

# Deiliskipulag Urriðaholtsstrætis forkynning

Íbúafundur Garðabæ 07.05.2019



An aerial photograph of a city under construction. A wide, multi-lane road curves through the landscape, which is a mix of rocky, sparsely vegetated terrain and areas with dense evergreen trees. In the background, a cluster of modern, multi-story apartment buildings is under construction, with several yellow cranes visible against the sky. The city is set against a backdrop of rolling hills and distant mountains under a clear, bright sky. The overall scene depicts a developing urban area in a natural, rugged environment.

# Skipulagssvæðið

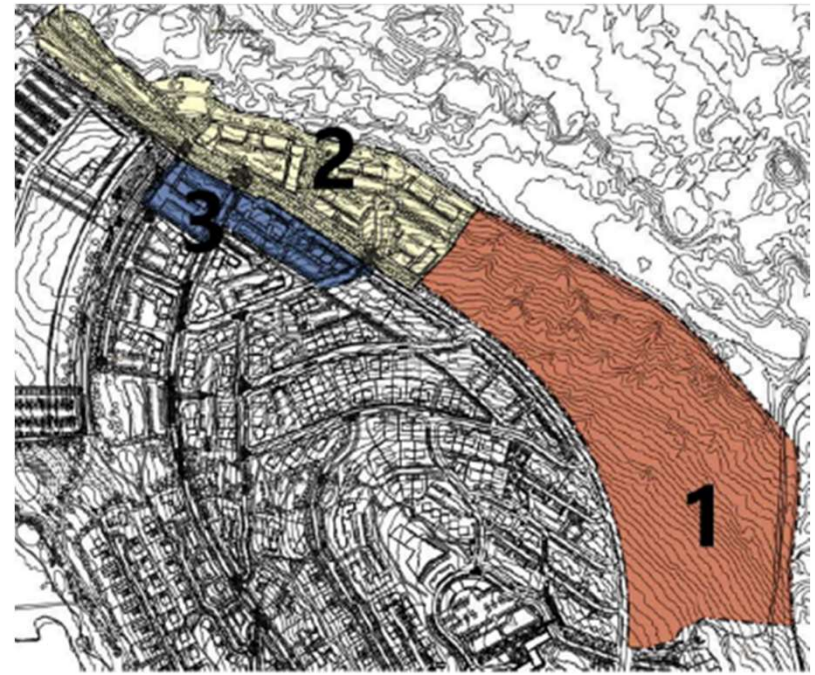


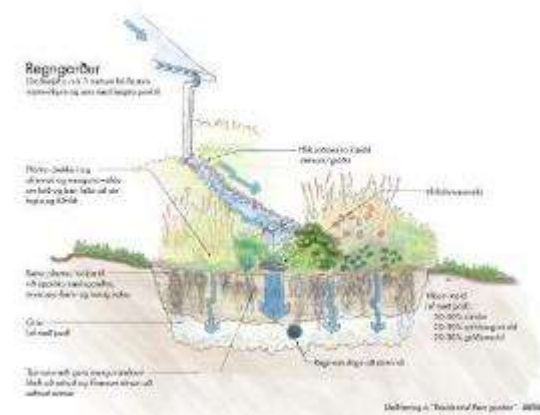
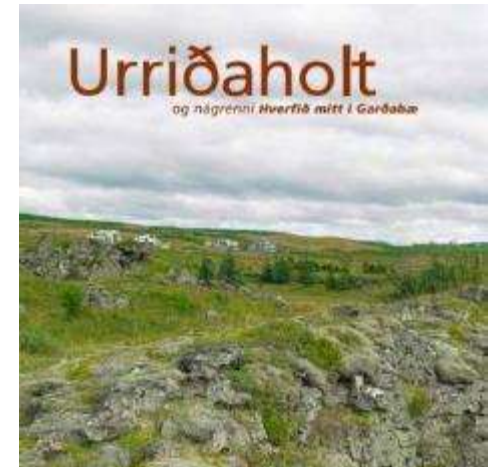


# Urriðaholtsstræti

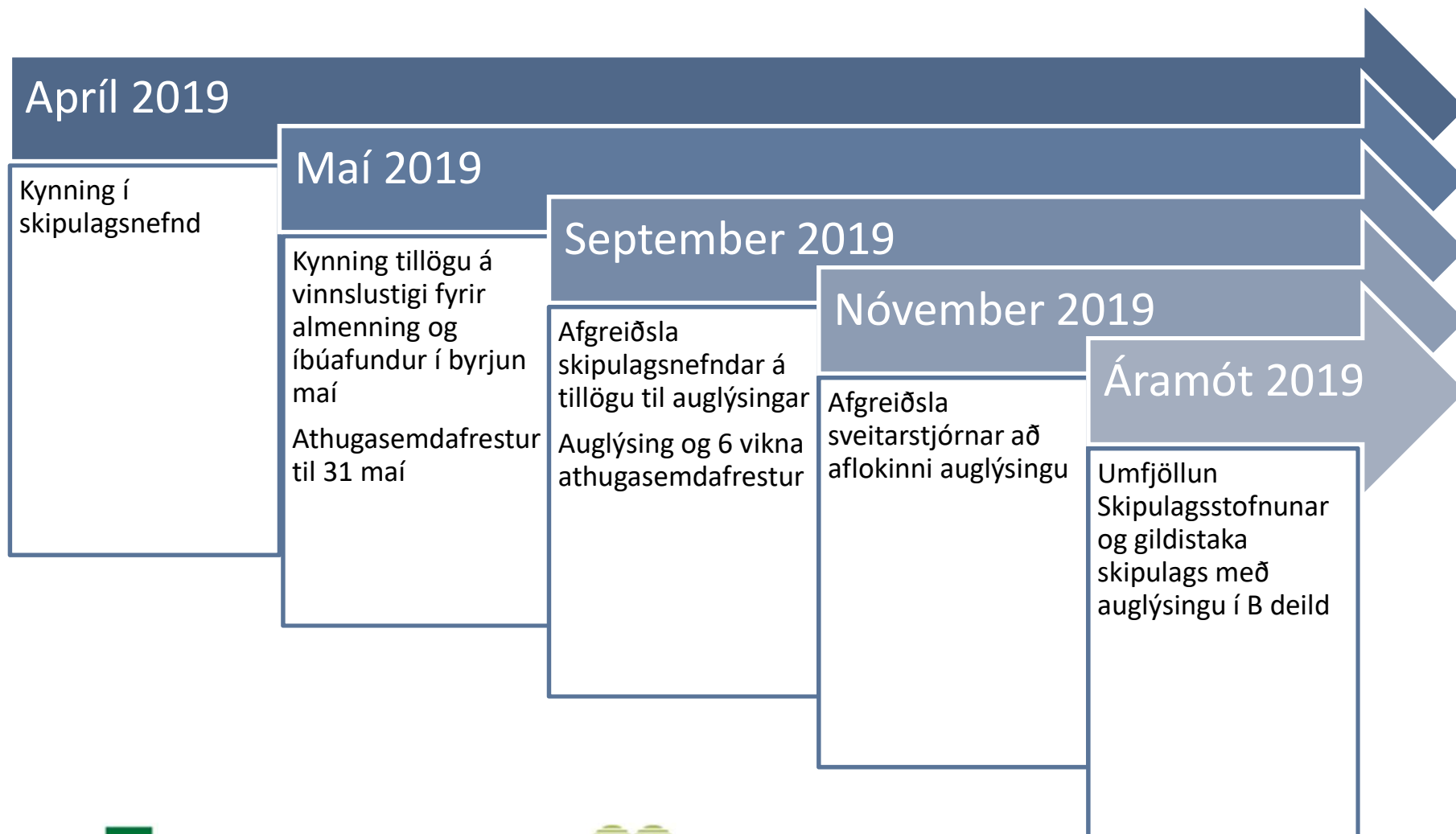
Byggt á sömu grunnhugsun og fyrri deiliskipulagsáfangar í Urriðaholti

- Byggir á rammaskipulagi Urriðaholts
- Umhverfisáherslur, ofanvatnslausnir, Breeam vottun o.sv.fr.
- Umferðaröryggi, hraðalækkandi aðgerðir, öruggt umhverfi fyrir alla vegfarendahópa
- Græn svæði, grænar tengingar, stígar og gönguleiðir
- Blanda atvinnuhúsnæðis og íbúða
- Atvinnuhúsnæði næst aðkomu í hverfið við Náttúrufræðihúsið
- Stærra fjölbýli með bílgeymslum nær Urriðaholtsstræti.
- Hagkvæmar íbúðir í fjölbýli nær hrauninu, án bílgeymslu og lyftu, sérinngangur að hverri íbúð.





# Áætlað ferli








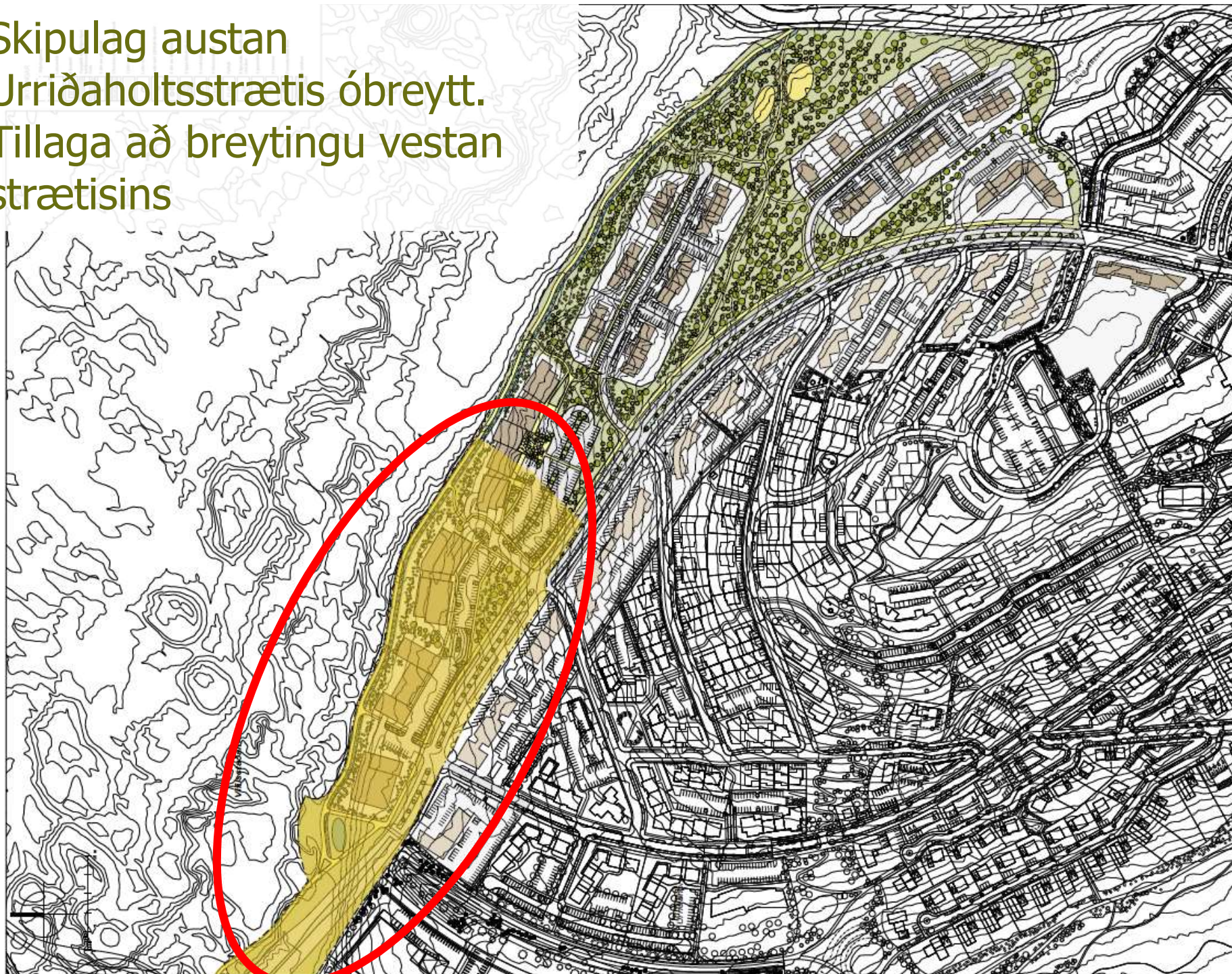
# Yfirlit yfir hverfið allt



An aerial photograph showing a large-scale urban development project in a valley. The foreground is dominated by a large, dark, rocky area, possibly a volcanic field or a natural depression. A winding road or path cuts through this area. In the middle ground, a cluster of modern, multi-story residential buildings is under construction, with several yellow cranes visible. The buildings are surrounded by a mix of greenery and cleared land. In the background, a range of mountains stretches across the horizon under a clear sky. The overall scene depicts a significant transformation of the landscape into a modern urban environment.

**Breyting á skipulagi  
1. áfanga  
Viðskiptastrætis**

Skipulag austan  
Urriðaholtsstrætis óbreytt.  
Tillaga að breytingu vestan  
strætisins



## Helstu breytingar á skipulagi vestan Urriðaholtsstrætis

1. Hús færast fjær götu og neðar í landið, og standa því lægra gagnvart byggð austan strætisins.
2. Grænn reitur á lóð nr. 5 heldur sér



An aerial photograph showing a residential development in a valley. The foreground is dominated by a large, dark, rocky volcanic crater. A road winds through the valley, leading to a cluster of modern, multi-story apartment buildings. In the background, there are rolling hills and mountains under a clear sky. The text "Deiliskipulag Urriðaholtsstrætis" is overlaid in the center of the image.

# Deiliskipulag Urriðaholtsstrætis

# Byggð í grænu umhverfi



Nýta landgæði og styrkja tengsl byggðar og opinna grænna rýma  
Spennandi andstæða við línulega byggð sunnan Urriðaholtsstrætis  
Grænt yfirbragð byggðar, græn svæði mótuð með nýjum gróðri, stígum og áningarsvæðum  
Íbúðabyggð felld inn í núverandi gróðursvæði, umhverfisleg gæði, skjól, húsin í skóginum.

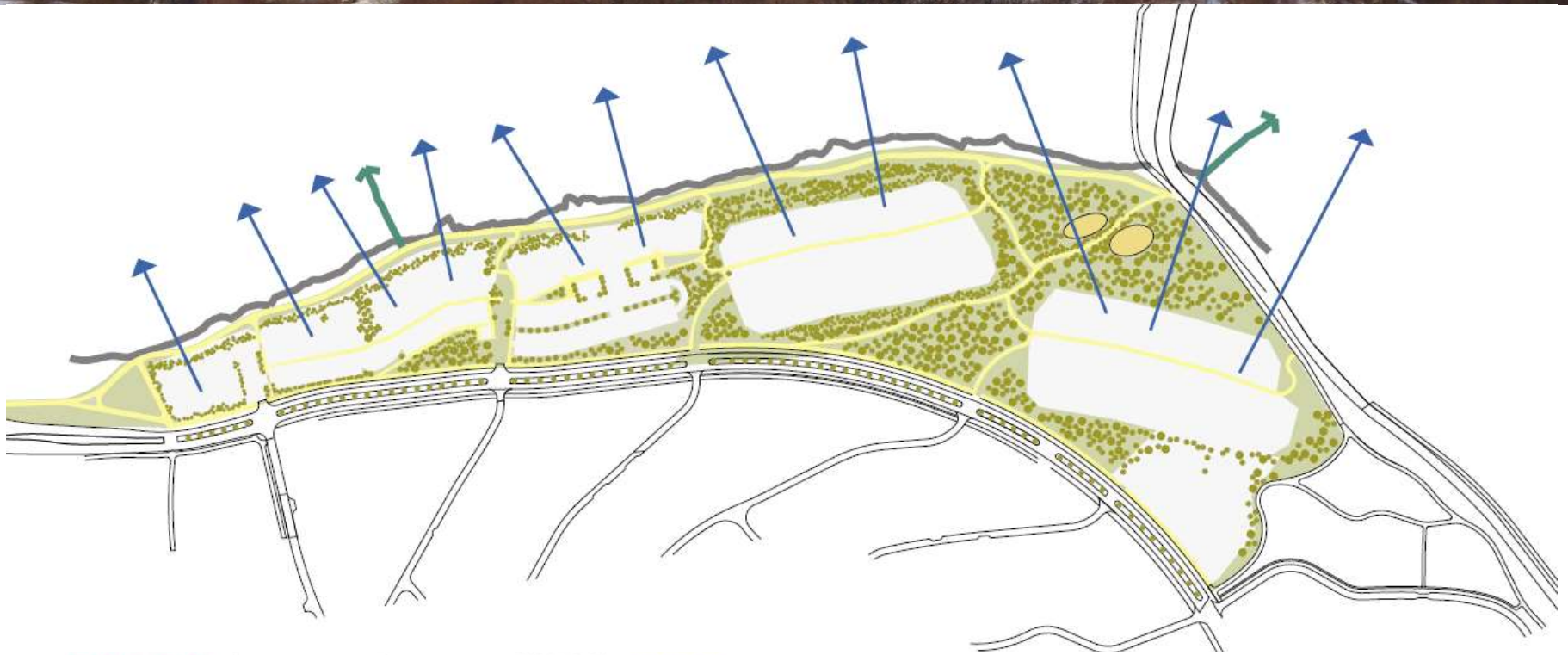
# Tillaga til kynningar á vinnslustigi



Kostur fyrir íbúðir að sunnanverðu að húsin neðar í brekkunni verða lægri – útsýni meira  
Aðkoma að húsum og bílastæði að sunnanverðu – sólarmegin  
Nánd við friðað hraun og fallett útsýni til norðurs

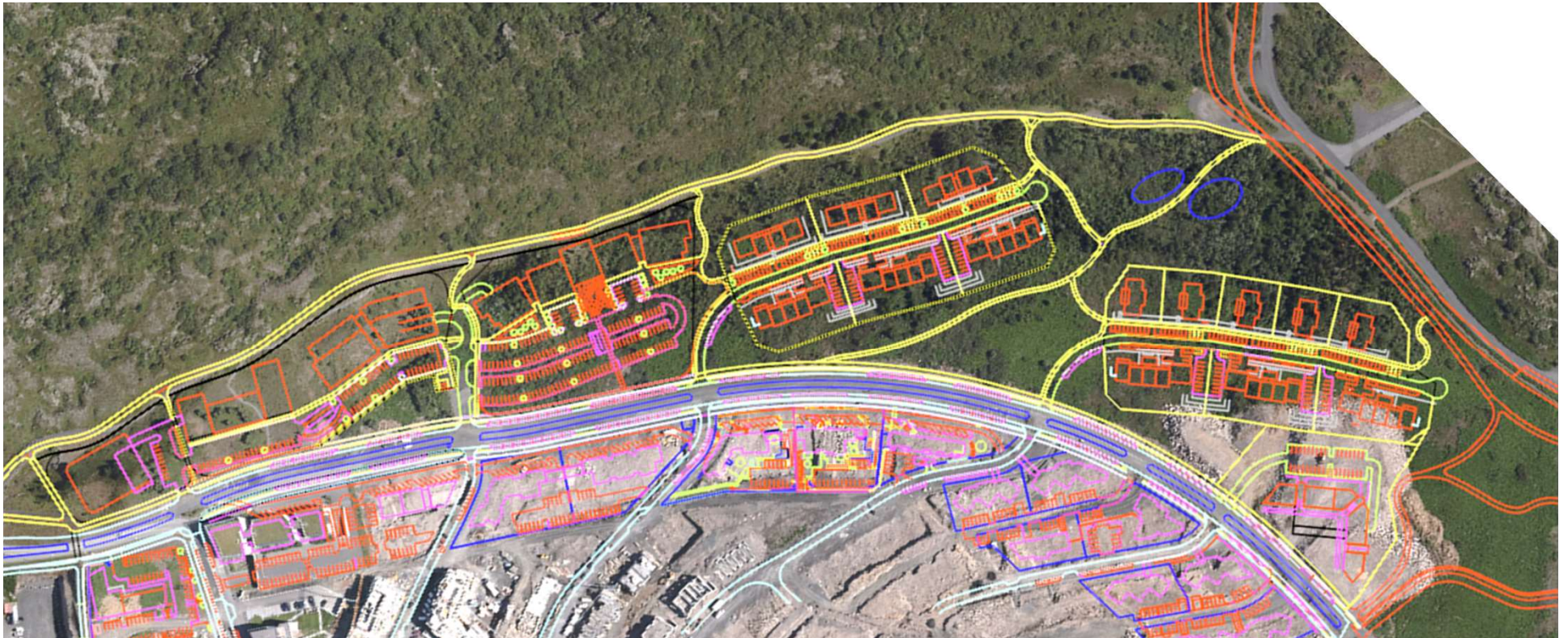
Byggingar við innkomu í hverfið eru hliðið að Urriðaholti – kröfur til arkitektúrs  
Náttúrufræðistofnun er kennileitisbygging – önnur verður ofar í nágrenni holtsins

Fallið frá hugmyndum um að hús austan strætis standi við götuna. Mikil brekka og erfið  
útfærsla bæði bygginga og gatnatenginga hafði áhrif á þá ákvörðun.





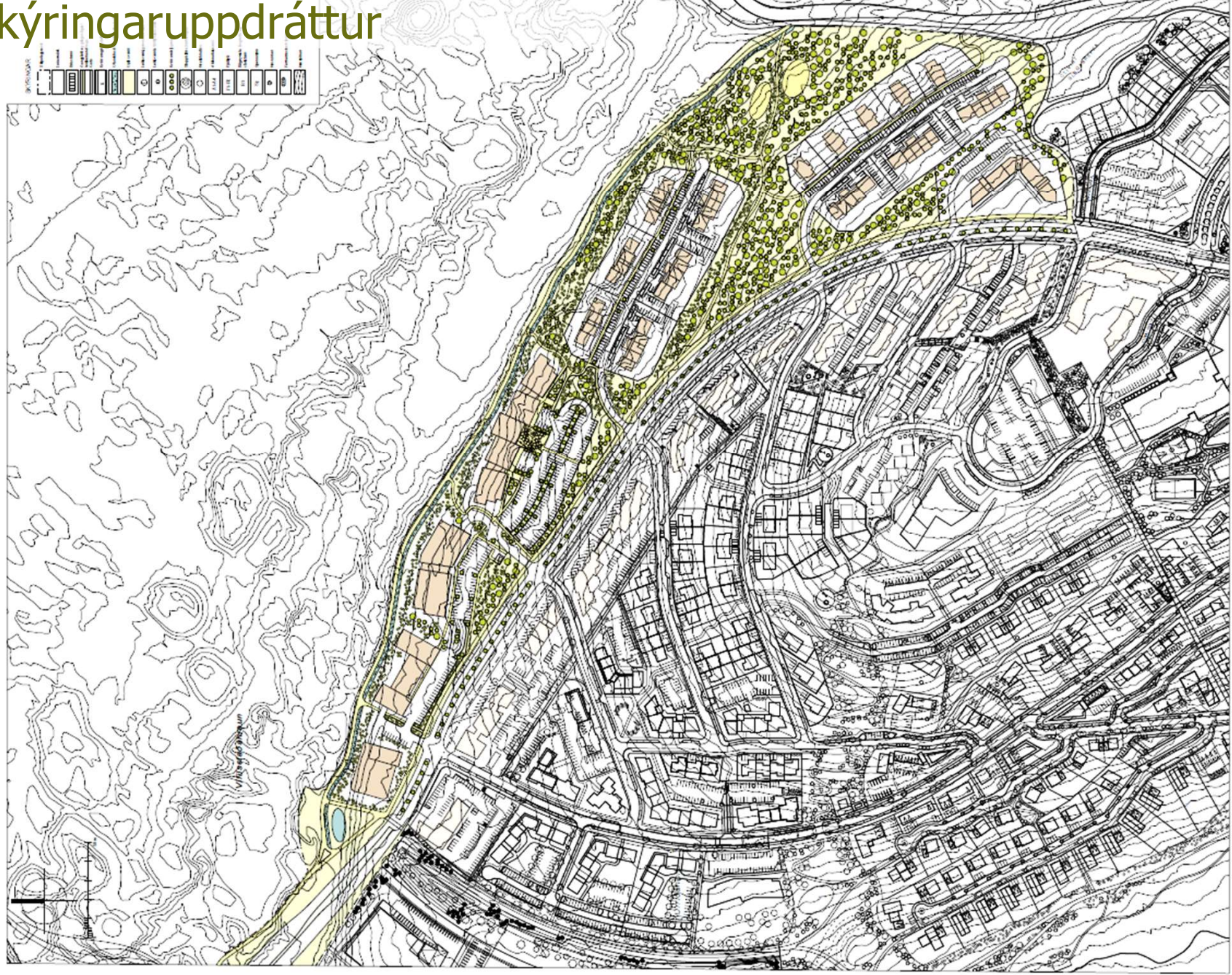
# Tillaga til kynningar á vinnslustigi



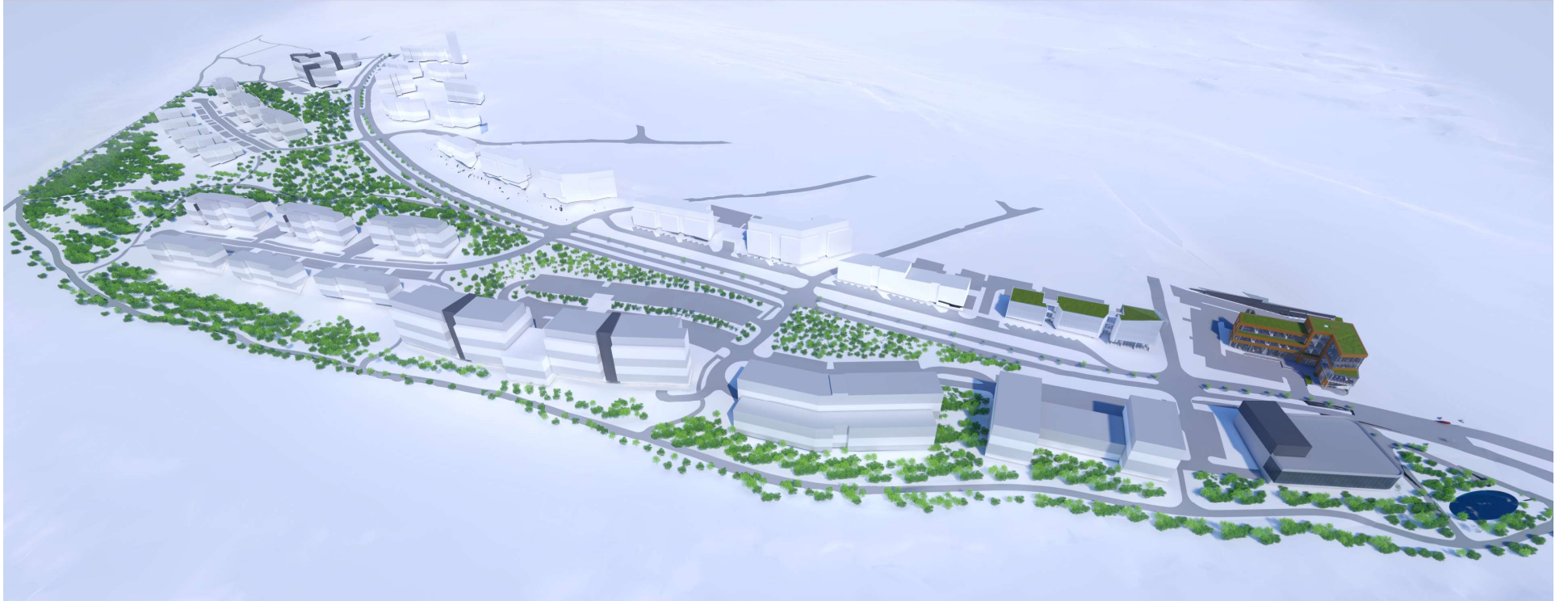
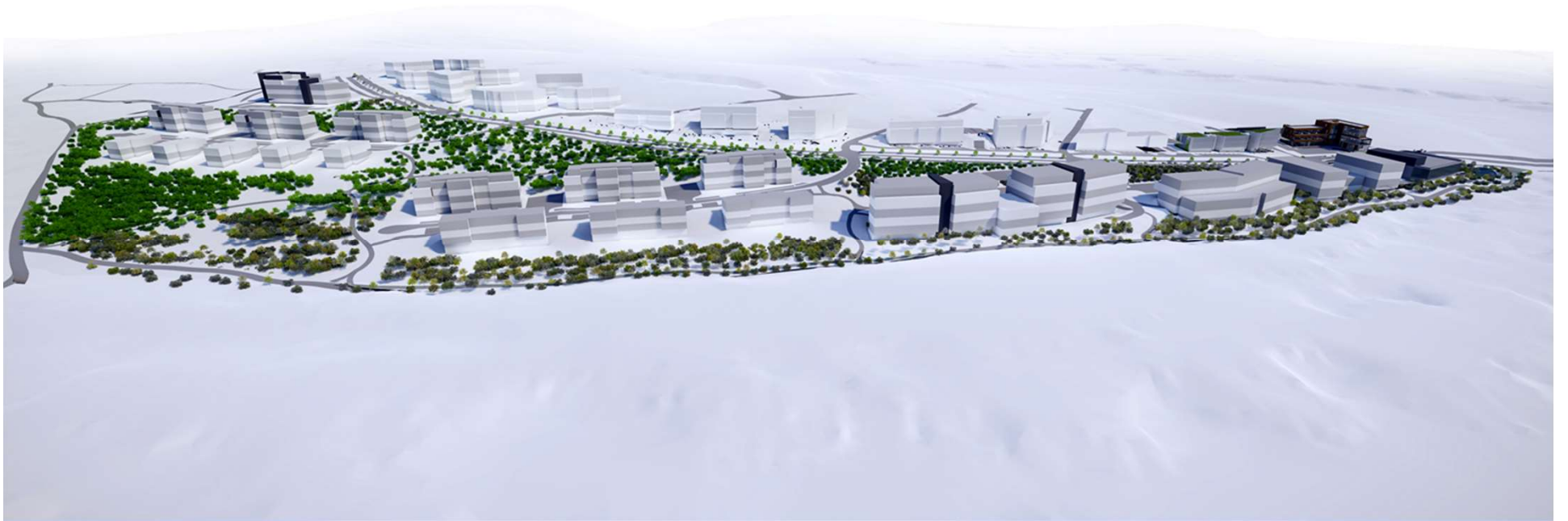
# Deiliskipulag Urriðaholtsstræti Skýringaruppdráttur

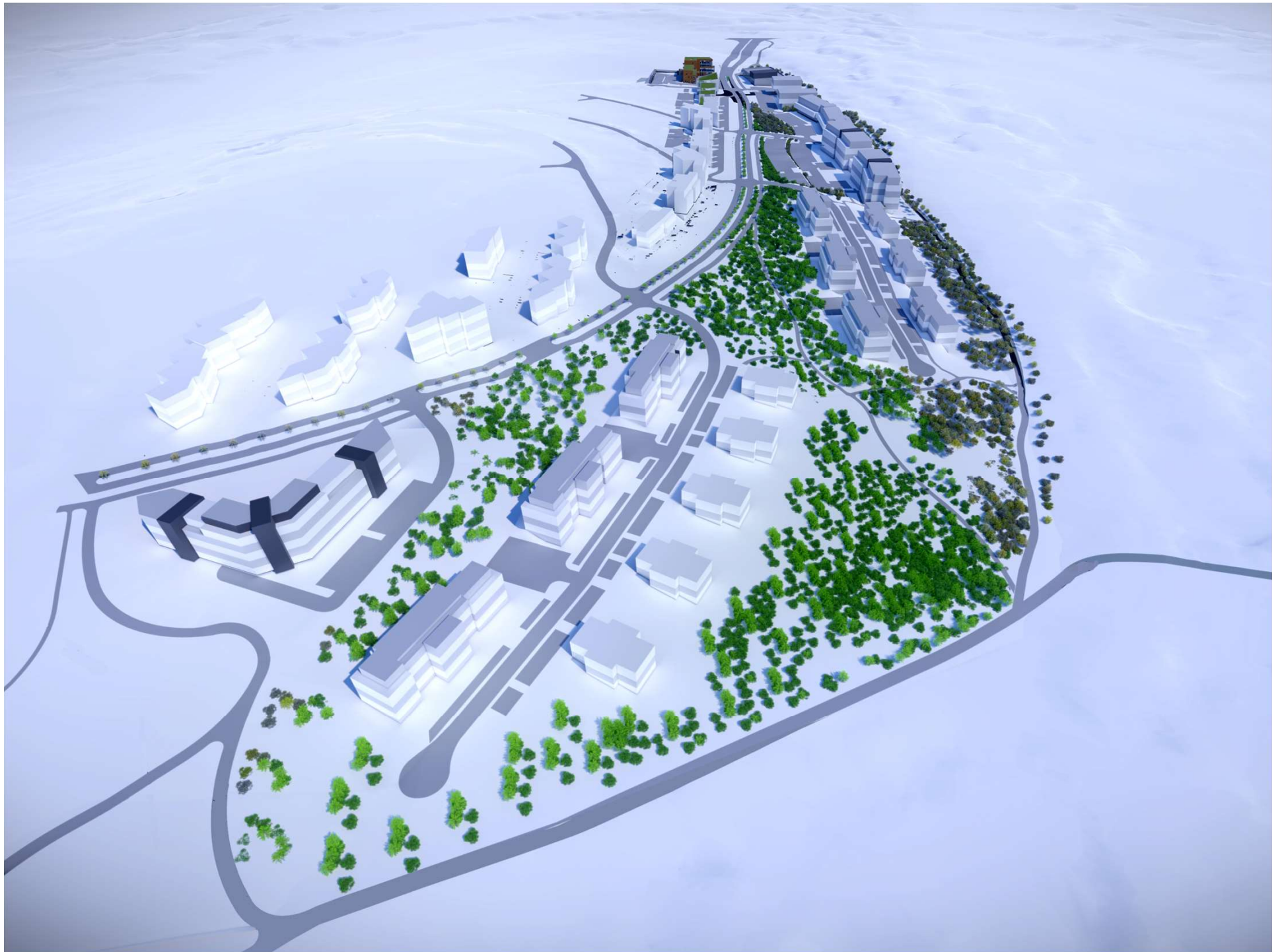
FORKYNNING SKÝRINGARUPPDRATTILUR

DEILISKIPULAG URRIÐAHOLTSSTRÆTIS



VIÐV. 76/1/100 - JULY 2000  
VIÐV. 76/1/100 - JULY 2000  
VIÐV. 76/1/100 - JULY 2000  
VIÐV. 76/1/100 - JULY 2000



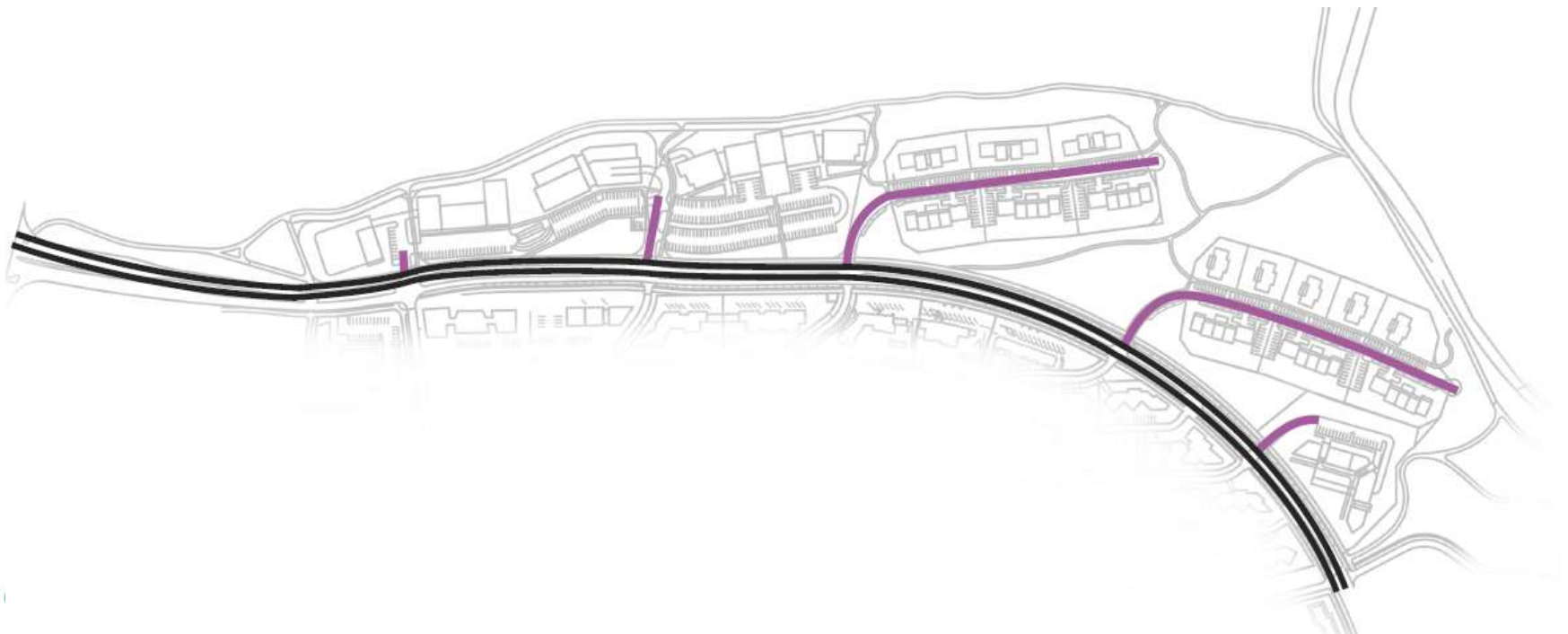




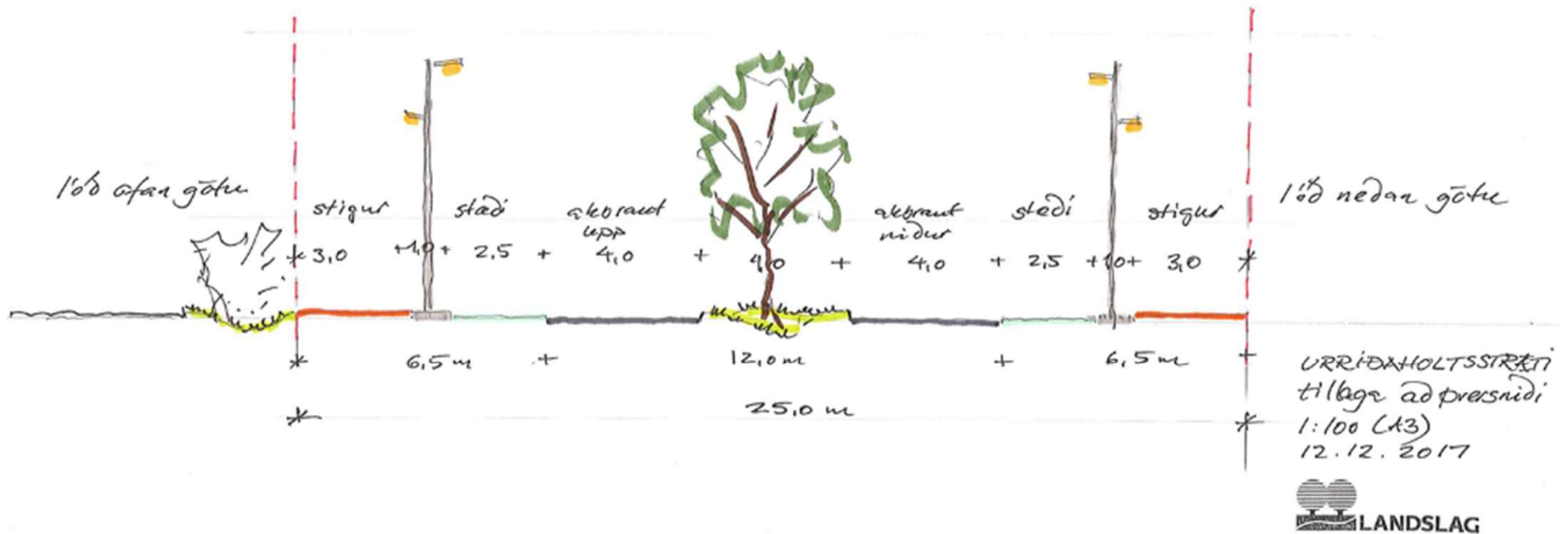


# Götur

- Öll hús með númer við Urriðaholtsstræti sem er 50 km gata en aðkomugötur 30 km götur
- Hraðalækkandi aðgerðir á Urriðaholtsstræti við gönguþveranir og gatnamót.
- Urriðaholtsstræti er 2 akreinar í þessum deiliskipulagsáfanganga. Möguleiki á 2+2 akreinar síðar, áfangaskipt.



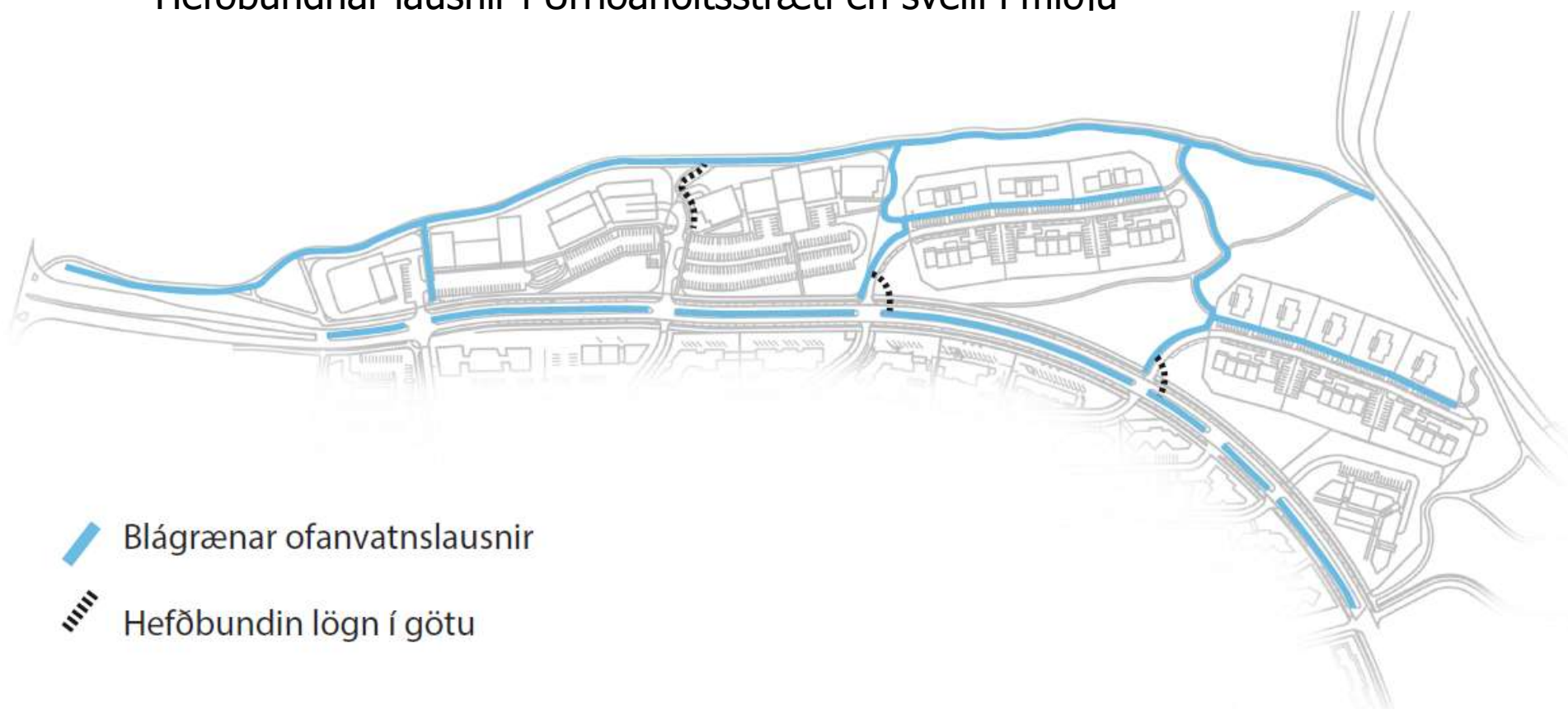
# Urriðaholtsstræti





# Sjálfbærar ofanvatnslausnir

- Vatn leitt í átt að hrauninu og áfram að Reykjanesbraut
- Ofanvatnslausnir neðan götu
- Hefðbundnar lausnir í Urriðaholtsstræti en sveill í miðju



- Blágrænar ofanvatnslausnir
- Hefðbundin lögn í götu

# Göngu- og hjólaleiðir

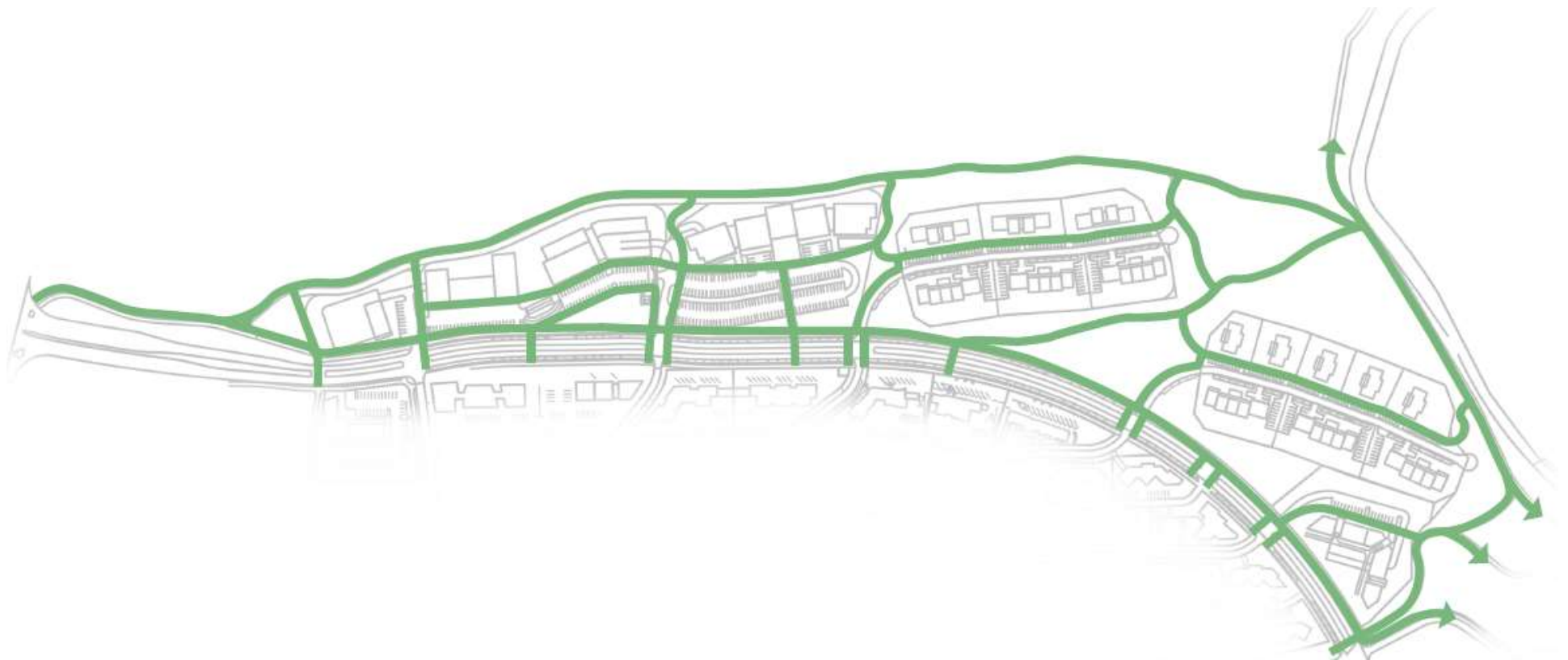
Gangstéttar við götu

Geymslur f. hjól við íbúðir

Stígar í grænum geirum og til að styttta leiðir

Aðgengi fyrir alla

Bekkir við stíga



# Íbúðir og atvinnuhúsnæði

Fyrri áfangar 1547 íbúðir  
+ Austurhluti 2 189-204 íbúðir

**Samtals íbúðir = 1736-1751**

Atvinnuhúsnæði þessi áfangi  
17.000-19.500 m<sup>2</sup> + bílgeymslur




URRIDAHOLT

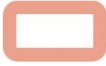
ATA

ARKÍS



# Íbúðabyggð

 ~65 íbúðir í fjölbýli í hagkvæmu húsnæði á 3 hæðum án bílgeymslu og lyftu, íbúðir með sérinngang.

 ~120-140 íbúðir í stærra fjölbýli, 5-6 hæðir, með bílgeymslum.

- Samtals 190-200 íbúðir
- Mismunandi stærðir íbúða í fjölbýli, um helmingur minni en 90 fm.



# Atvinnuhúsnæði í Urriðaholti

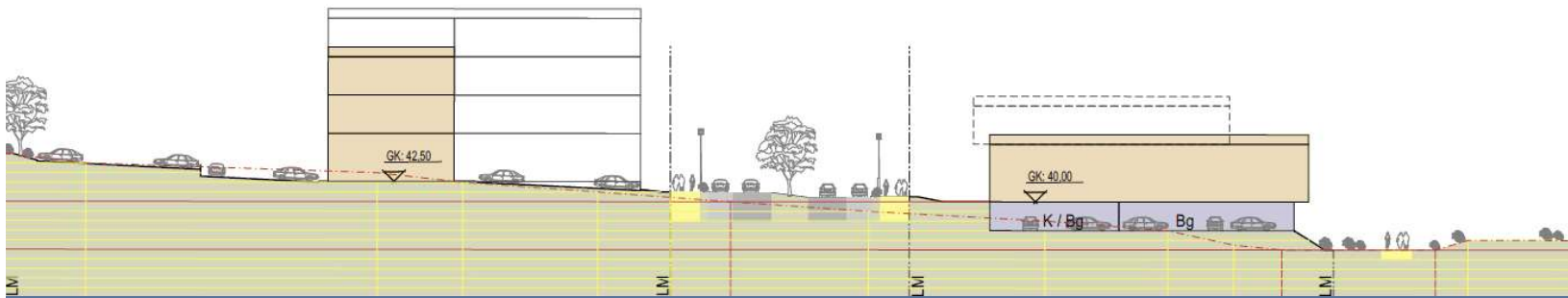
- Nú kemur viðbót á atvinnuhúsnæði vestan við Urriðaholtsstræti, ~17-19.500 m<sup>2</sup>
- Atvinnuhúsnæði samtals ~34.000 m<sup>2</sup> í hverfinu (án Kaupþúns)



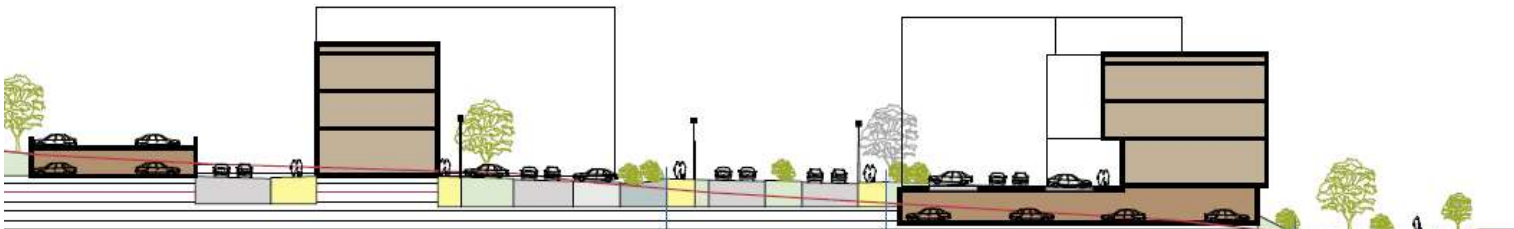
- ~3.000 m<sup>2</sup> í minni einingum á jarðhæðum fyrir verslun og þjónustu (rautt).



# Atvinnusvæði

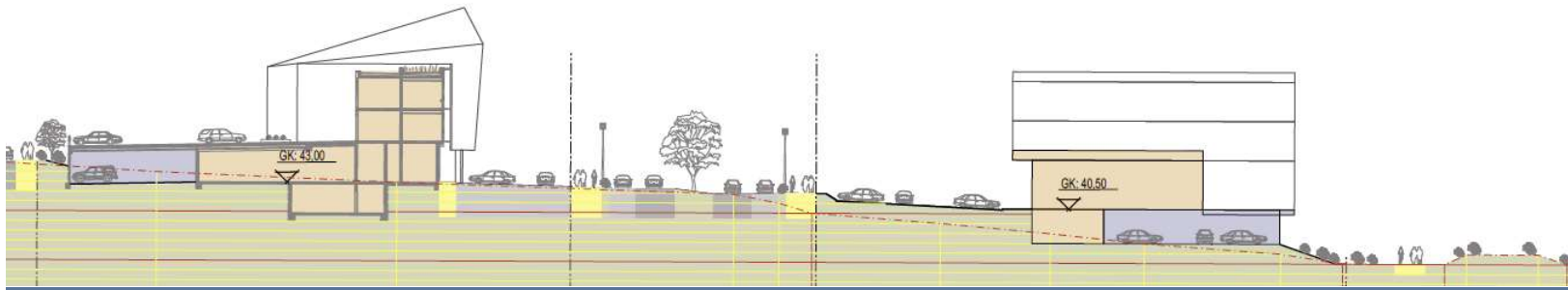
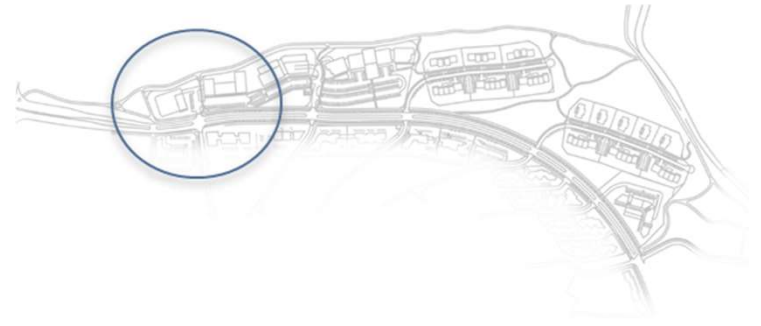


Tillaga-snið A

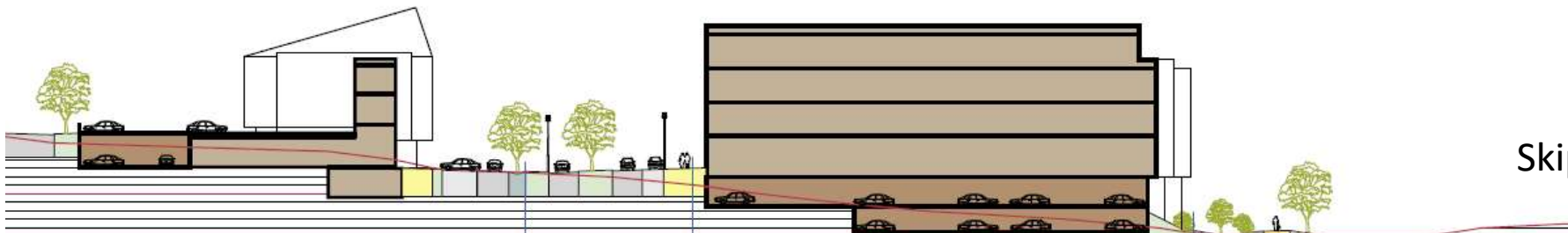


Skipulag í gildi

# Atvinnusvæði

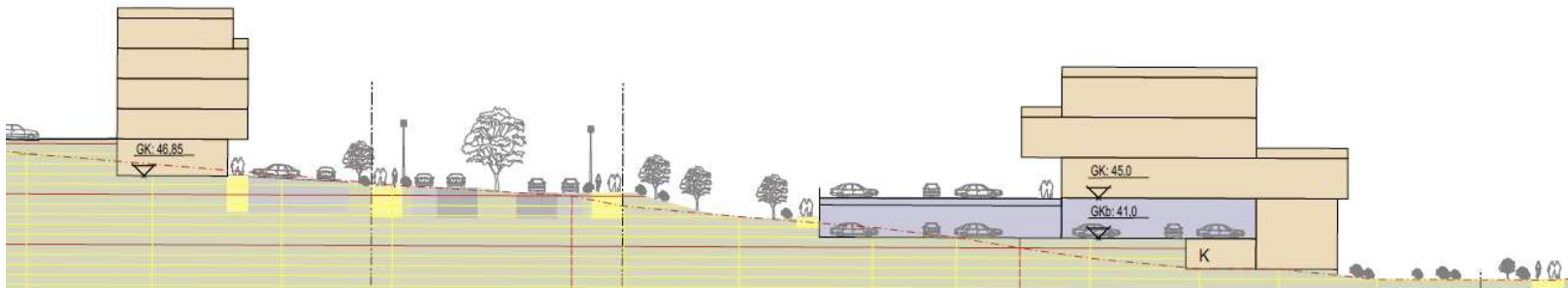
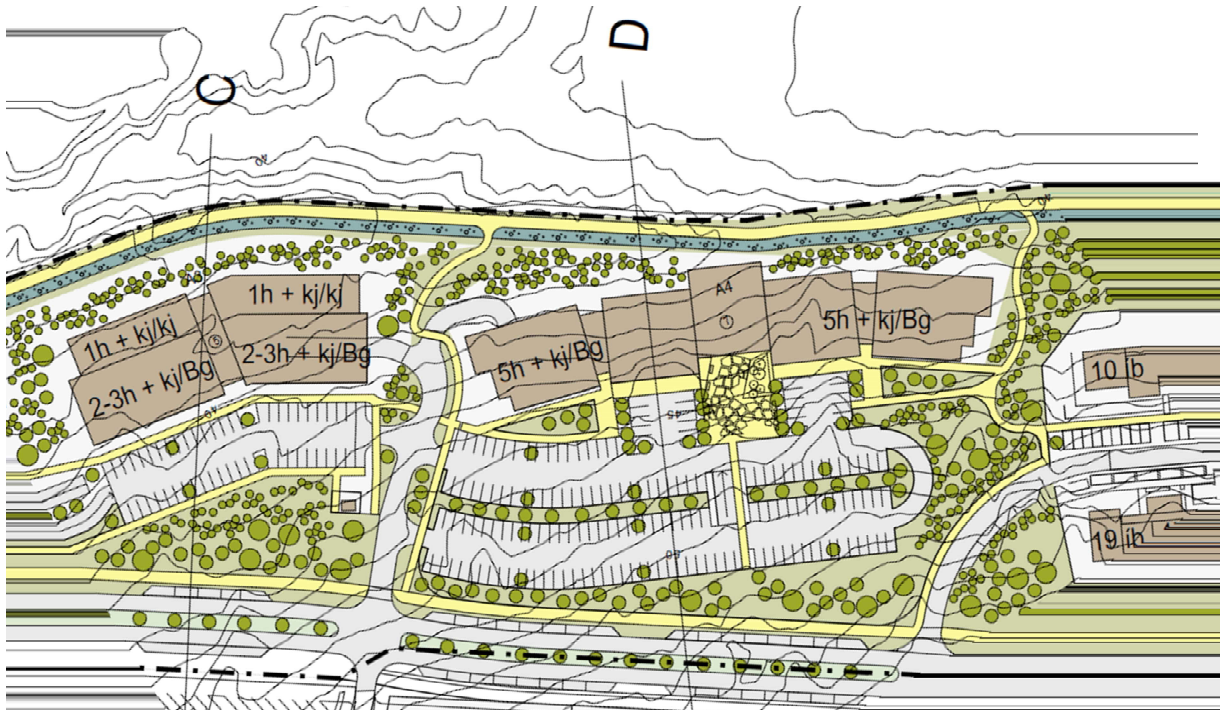
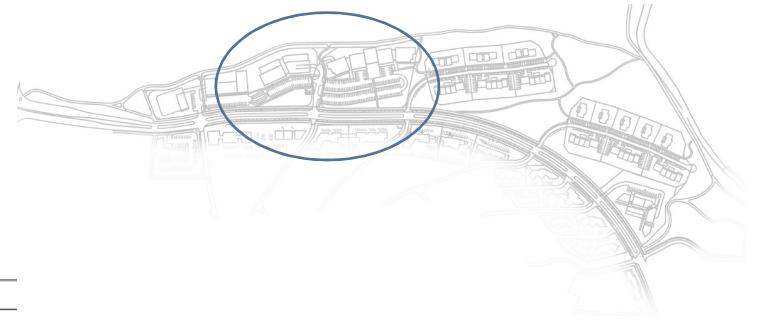


Tillaga snið B

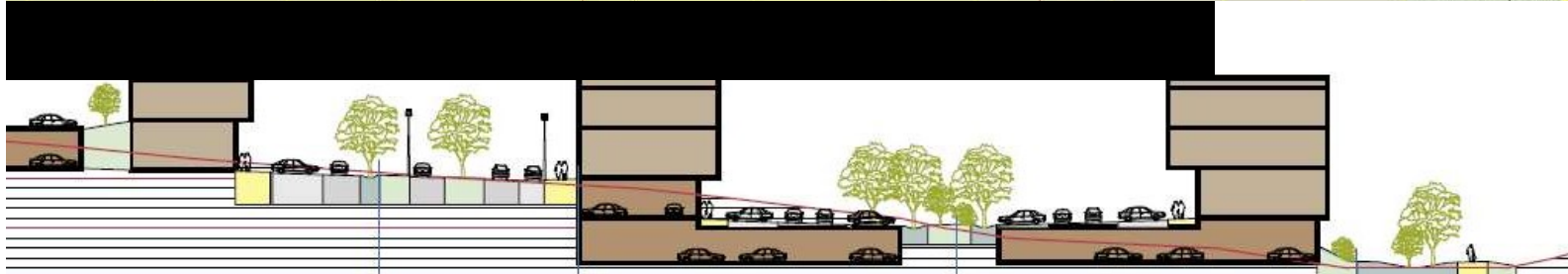


Skipulag í gildi

# Atvinnusvæði



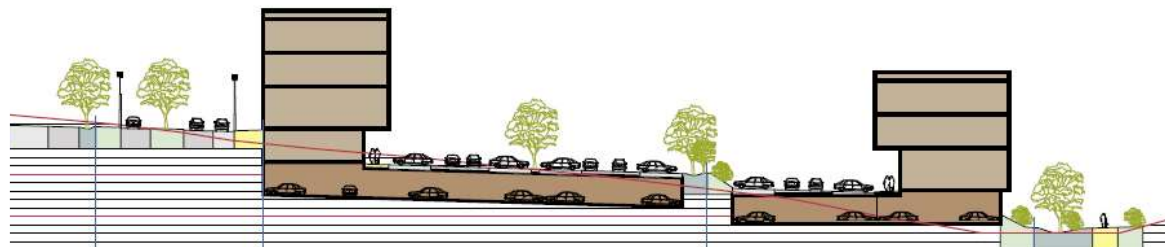
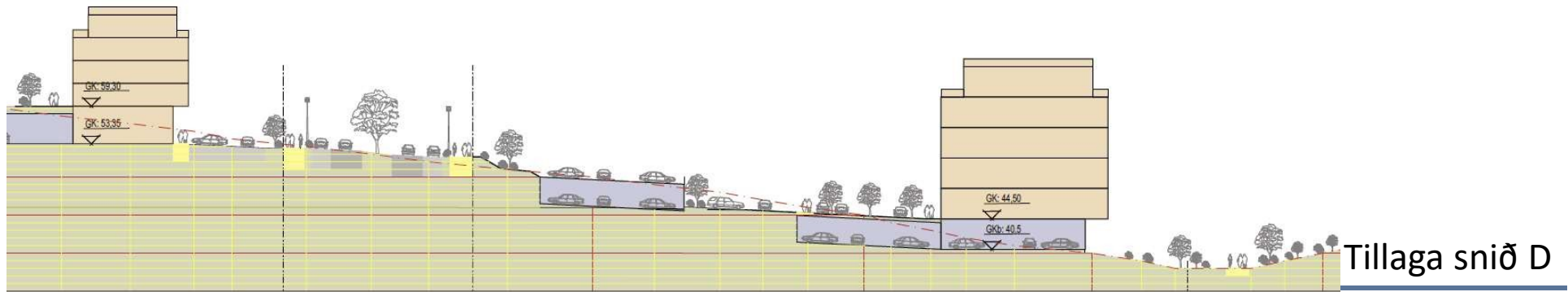
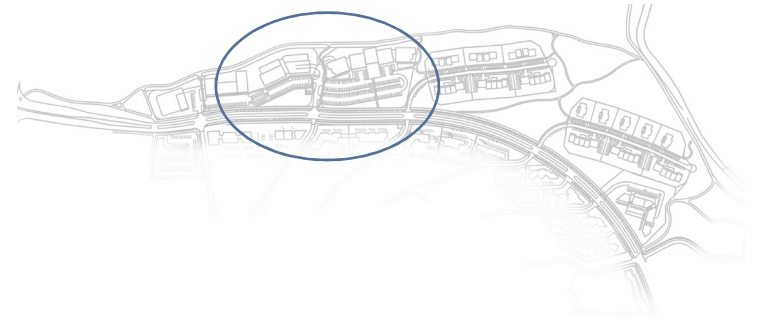
Tillaga snið C



Skipulag í gildi



# Atvinnusvæði

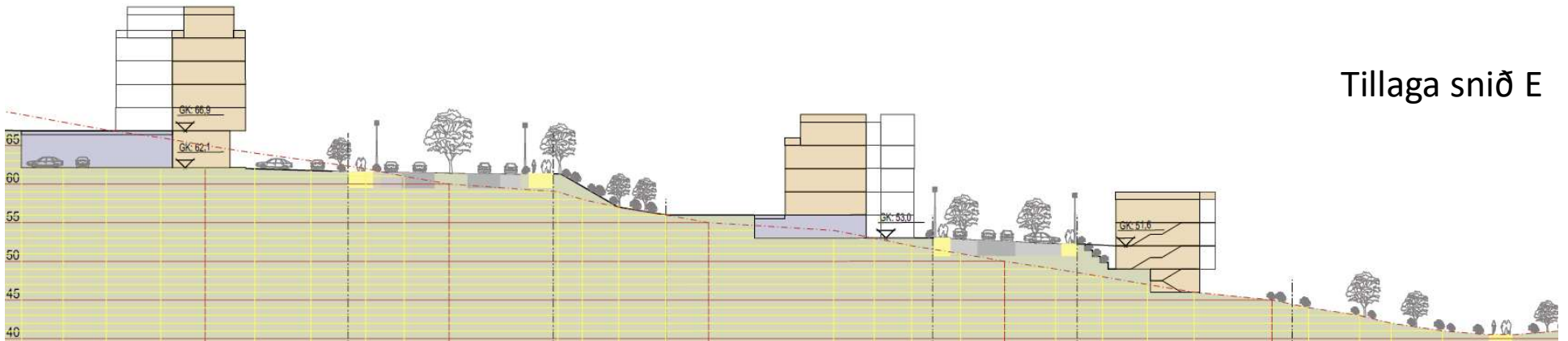


Skipulag í gildi

# Íbúðasvæði

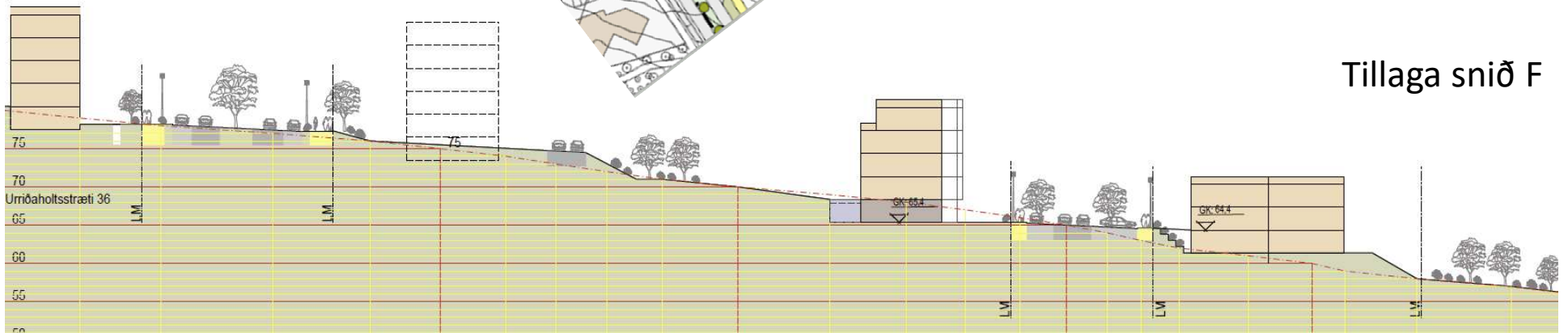


# Íbúðasvæði



Tillaga snið E

# Íbúðasvæði



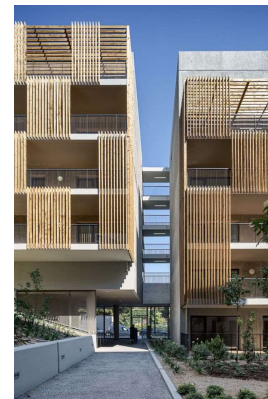
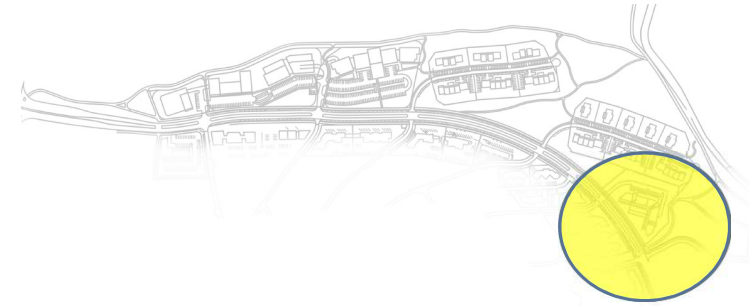
Tillaga snið F

# Íbúðarhúsnæði

Sérstök bygging

Opnað á frjálsari skilmála

Viðmið fyrir hönnuði um  
gæði



# Atvinnulóðir – yfirlit stærðir



- **Atvinnulóðir**
- ~1500m<sup>2</sup> brúttó, auk bílgeymslu
- ~3000+~4000 = ~7000m<sup>2</sup> brúttó, auk bílgeymsla
- ~11.000m<sup>2</sup> auk bílgeymsla
  
- Samtals **3 lóðir** fyrir atvinnuhúsnæði, ~17.000-19.500m<sup>2</sup> auk bílgeymsla

# Yfirlit yfir hverfið allt

