skipulagsnýrnargerð dags. 12.09.2007

iii.Starfsemi.

Í aðalskipulagi Garðabæjar 2004 - 2016 er landnotkun svæðisins skilgreind sem miðbæjarsvæði / verslunarkjarni sbr. greinar 4.4. og 4.5. í skipulagsreglugerð.

Í kafla 2.2. í greinargerð aðalskipulagsins segir m.a.; „Gert er ráð fyrir að þjónusta og starfsemi svæðarfélagsins sé í miðbænum, ásamt fjölþætti annarri þjónustu, verslun, menningu og afþreyingu fyrir bæjarbúa. Við frekari uppbyggingu miðbæjar er stefnt að skipigldri byggð með bæjarreinleikanum og bæjartorg."

Gert er ráð fyrir að þungamiðja verslunar og þjónustu verði í miðbænum og að aukning verði á atvinnu-, verslunar- og íbúðarhúsnæði.

iii. Núverandi byggingar.

Í kafla B hér að ofan hefur núverandi byggingum á skipulagssvæðinu verið lýst. Deiliskipulagstillagan gerir ekki ráð fyrir frekari niðurrifi bygginga umfram það sem þegar hefur orðið. Þessu sambandi skal sérstakleg lögnina að núverandi byggingu við Garðatorg 1 mun standa áfram og aðrar byggingar verði áreyðnar, þ.e. á lóðum Garðatorgs 3 / Hrísmóar 2a og 2b, Garðatorgs 5 og Garðatorgs 7. Núgildandi skilmálar varðandi krótur um fjölda bílastæða haldast áreyðfir fyrir þessar lóðir við gildistöku deiliskipulagsins.

iv. Nýbyggingar.

Efra svæði - svæði II (við Garðatorg)

Skipulagstillagan gerir ráð fyrir tveimur fjölbýlishúsum, B og E sem tengjast eru saman með lóð C, fyrir þeirjartorg og bílastæðakjallara. Einnig er gert ráð fyrir lóð D undir verslun og þjónustu. Lóð G, sem er við Hrísmóa, er áfremn aðkoma- og bílastæðalóð fyrir miðbæinn. A Lóð H er yfirbyggð göngugata á milli Garðatorgs 3 og 5 og austan Garðatorgs 5 er gert ráð fyrir nýju versluna- og þjónustuhúsnæði.

Lóð A: Núverandi bygging, Garðatorg 1, mun standa áfram. Verslun og þjónusta er á jarðhæð, gymnasíurými í kjallara og Mennaskólinn Ísland á efri hæð. Gera þarf breytingar á vörumóttöku hússins og er því gert ráð fyrir nýjum ramps á austurhlið þess. Heimilt er að gera breytingar á framhlið húss og draga framhlið þess fram um allt að 2 m í tengslum við stækkun á „hvalarnesi".

Lóð B: Á 1. hæð er gert ráð fyrir verslun og þjónustu, íbúðir að hámarki 40 talsins verða á 2. til 5. hæð. Í kjallara er gert ráð fyrir aðgangsstýrðum bílakjallara fyrir íbúa hússins, tæknirými, geymslum og sameiginlegum rýmum. Þjónusturými fyrir verslun og þjónustu á 1. hæð mega einingi vera í kjallara. Leyfilegt heildarbyggingarmagn er að hámarki 6.000 m2, auk 1.800 m2 í kjallara.

Lóð C: Gert er ráð fyrir nýju miðbæjartorgi, þar sem verða um 130 skammtímastæði á 1. hæð (Garðatorg) og í kjallara er gert ráð fyrir opnu bílastæðahúsi. Aðkoma að bílastæðahúsi verður frá Bæjarbraut og Hrísmóum. Aðkoma að bílastæðakjöllurum húsa á lóð B, D og E er um bílastæðahús lóðar C. Bílastæði á lóð C samnýtast einnig sem gestastæði fyrir íbúðir á lóðum B og E. Byggingarmeðr fyrir bílastæðahús fylgir lóðarmörkum en einnig er gert ráð fyrir að hámarki 100 m2 byggingarmeðr á torgi fyrir verslun og þjónustu. Leyfilegt heildarbyggingarmagn fyrir bílastæðahús í kjallara er ekki hámarki 6.300 m2, auk 100 m2 verslun og þjónustuhúss á torgi (jarðhæð).

Lóð D:Á 1. hæð er gert ráð fyrir verslun og þjónustu en skrifstofustarfsemi á efri hæðum eða opinberi stofnun. Leyfilegt heildarbyggingarmagn er að hámarki 2.500 m2, þar af um 1.050 m2 í kjallara.

Lóð E: Gert er ráð fyrir tvelmur fjölbýlishúsum á lóð E. Á austurhluta lóðar er heilnilúi alt að 8 hæða fjölbýlishús með alt hámarki 30 íbúðum og byggingarmagn alt að 3.800 fm. Við hönnun hússins skal leitast við að lágmarka vindmótgun á norð-austurhlið. Á vesturhluta lóðar er heilnilúi alt að 6 hæða fjölbýlishús með alt hámarki 18 íbúðum og byggingarmagn alt að 2.200 fm.Leyfilegt heildarbyggingarmagn er því alt hámarki 6.000 m2, auk 2.000 m2 í kjallara fyrir geymslur og sameiginlegan bílakjallara.

Lóð G: Aðkoma- og bílastæðalóð fyrir miðbæ frá Hrísmóum. Ekki er gert ráð fyrir nýbyggingum á lóð.

Lóð H: Gert er ráð fyrir að yfirbyggð núverandi göngugata verði endurnýjuð og leyfilegt er að bygga alt hámarki 500 m2 verslunar- og þjónustubyggingu á einni hæð austan við Garðatorg 5. Gæta þarf sérstakleiga alt góðum tengslum göngugötu við Garðatorg 7. Einnig er heimilt alt stækka verslunarhúsnæði á 1. hæð Garðatorgs 3 með því að flytja framhlið þess að hámarki 3 metra útí núverandi göngugötu. Hæstí leyfilegi hæðarkóti er tilgreindur á uppdrattum og tekur mið af núverandi yfirbyggingu. Við hönnun mýnir yfirbyggingar og nýs verslunarhúsnæðis þarf að taka tillit til eitt hæða aðliggjandi byggðna og þá sérstakleiga hvað varðar birtuskilyrði og útsýni.

Þessar breytingar eru þó háðar sérstöku samkomulagi og samþykki bæjarstjórnar og skulu vinnast í samvinnu við skipulagsfólunda.

Efsta svæði - svæði I (Kirkjulundur)

Lóð K: Skipulagstillagan gerir ráð fyrir tvelmur fjölbýlishúsum á samelginlegri lóð austast á svæðinu við Kirkjulund. Annars vegar er finm hæða hús með 18 íbúðum, þar sem efsta hæðin er inndregin. Hins vegar fjögurra hæða hús með 14 íbúðum, þar sem efsta hæðin er inndregin.Samelginleg bílageymsla verður í kjallara, auk takmörk geymslurýma fyrir íbúðir. Leyfilegt heildarbyggingarmagn er alt hámarki 4.000 m2, auk 1.500 m2 í kjallara.

Garðatorg 7a:Lóðin er skilgreind sem bílastæðalóð og mun minnka sem nemar stærkun lóðar K. Ekki er gert ráð fyrir nýbyggingum á lóðinni.

v. Byggingameðir.

Byggingameðir eru sýndir á skipulagsuppdrattí 0401. Nýbyggingar skulu standa innan reita en þó er leyfilegt alt svalir nái út fyrir reit. Þá gildir so undantekning fyrir lóðir A og B alt 2. til 5. hæð má ganga alt 2.5 m útí fyrir lóðarmörk.

Byggingarmeðir geta verið mismunandi á milli hæða og eru þá skilgreindir sem á deiliskipulagsuppdrattínum. Nánari útfærsla reita og almennra kvaða kemur fram á útgefnum mælibloðum. Þó skal þess getið að fyrir lóð B gildir so regla að byggingarmagn 5. hæðar skal að hámarki vera 50% af flatarmáli viðkomandi byggingareits.

vi.Hæðir bygginga.

Leyfilegar hæðir nýbyggingu eru sýndar á skipulagsuppdrattí 0402 og 0403. Hæðir nýbyggingu skulu vera innan skilgreindra hámarkshæða en þó er leyfilegt alt lyfta og stigahús rísi hærra. Nánari útfærsla reita og almennra kvaða kemur fram á útgefnum mælibloðum.

vii.Byggingarmagn og nýtingarhlutfall.

Leyfilegt heildarbyggingarmagn nýbyggingar á skipulagssvæðí er alt hámarki 18.050 m2, auk 12.650 m2 í kjallara. Núverandi byggingar, sem eikki stendur til alt rífa, eru um 17.950 m2 og um 1.350 fm í kjallara. Heildarbyggingarmagn er því alls alt hámarki 36.000 m2 auk um 14.000 fm í kjallara. Skipulagssvæðið er um 43.700 m2 og nýtingarhlutfall því um 0,82 án kjallara en um 1,14 með kjallara.

viii. Lóðafrágangur.

Vanda skal til alls lóðafrágangs og leitast skal við að skapa heildstætt yfirbragð, þar sem hönnun útisvæða og torga í tengslum við nýbyggingar verði í bæta gæðafokki. Sjá nánari ústkýringar um frumhönnun á landslagi, torgi og göngusvæðum í greinargerð.

ix. Skilti og merkingar.

Gert er ráð fyrir að á útmörkum svæðis sé leyfilegt að setja upp leiðbeinandi skilti (merkt (1) og (2) á skipulagsuppdrattí) sem kynni starfsemi innan skipulagssvæðisins. Stærð skiltá merkt (1) má vera alt alt 4 metrar á hæð og 2 metrar á breiðd og hæð skiltis frá gólfuhæð má vera alt alt fimm metrar. Skilti (2) sem gert er ráð fyrir að verði á sulvesturhorni húss á lóð A má vera alt alt 4 m alt breiðd og 2 m alt hæð. Merkingum og skiltum sem tengjast starfsemi verslana og veitingastaða, skal stillt í hóf. Sækja skal sérstakleiga um leyfi fyrir skiltum til bygginarfulltrúa Garðabæjar.

x. Sorp.

Þess skal gætt að allur frágangur og umgjörð sé til fyrirmyndar. Sorpgeymsur skulu að öðru leyti vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og lög um meðhöndlun úrgangs nr. 55/2003.

xi.Veitur og lagnaleiðir.

Hafa skal samráð við veitustofnanir varðandi allar lagnir sem eru innan skipulagssvæðisins og tengjast núverandi húsum eða fyrirhuguðum nýbyggingum.

xii. Lýsing.

Lóð skal ákvesta á vandaða lýsingu útisvæða og sér í lagi torga í tengslum við nýbyggingar. Hönnuðir skulu hafa samráð við veitustofnanir og Garðabæ vegna almennrar götulýsingar.

xiii. Efnisval.

Vanda skal til efnisvals við hönnun nýbygginga og yfirborðsefna torgs og annarra útivistarsvæða með það að markmiði að skapa heildstætt yfirbragð byggðar.

xiv. Mæli- og hæðarblöð.

Gefin verða út mæli- og hæðarblöð. Mælibloðin sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðarmörk og byggingarreiti húsa og bílageymslna. Ákjósa bílastæða á lóð og kvaðir af eitthverjar eru. Hæðarblöð sýna birðandi hæð aðkomuhæðar húss og hæðir á lóðarmörkum. Á hæðarblöðum kemur einnig fram mesta leyfilega hæð húss ásamt því að sýnd er lega vatns- og frárennslislagna og staðsetning inntaka fyrir rafmagn og vatn. Á mæli- og hæðarblöðum verður nánari útfærsla á lóðarmörkum og hæðarkótum á lóð. Áskilinn er réttur skipulagsyfirvalda til minniháttar lagferinga og leiðréttinga frá skipulagsáru við gerð lóðablaða (mæli-og hæðablaða) enda hafi þær ekki áhrif á hagsmuni lóðarhafa, nekisnaðila eða búa. Endanleg stærð lóða ákvarðast við gerð mælibloða.

xiv. Niðurrif húsa.

Bensínstöðvarbygging Skeljungs, sem aður stóð í suðvesturhorni skipulagssvæðisins, hefur þegar verið rífin. Ekki stendur til að rífa önnur mannvirki á svæðinu.

D. Gatnakerfi, bílastæði og gönguleiðir

i.Gatnakerfi og tengingar.

Aðalaðkoma að nýju Garðatorgi verður frá Vífilsstaðavegi vestan við núverandi hús nr. 7 við Garðatorg. Einnig er gert ráð fyrir inn- og útkeyrslu að torgi frá Bæjarbraut.

Innkeyrsla í bílastæðageymslu undir torgi, verður frá Bæjarbraut og Hrísmóum. Útkeyrsla verður einnig um Hrísmóa og önnur annaðhvort upp á miðbæjartorg eða beint út á aðreiin að Vífilsstaðavegi. Endanleg hönnun mannvirkja og fyrirkomulag Vífilsstaðavegar mun ákverða hvor kosturinn verður fyrir valinu. Aðkoma að bílakjöllurum íbúðarhúsa á lóðum B og E verður um opin bílakjallara a á lóð C.

ii.Bílastæði og bílageymslur.

Bílastæðakrafa fyrir nýbyggingar innan skipulagssvæðis:

- Íbúðir: 2,0 stæði á íbúð
- Verslunar og þjónustuhúsnæði: 1 stæði/ 35 m2
- Skrifstofur: 1 stæði/ 35 m2
- Líkamsrækt: 1 stæði / 50 m2
- Hönnunarmiðr: 1 stæði / 50 m2

Efra svæði (svæði II við Garðatorg).

Gert er ráð fyrir um 130 skammtímastæðum á torgi og um 120 stæðum í opinni bílgeymslu undir torgi fyrir verslun og þjónustu á svæðinu. Lokaðar bílageymslur eru fyrir allar íbúðir á svæðinu, þar sem gert er ráð fyrir einu bílastæði að lágmarki á íbúð. Gert er ráð fyrir gestastæðum íbúða á miðbæjarlóð C og er reiknað með eiku stæði á hverja íbúð. Nánar er gerð grein fyrir bílastæðum og samnýtingu stæða í 4. kafla greinargerðar.

Efsta svæði (svæði I við Kirkjulundur).

Gert er ráð fyrir einu stæði á hverja íbúð í sameiginlegri bílageymslu í kjallara og einu stæði á hverja íbúð á lóð.

iii. Göngustígar og tengingar við aðliggjandi hverfi.

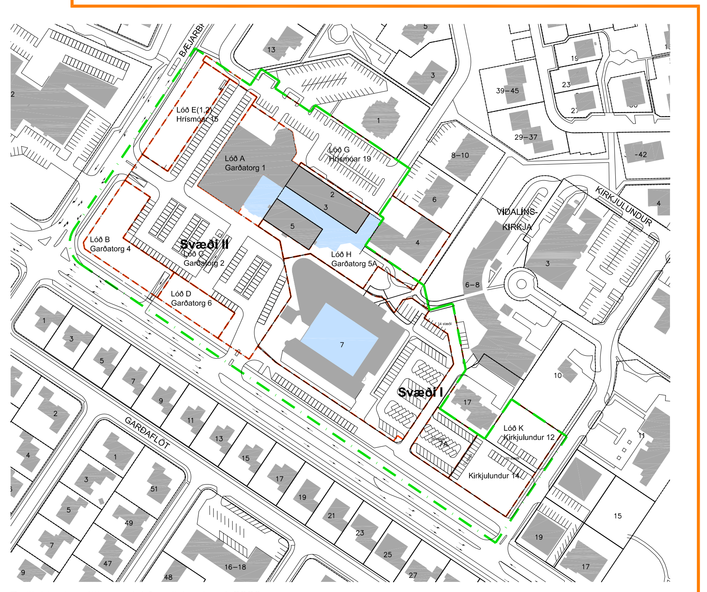
Lögð er áhersla á að tryggja gönguleiðir að og frá Garðatorgi og tengja það helstu útivistarleiðum bæjarins. Göngustígi á þjóðsagnaríbúm gatnamótum yfir Vífilsstaðaveg tryggir aðgengi að útivistarsvæðinu við Garðatorgan og Hraunholtslækt. Við hönnun gönguleiða innan svæðisins skal huga sérstakleiga að aðgengi fyrir alla. Nánari útlitsun á gönguleiðum er í greinargerð.

iv. Almenningssamgöngur.

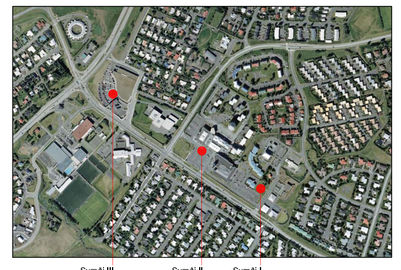
Deiliskipulag þetta felur ekki í sér breytingar á fyrirkomulagi almenningsvagna. Samkvæmt því er gert ráð fyrir að staðsetning stoppistöðva á svæðinu haldist óbreyttur.

v. Hjólaivist.

Tryggja skal að hjólaivist sé innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða setur. Við hönnun nýbyggínga á skipulagssvæðinu skal taka mið af niðurstöðum úr hljóðathugun. Sjá nánar kafla 4 í greinargerð.



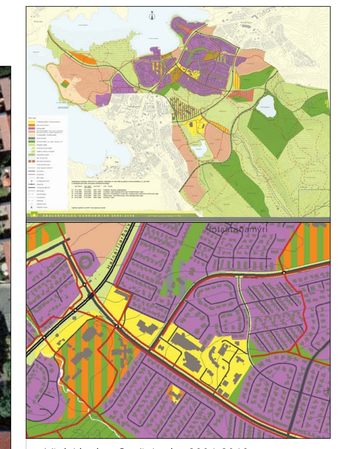
Deiliskipulagstillaga - Lóðamörk mkv: 1:2000



Yfiritsmynd 1:10000

Skýringarmynd B.
Núverandi mörk deiliskipulags, áfangi 1 og 2 mkv: 1:4000

Núverandi ástand mkv: 1:1000



Aðalskipulag Garðabæjar 2004-2016

Skýringar:

- Almðkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Almennur bygginarreitur
- Núverandi mörk deiliskipulags, áfangi 1
- Núverandi mörk deiliskipulags, áfangi 2
- Bygginarreitur 2.-8.hæðar fyrir lóðir B,D og E,
- Inndregin hæð (Kirkjulundur)
- Núverandi lóðir
- Gk Gólfkóti nýbyggingar
- Hk Hæstí kóti nýbyggingar
- Mesta hæð á skálí V sjá kafla um Skilti og merkingar,
- Mesta hæð á skálí Z sjá kafla um Skilti og merkingar,
- núverandi yfirbyggð torg

Fylgiskjöl:

Skýringarmynd:	0402 dags. 07.05.2012
Snöðmynd:	0403 dags. 07.05.2012
(1) Núgildandi tillaga	0401 dags. 05.05.2008
(2) Núgildandi tillaga	0403 dags. 05.05.2008

Fjöldi bílastæða sýndur á skipulagsuppdrattí er til viðmiðunar en endanlegur fjöldi ákvarðast af ákvæðum aðalskipulags og samþykktum uppdráttum í bygginarmefnd.

Umsögn um breytingu á deiliskipulagi 05.05.2008.

Sótt er um að hækka efsta kóta á bygginarmeðum fyrir lóðir A og B við Garðatorg um 1,5 m þannig að mesta leyfilega hæð verður í kóta 55,85 í stað 54,35 aður. Auk þess er sótt um færslu á niðurkeyrslu fyrir bílaumferð að kjallara frá torgi þannig er gerð breyting á lóð F þar sem gert er ráð fyrir bygginarreit fyrir nýbyggingu undir sorpgáma á lóð.

Skýringar vegna deiliskipulagsbreytingu 05.05.2008:

B1 Hækkun á efsta kóta á bygginarmeðum fyrir lóðir A og B úr kóta 54,35 í 55,85.
B2 Færsla á niðurkeyrslu frá torgi.
B3 Nýr bygginarmeitur fyrir sorpgáma á lóð F
B4 Breyting á skilmálatexta varðandi lóð F

Umsögn um breytingu á deiliskipulagi 07.05.2012.

Sótt er um að breyta deiliskipulagi fyrir svæði I og II.

Skýringar vegna deiliskipulagsbreytingu 07.05.2012:

B5 Breytingar á deiliskipulagi eru einungis innan breytingarramma. Lóðum er breytt og lóð F er felld niður. Bygginarmeitum byggingarmagni er breytt ásamt hæðum húsa. Fyrirkomulagi á bílastæðum er breytt á torgi og í kjallara.
B6 Skilmálatexta breytt, Lóðum er breytt og lóð F er felld niður, bygginarmagni er breytt ásamt hæðum húsa. Texta um vöðuskasamning bætt inn.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Skipulagsnefnd þann _____ 2012 og í Skipulagsstjórn þann _____ 2012.

Tillagan var auglýst frá _____2012 með athugasemdafresti til _____ 2012 .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2012.

07.05.2012 Breyting á deiliskipulagi,
05.05.2008 Breyting á deiliskipulagi,
29.01.2008 Texta varðandi fornminjar breytt,
20.12.2007 Breyting á bygginarmagni á lóð E
breytingar

Miðbær Garðabæjar
Svæði I og II

Deiliskipulag

12.09.2007	1:1000, 1:4000, 1:10000	07.05.2012	0401
dags.	mæl	breyting	blað.

teikn. hs

KT.: 440703-2590

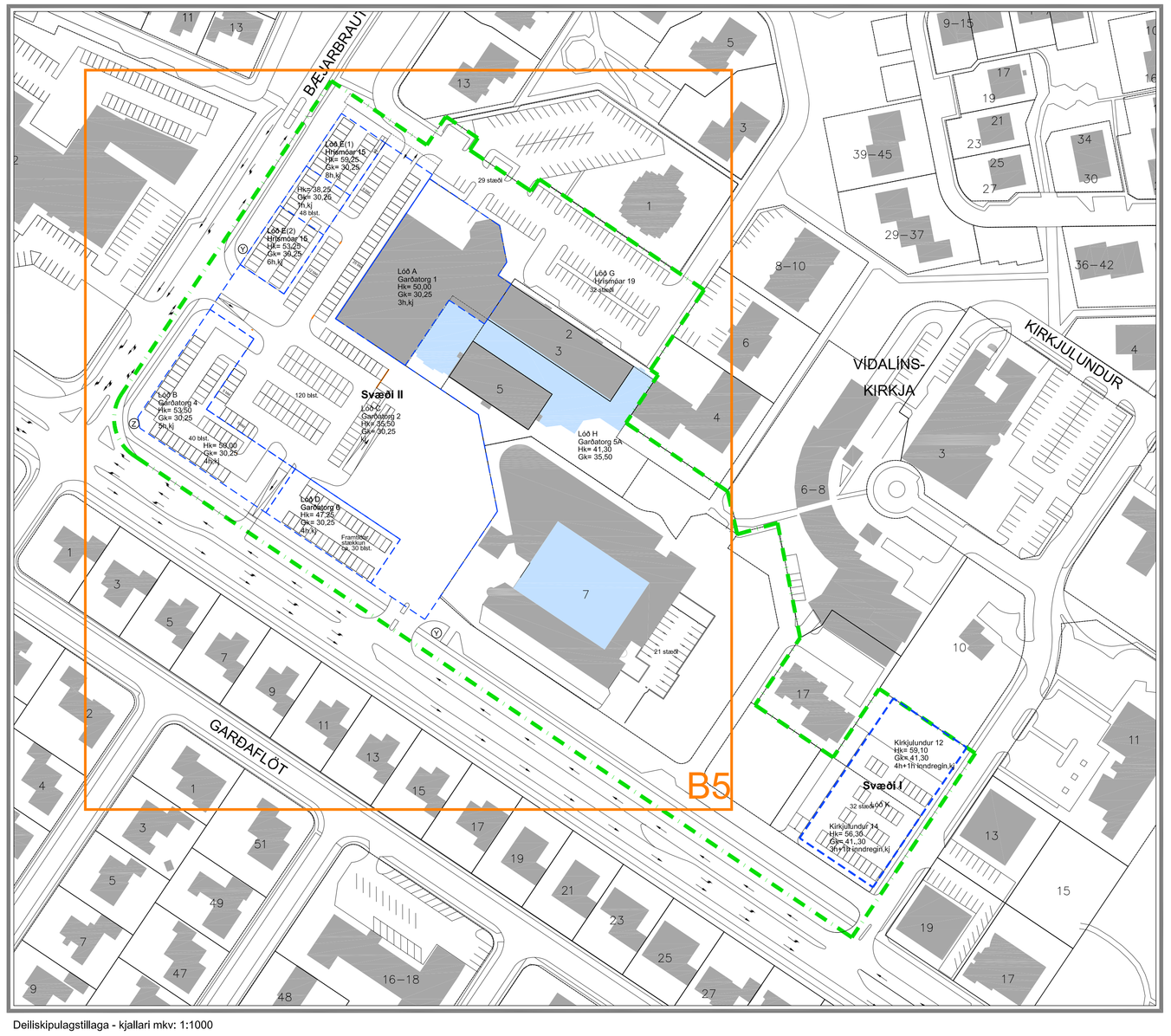
TEIKNISTOFA HALLDÓRS GUÐMUNDSSONAR FÍ
FÁKAFEN 9 · 108 REYKJAVÍK · SÍMI: 545 1600
FAX: 545 1616 tmg@tmg.is www.tmg.is

Garðabær - miðbær
Stærðartafla

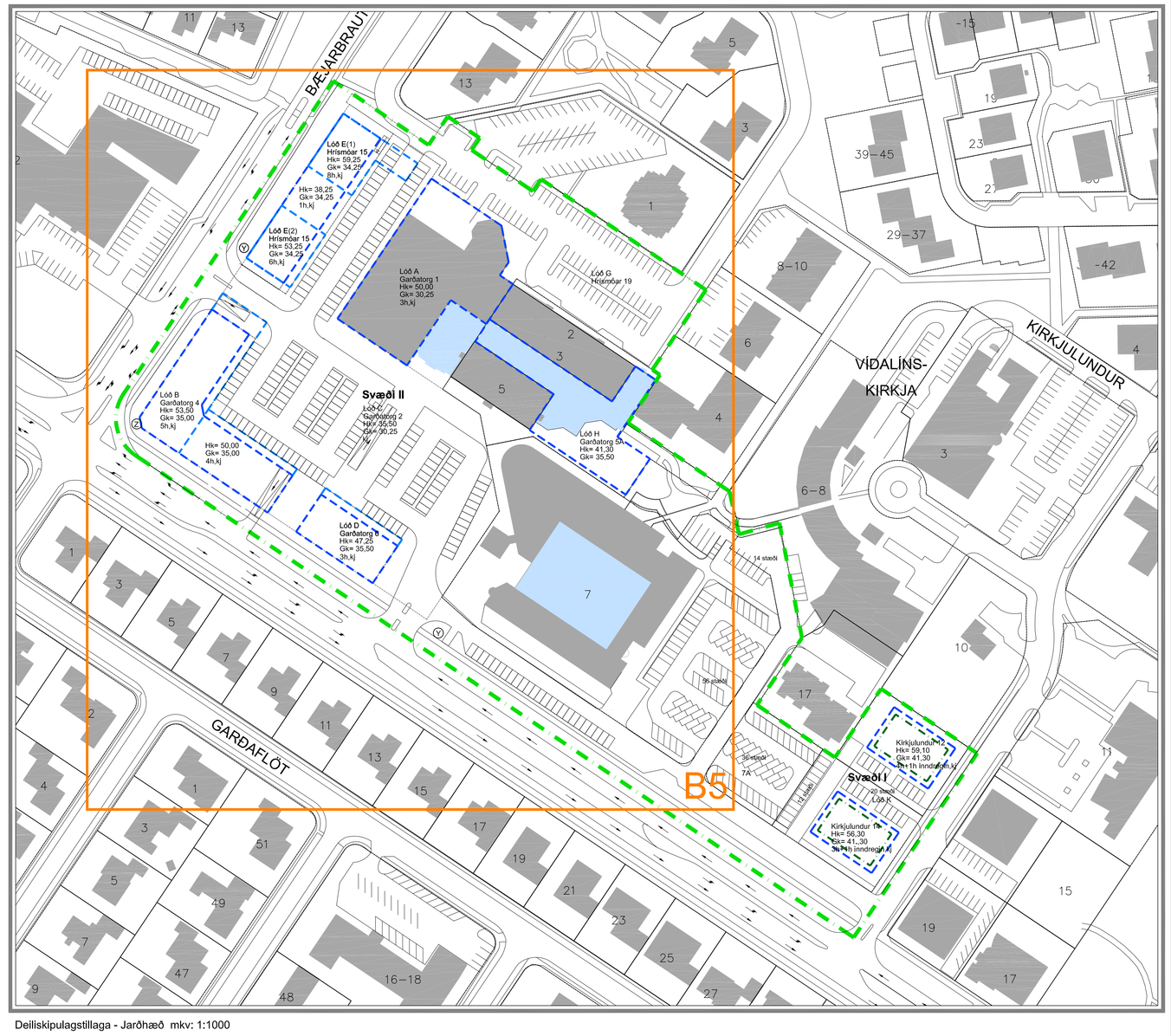
Svæði II	*Fyrir skipulagsbreytingu*			*Svæði II*	*Eftir skipulagsbreytingu*		
Eiðri lóðir	*Ofanjarðar*	*Kjallari*	*Íbúðir*	*Nýjar lóðir*	*Ofanjarðar*	*Kjallari*	*Íbúðir*
Lóðir:	*brúttó fm*	*brúttó fm*	*Fjöldi*	*Lóðir:*	*brúttó fm*	*brúttó fm*	*Fjöldi*
Lóð B	7.900	2.100	44	Lóð A	4.000	1.400	0
Lóð A	9.350	2.600	44	Lóð B	6.000	1.800	40
Lóð C	100	6.300	0	Lóð C	100	6.300	0
Lóð D	1.450	1.050	0	Lóð D	1.450	1.050	0
Lóð E	5.350	2.800	40	Lóð E (1)	3.800	1.200	30
--	--	--	--	Lóð E (2)	2.200	800	18
Lóð F	0	0	0	Lóð F	--	--	--
Lóð G	0	0	0	Lóð G	0	0	0
Lóð H	500	0	0	Lóð H	500	0	0
Alls svæði I:	***24.650***	***14.850***	***128***	***Alls svæði I:***	***18.050***	***12.550***	***88***
Svæði I	***Fyrir skipulagsbreytingu***			***Svæði I***	***Eftir skipulagsbreytingu***		
Lóð K	4.000	1.500	32	Lóð K	4.000	1.500	32
Alls svæði I og II:	***28.650***	***16.350***	***160***	***Alls svæði I og II:***	***22.050***	***14.050***	***120***
				Nýbyggingar:	18.050	12.650	

Stærðartafla

Í gildandi deiliskipulagi er leyfilegt byggingarmagn fyrir lóðina Garðatorg 1, sem er sameiginleg lóð fyrir Hrísmóa 15 og Garðatorg 1 alls 13.250 m2 ofanjarðar og 4.900 m2 neðanjarðar. Breyting á deiliskipulagi gerir hins vegar ráð fyrir að á nýjum aðskildum lóðum, annars vegar Hrísmóar 15 (merkt E) og hins vegar Garðatorg 1(merkt A) sé samanlagt heildarbyggingarmagn ofanjarðar alls 10.000 m2 og neðanjarðar 3.400 m2.



Deiliskipulagstillaga - kjallari mkv: 1:1000



Deiliskipulagstillaga - Jarðhæð mkv: 1:1000