Garðatorgið okkar

Íbúafundur 18. nóvember

GARÐABÆR

Kynning á deiluskipulagi Miðbæja r

Pálmi Randversson : Tökum utan um Garðatorg

Arinbjörn Vilhjálmsson kynnir deiliskipulagstillögur

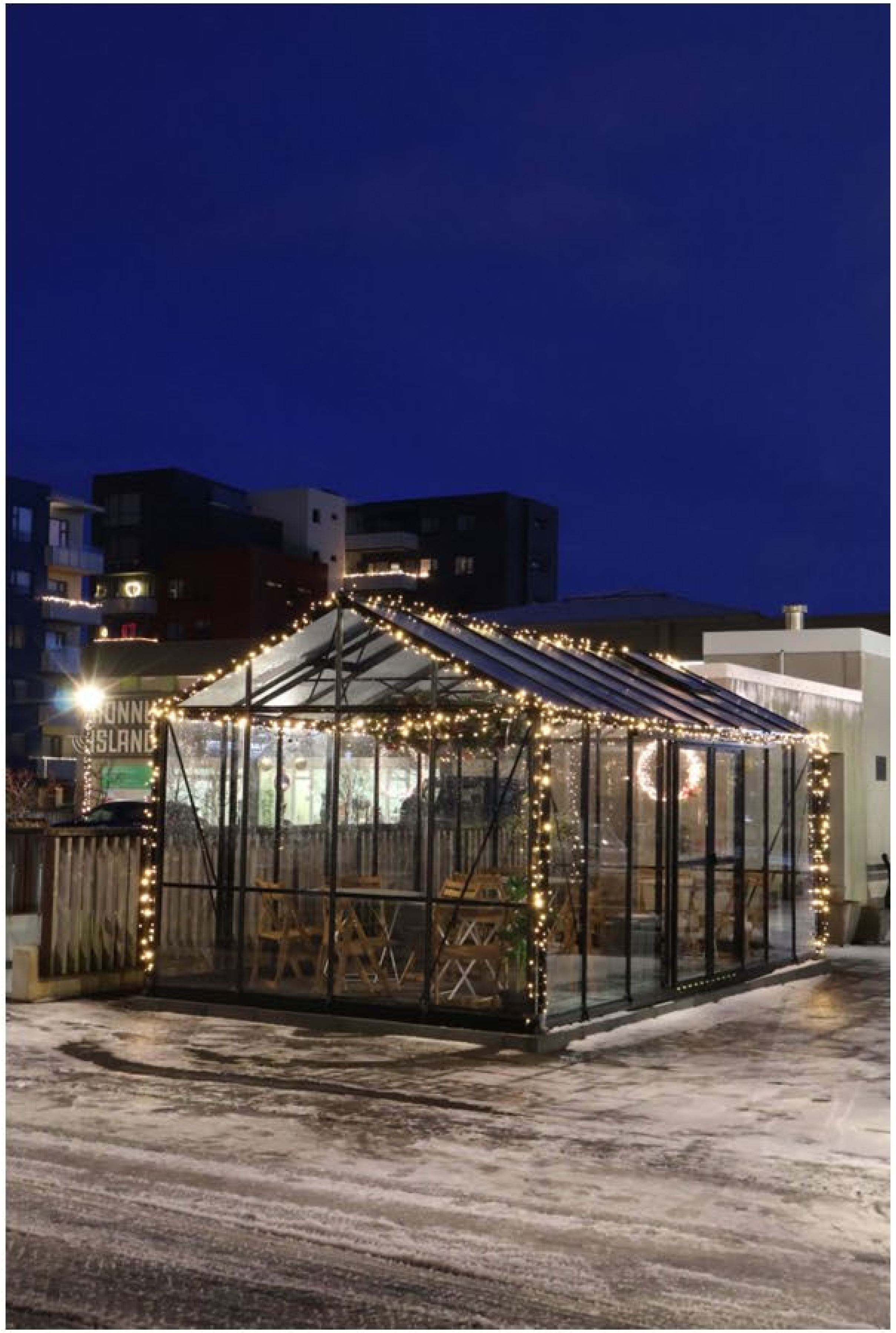
Elín Ríta Sveinbjörnsdóttir kynnir samgönguma t

Samtal

Garðatorg

Framkvæmdir á Garðatorgi

- Rampar með Römpum upp Ísland
- Gróðurhús
- Upplýsingaskilti um bílastæði
- Bættar merkingar
- Hljóðvistarhönnun og hljóðmælingar
- Hljóðvistarpanelar á leiðinni

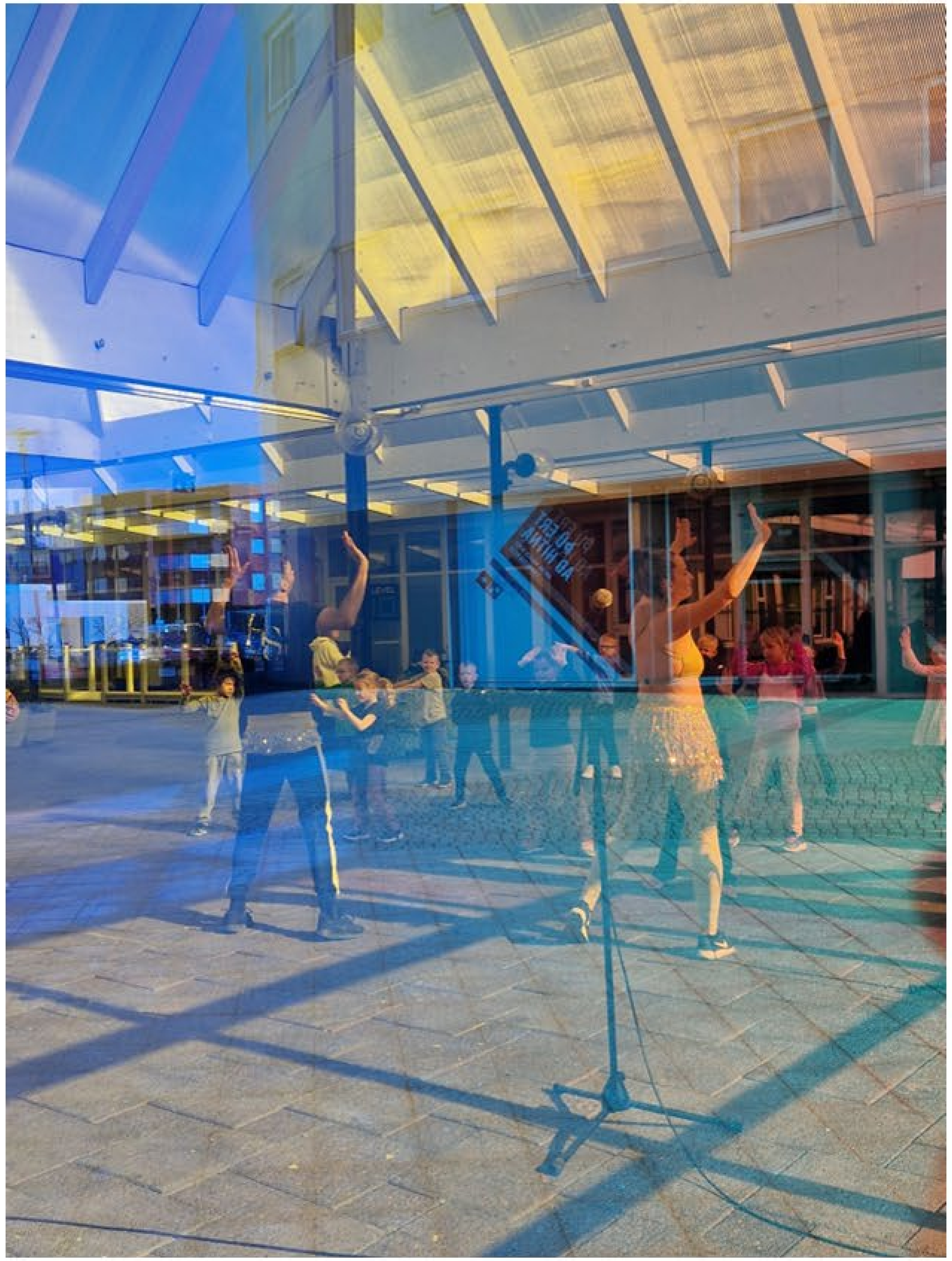


Framkvæmdir á Garðatorgi

- Stækkun útisvæðis og bætt aðgengi fyrir aftan Mathúsið og Te & Kaffi
- Blómker víða um Garðatorg
- Ný stæði fyrir hreyfihamlaða
- Fleiri hleðslustæði í kjallara
- Fylgst með notkun á skammtímastæðum

Garðatorg - göngugata

- Endurnýjun á veggjum og gleri göngugötunnar.
  - Filma á glerinu
- Þakviðgerðir:
  - Hreinsun
  - Þéttingar
  - Rennur
- Lýsing endurhönnuð og stýrikerfi bætt við
- Brunahönnun endurnýjuð, neyðarlýsing ofl.
- Hellulögn lagfærð
- Nýir bekkir, borð og blómker



Garðatorg

Garðatorg

Garðatorg

Garðatorg

Pálmi Freyr Randversson

- Asparlundur 13
- Hofsstaðaskóli, Flataskóli, Garðaskóli, FG
- Unglingavinna, áhaldahús, Stjarnan, GKG
- Sæl & ví, Garðakaup, Betrunarhúsið, Cleó, Efnalaugin, H-Búðin, Bókabúðin Gríma
- Eskiholt, Sjáland, Hofslundur

Pálmi Freyr Randversson

- Urban Design, Álaborgarháskóli 1999-2004
- Reykjavíkurborg
- Isavia, KEF
- Kadeco

Galerie Garðatorg

Á aðventunni leitum við í miðbæi til að upplifa mannlíf og menningu, helst utandyra. Flestir bæir hérlendis hafa aftur á móti lengi átt í vandræðum með sína miðbæi jafnvel á jólunum. Sumir eiga erfitt með að skilgreina miðbæjarkjarna og þróa því sundurleitar bæjarmyndir hér og þar í meðalstórum sveitarfélögum. Nálægðin við höfuðborgina og þá grósku sem þar býr getur verið í senn kostur og galli hvað þetta varðar en reynsla undanfarinna ára sýnir okkur að ánægja með þjónustu í heimabyggð hefur aukist.

Garðabær er í dauðafæri með glænýjan miðbæ sem hefur tekist ljómandi vel að byggja upp. Veitingastaðir og fataverslanir voru ekki til staðar í bænum fyrir örfáum árum en nú tökum við þessu sem sjálfsögðum hlut. Nýi miðbærinn hefur ýmis tækifæri sem að mati þess sem þetta ritar snúa flest að fækkun bílastæða, þéttingu og fegrun útisvæðisins en ekki verður farið nánar út í það hér.

Pálmi Randversson

Gamli miðbærinn aftur á móti hefur aldrei náð sér á strik. Hvort um sé að kenna yfirbyggingu torgsins, framboði á þjónustu eða tíðaranda er vandasamt að segja til um en sannarlega er núna tækifæri til að koma hinu upprunalega Garðatorgi á þann stall sem því ber. Torgið hefur upp á flest að bjóða sem leitast er eftir við gerð lítilla bæjartorga. Skali húsa er hæfilegur og sömuleiðis breidd göngugötunnar. Lögun torgsins leiðir fólk þar í gegn til að sinna erindum eða skoða mannlífið og út annars staðar - sem er kjörhönnun torga og göngugatna.

Flest er til staðar fyrir veitingastaði við torgið sem gætu afgreitt mat og drykk undir þaki og nýtt þá innviði sem bærinn sinnir „innanhússs". Á góðviðrisdögum væri hægt að nýta gangstéttar og bílastæði undir berum himni til að stilla fram borðum og stólum. Garðatorg í heild sinni gæti orðið að virkilega aðlaðandi bæjartorgi þar sem verslanir og veitingastaðir, Hönnunarsafn Íslands, Gróska félag myndlistarmanna og fleiri tækju þátt í að skapa mannlíf og menningu í bænum til frambúðar.

Ég sé fyrir mér franska göngugötustemningu með fallegum flísum og skreyttum búðargöflum. Fjölbreytt úrval lítilla veitingahúsa og þá þjónustu sem fólk kýs að sækja í heimabyggð; hárgreiðslustofur, efnalaugar, brugghús og bændamarkaði og jafnvel vínbúð - í hjóla- og göngufæri. Gleðileg jól.

Myndin er frá yfirbyggðu göngugötunni Galerie Vero-Dodat í París

Pálmi Randversson
borgarhönnuðuðu og
Garðbæingur

… og stórnotandi af Garðatorgi

Hvað gerir góðan miðbæ?

- Mannlíf allan daginn – líka eftir klukkan 5
- Blómlegur rekstur
- Fjölbreytt starfsemi sem laðar að fjölbreytta hópa
- Aðgengi fyrir alla – ekki bara bílastæði. Strætó, gangandi, hjólandi, hreyfihamlaðir, sjónskertir
- Torg, græn svæði og almenningsrými
- Sterk auðkenni og karakter
- Hóflega háar byggingar. Gæði umfram magn er lýsandi fyrir miðbæi sem eldast vel
- Framtíðarsýn með góða þróunarmöguleika

Lyngby Center

Herlev Bymidte

Farum Bytorv

Albertslund Centrum

Hvers vegna eru þessir miðbæir sambærilegir?

- Byggja á blandaðri notkun. Íbúðir, verslun, menning, veitingar og opinber þjónusta
- Ekki sögulegir miðbæir heldur markvisst skipulagðar bæjarmiðjur
- Hannaðir fyrir fólk og bíla
- Miðpunktar úthverfis – ekki stórborgar
- Svipaður íbúafjöldi
- Lítil fyrirtæki + keðjur + þjónusta (opinber og einkarekin)
- Framtíðarsýn – fyrirhuguð þróun

Hvaða forskot hefur Garðatorg?

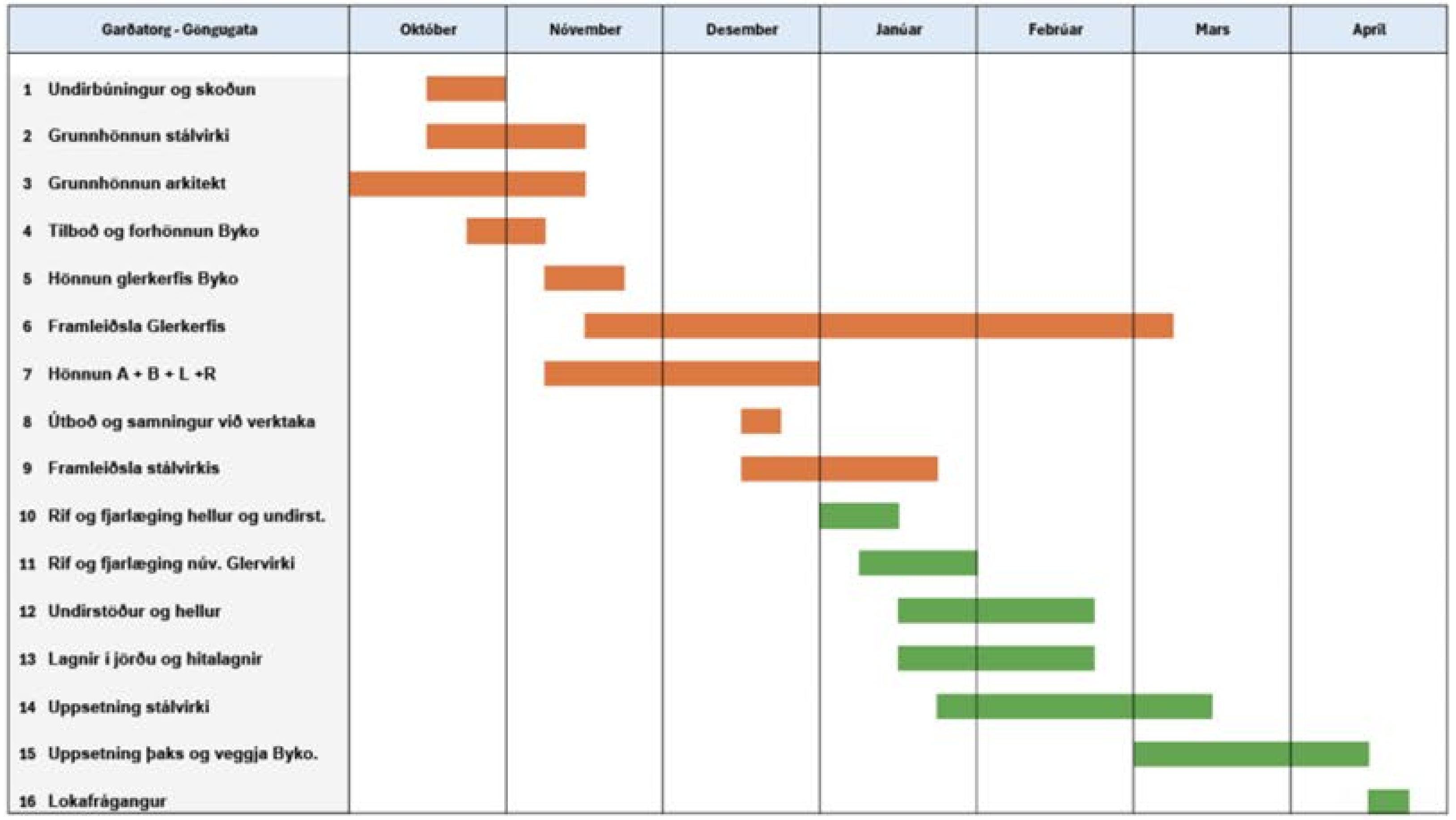
- Þekkt vörumerki
- Nýr miðbær á gömlum grunni
- Sterkt opinber þjónusta – bæjarskrifstofur, bókasafn, sundlaug, íþróttasvæði
- Tækifæri til þróunar
- Nýjar verslanir með fersku fólk
- Reynsla og þekking eldri fyrirtækja
- Lykilstef í sjálfsmynd Garðbæinga – staður sem táknar framtíðina, ekki fortíðina
- Yfirbyggð svæði, þjónusta og aðhald
- Þróunaraðila með reynslu og metnað
- Keðjur, sérvara, veitingastaðir, bílastæði, íbúðir, bæjarmiðja
- Hönnunarsafn Íslands

Þumalputtinn:
Íbúðir – 50-70% / stöðugt mannlif utan skrifstofutíma
Verslun og þjónusta – 15-25% / aðdráttarafl sem gerir miðbæinn eftirsóknarverðan
Menning og opinber þjónusta – 10-15% / Gefur miðbænum æðri tilgang
Sveigjanleg vinnurými – 5-10% / tryggja daglegt líf

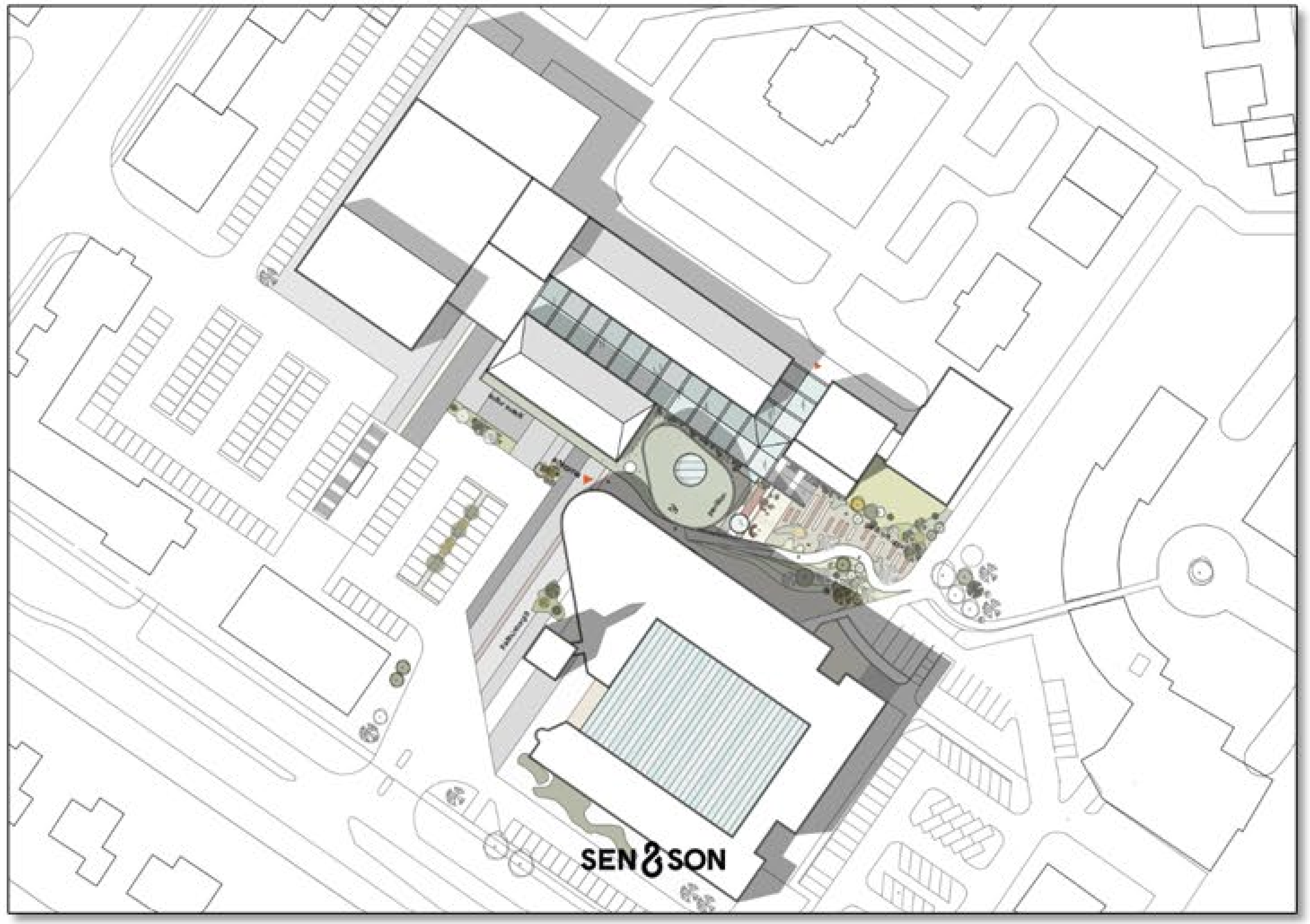
Hvað gerir/getur gert Garðatorg enn betra?

- Sérstaða – fjölbreytt verslun og veitingar
- Aðlaðandi útisvæði
- Tryggja hita, skjól, bekki, lýsingu og pláss fyrir fólk
- Samkomustaður bæjarbúa. Reglulegir viðburðir sem trekkja að – Djassþorpið, Rökkvan, Pop-up markaðir, 17. júní, Kvennahlaup, jól...
- Eitthvað fyrir öll skilningarvitin – Ásýnd, áferð, hljóð, lykt, bragð
- Metnaður og samheldni
- Stolt, upphefð, umtal
- Frábært aðgengi og úrval
- Mörkun og sala

Samráðsvettvangur Garðatorgs – Rekstraraðilar, fasteignaeigendur, Garðabær, íbúar, þjónustuaðilar, menningarstarfsemi



Breytingin felur í sér endurhönnun og endurbyggingu á glerþaki Garðatorgs og endurhönnun og endurbyggingu á gólfefninu- þ.e. Hellulögninni. Verkefnið er samstarfsverkefni Garðabæjar og Heima.



Brú - samfélagshús á þremur hæðum við einn besta suðurgarð Garðabæjar

Bókasafn?

Jazzþorp?

Samkomustaður

Framsýni - Hugrekki – Þolinmæði – Samvinna

Garðatorg

Heimild: ChatGPT

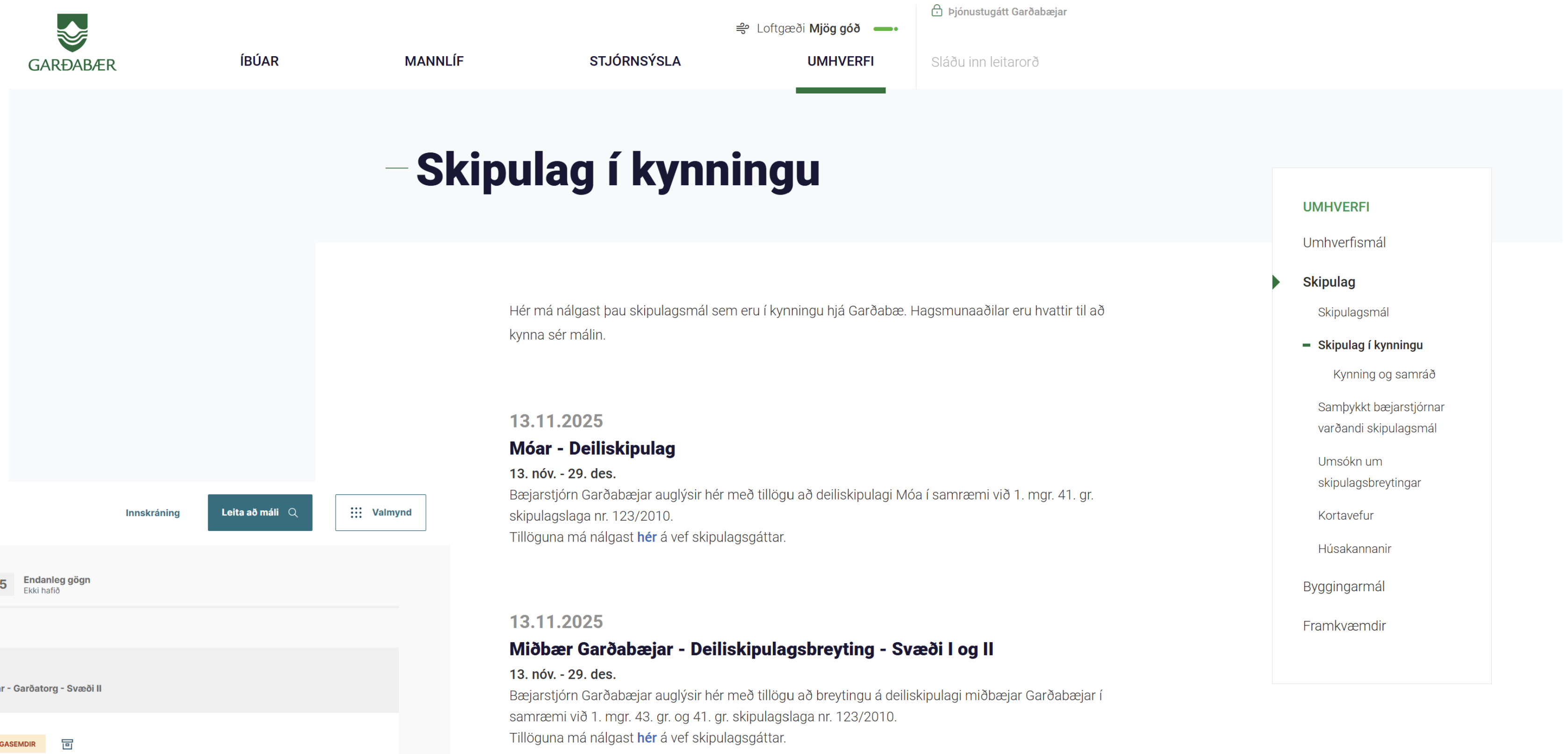
Garðatorgið okkar
Íbúafundur 18. nóvember
GARÐABÆR

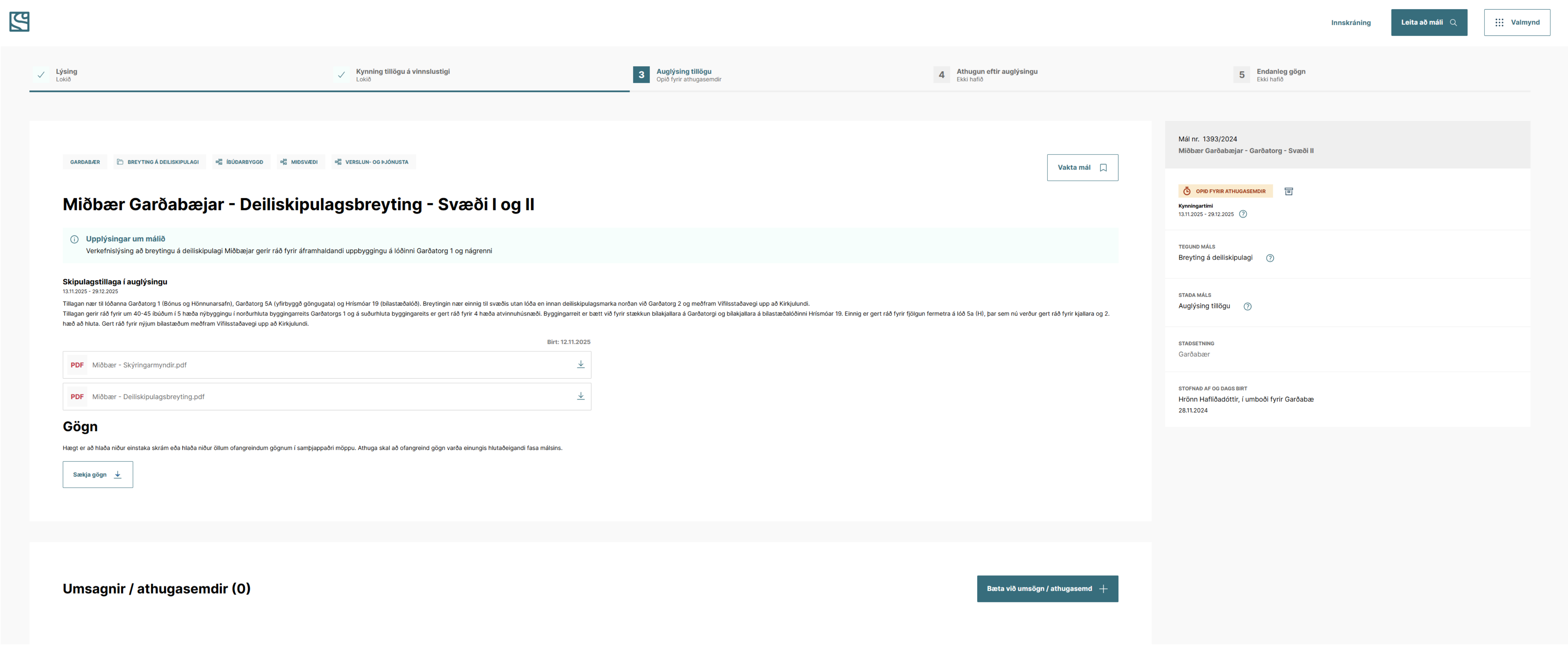
Af hverju erum við að leggja þetta til ?

- Viðmiðunartafla í Aðalskipulagi gefur svigrúm sem gæti numið 66 íbúðum.
- Deiliskipulagið er leið til þess að meta hvort það svigrúm sé fyrir hendi.
- Yfirbygging og útfærsla göngugötu þarfnast endurnýjunar.
- Bæta þarf nýtingu núverandi bílastæða.
- Bæta þarf aðkomu að miðbæ úr norðri.
- Bæta þarf það atvinnuhúsnæði sem fyrir er að Garðatorgi 1 til eflingar miðbæjarstarfsemi.
- Skoða þarf með hvaða hætti Garðatorg 5a (skothús) geti nýst Garðbæingum til eflingar miðbæjarstarfsemi.
- Fjármagn fæst með gatnagerðagjöldum og sölu byggingarréttar til að ráðast í framkvæmdir.
- Glæsilegri miðbær allra Garðbæinga og þeirra sem þar búa og starfa.

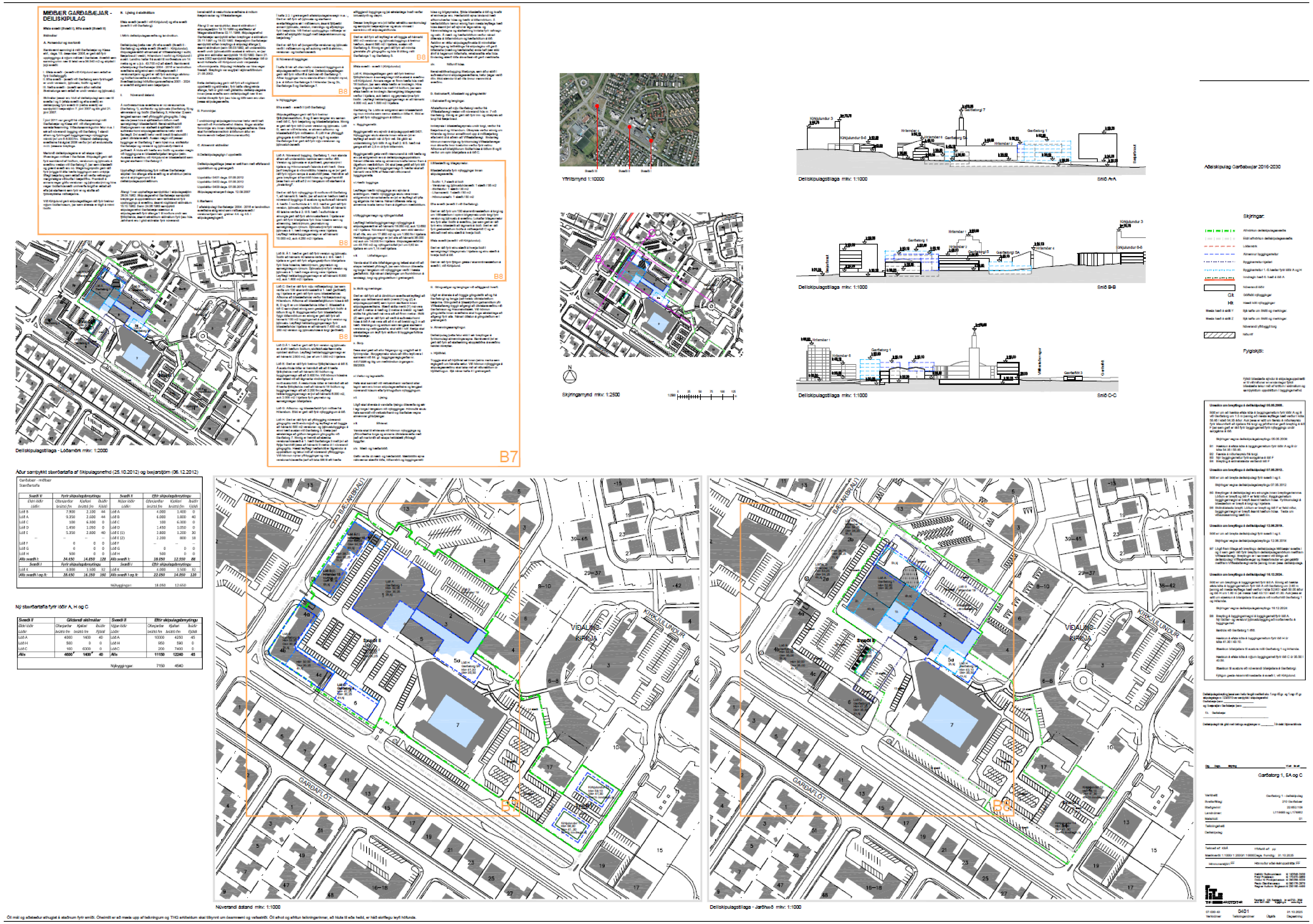
Auglýsingar um deiliskipulagið

- Athugasemdafrestur er til 29. desember
- Athugasemdir sendar í gegnum Skipulagsgátt
- Hægt að fara í gegnum vef Garðabæjar og beint á vefinn www.skipulagsgatt.is





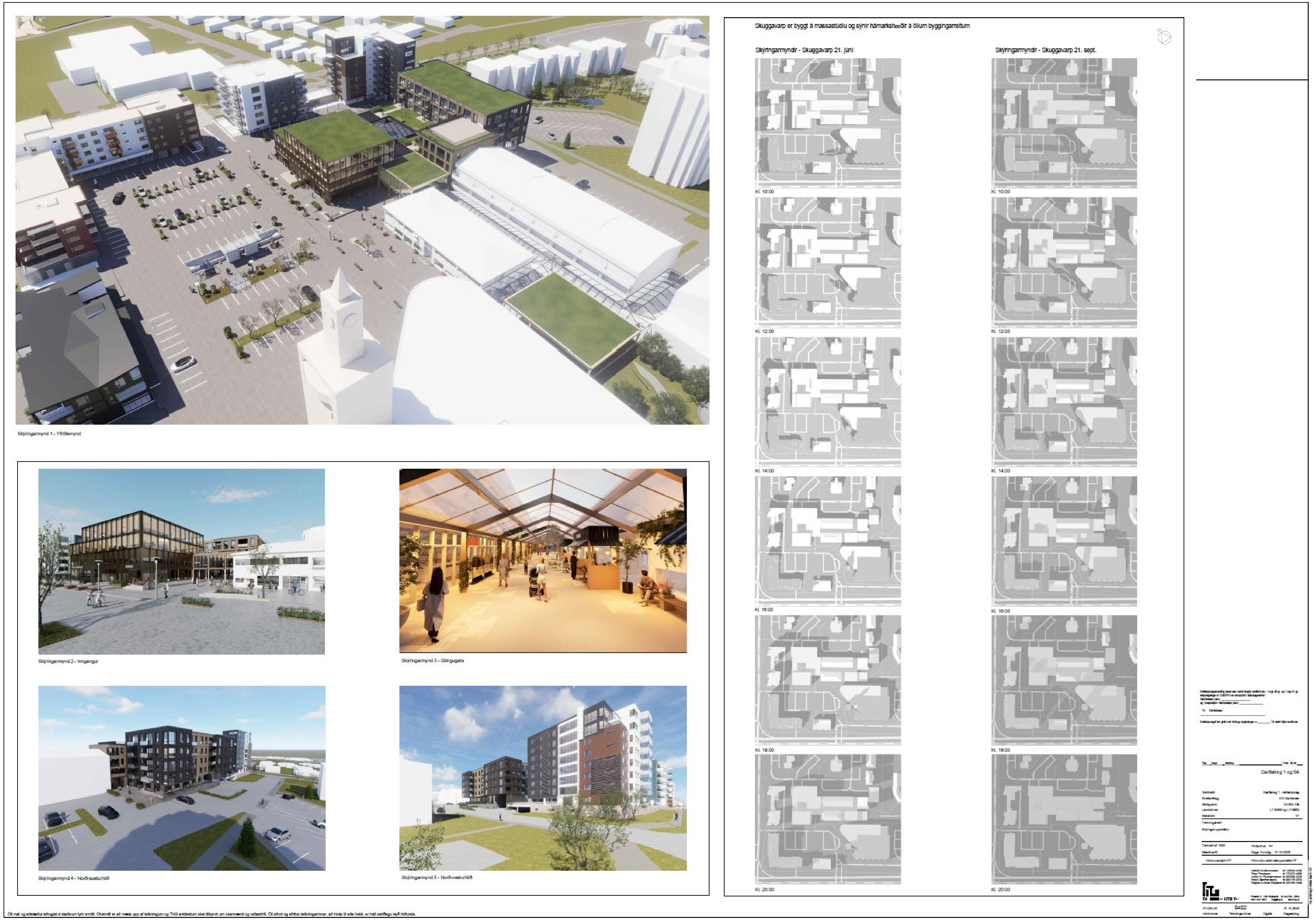
Uppdráttur 1



Auglýst tillaga fyrir miðbæ svæði 1 og 2

Uppdráttur 2

Auglýst tillaga fyrir miðbæ svæði 1 og 2



Auglýst tillaga fyrir Móa

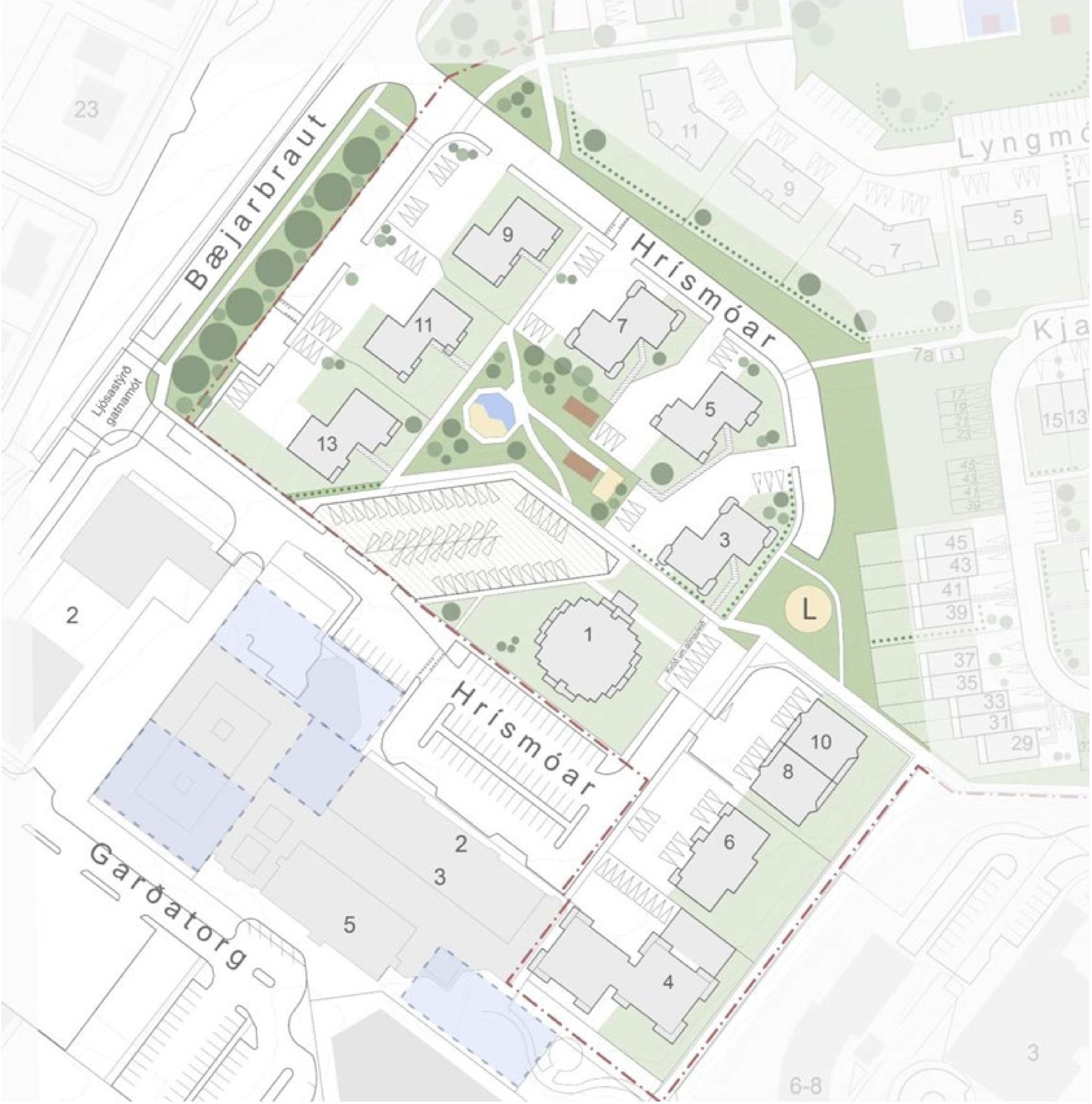
MÓAR - DEILISKIPULAG - TILLAGA TIL AUGLÝSINGAR

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR MKV 1 : 1000

Deiliskipulags uppdráttur

- Greinargerð
- Skýringaruppdráttur
- Hljóðkort

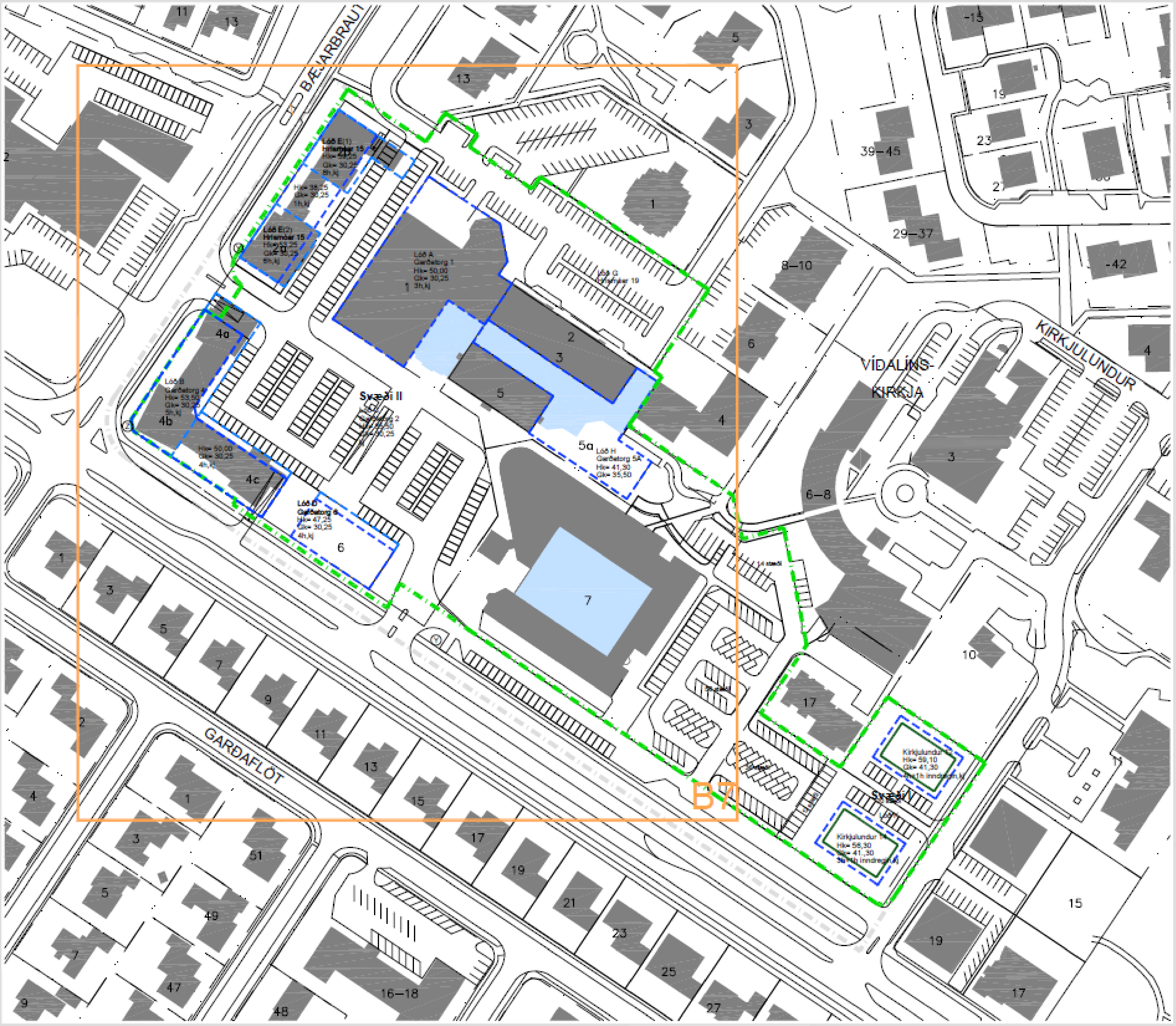
Auglýst tillaga fyrir Móa



Skýringarmynd úr greinargerð

Hluti deiliskipulags - uppdráttar

- Hringakstri í Hrísmóum lokað
- Ný tenging við Bæjarbraut
- Breyting á lögun lóða nr. 1 og nr.13.

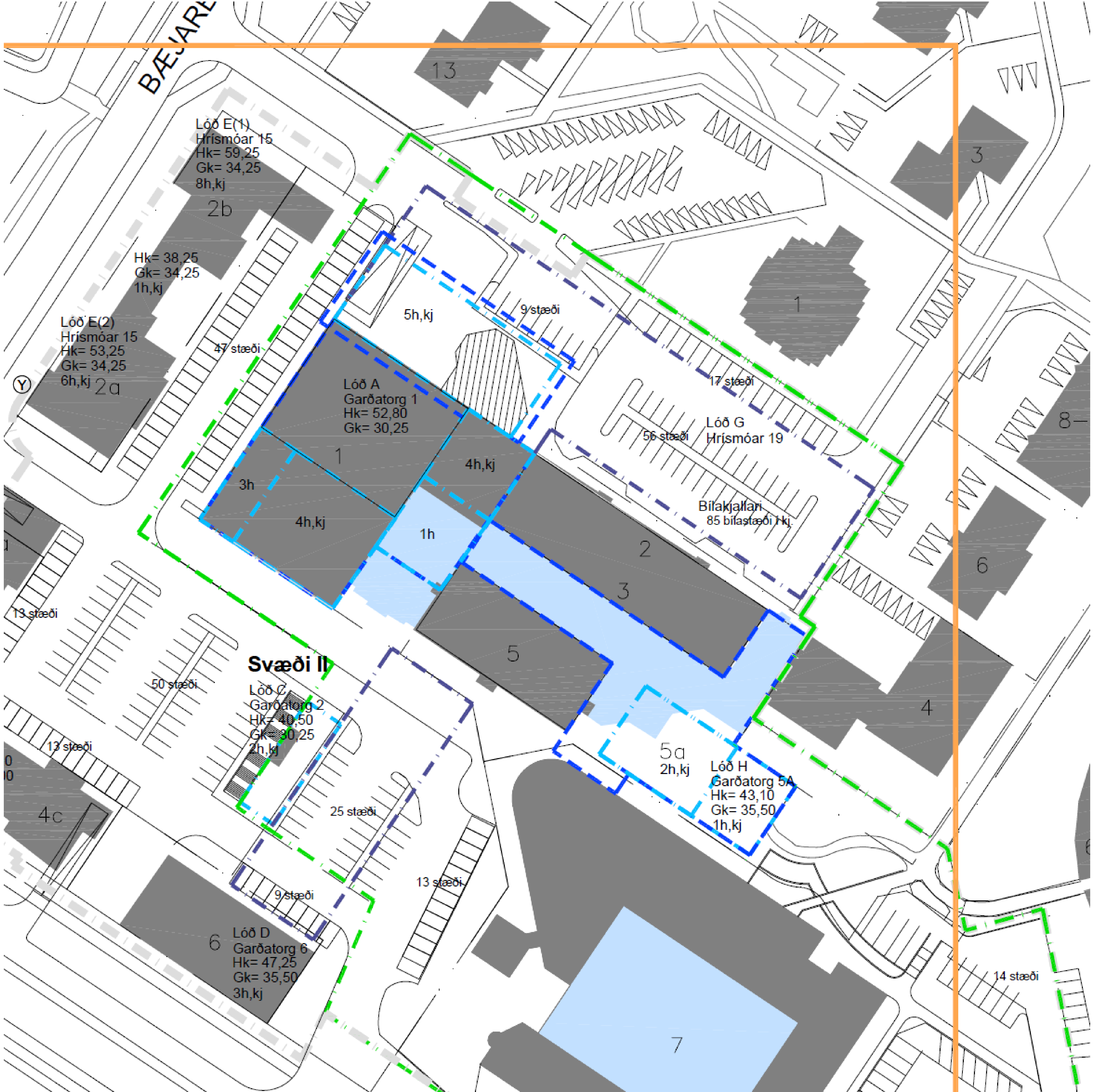


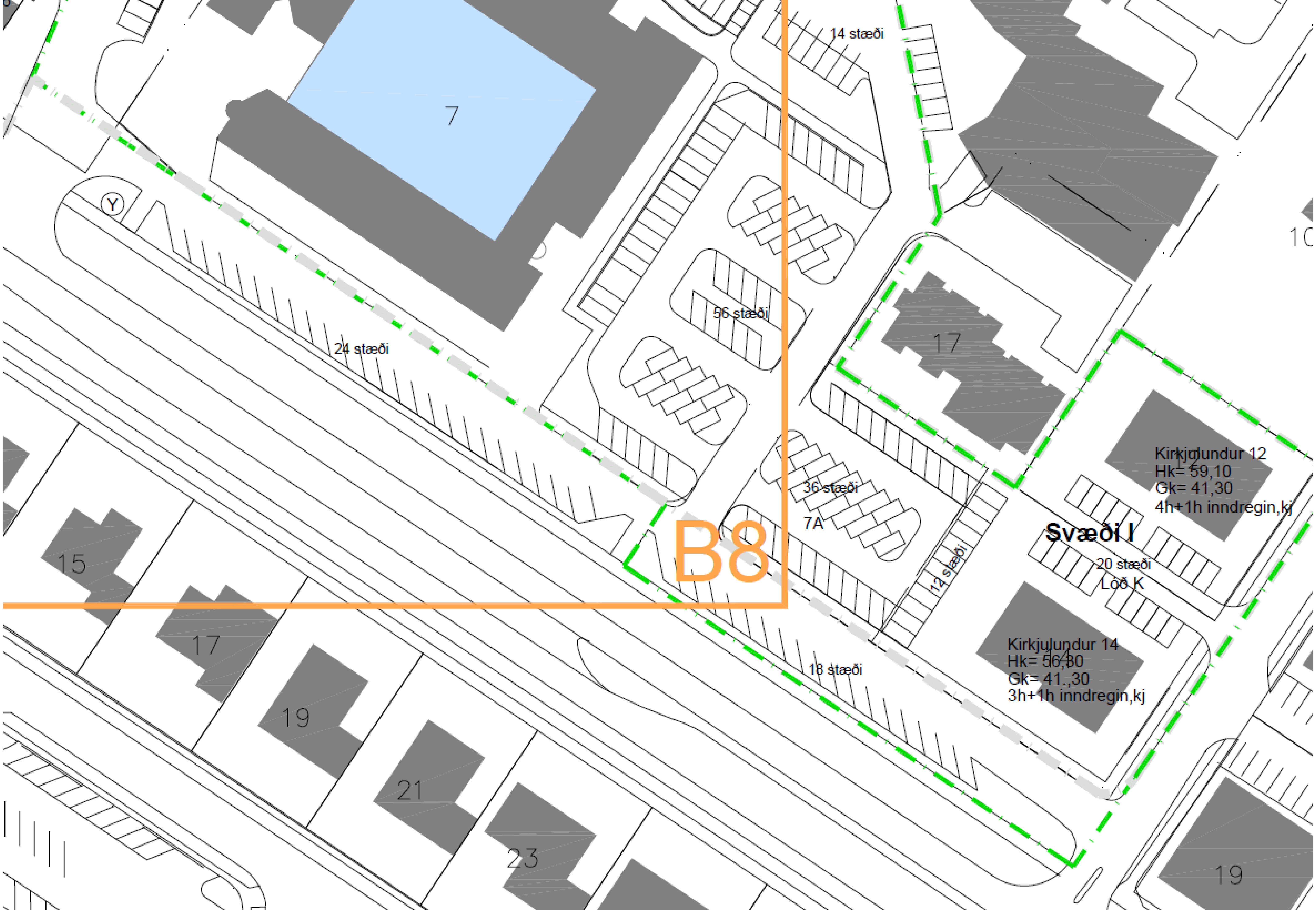
Núverandi ástand mkv: 1:1000

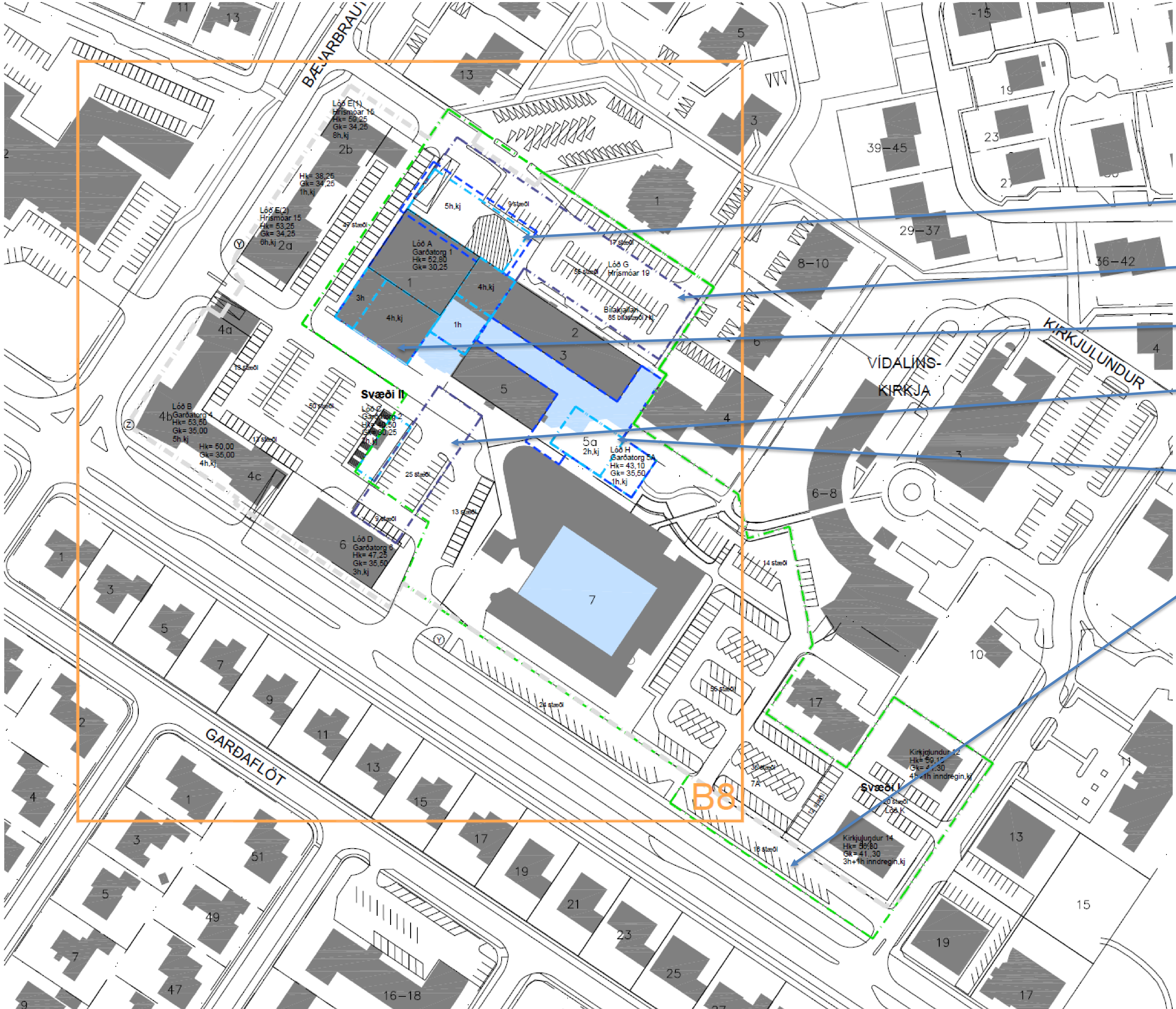
Deiliskipulag fyrir breytingu

Deiliskipulagstillaga - Jarðhæð mkv: 1:1000

Deiliskipulag eftir breytingu


BÆJAR
13
3
Lóð E(1)
Hrísmóar 15
Hk= 59,25
Gk= 34,25
8h,kj
2b
Hk= 38,25
Gk= 34,25
1h,kj
Lóð E(2)
Hrísmóar 15
Hk= 53,25
Gk= 34,25
6h,kj
2a
Y
47 stæði
5h,kj
9 stæði
1
17 stæði
Lóð A
Garðatorg 1
Hk= 52,80
Gk= 30,25
Lóð G
Hrísmóar 19
56 stæði
8
1
4h,kj
3h
4h,kj
1h
Bílakjallari
85 bílastæði í kj.
2
3
6
13 stæði
5
4
Svæði II
50 stæði
Lóð C
Garðatorg 2
Hk= 40,50
Gk= 30,25
2h,kj
13 stæði
5a
2h,kj
Lóð H
Garðatorg 5A
Hk= 43,10
Gk= 35,50
1h,kj
4c
25 stæði
13 stæði
9 stæði
6
Lóð D
Garðatorg 6
Hk= 47,25
Gk= 35,50
3h,kj
14 stæði
7

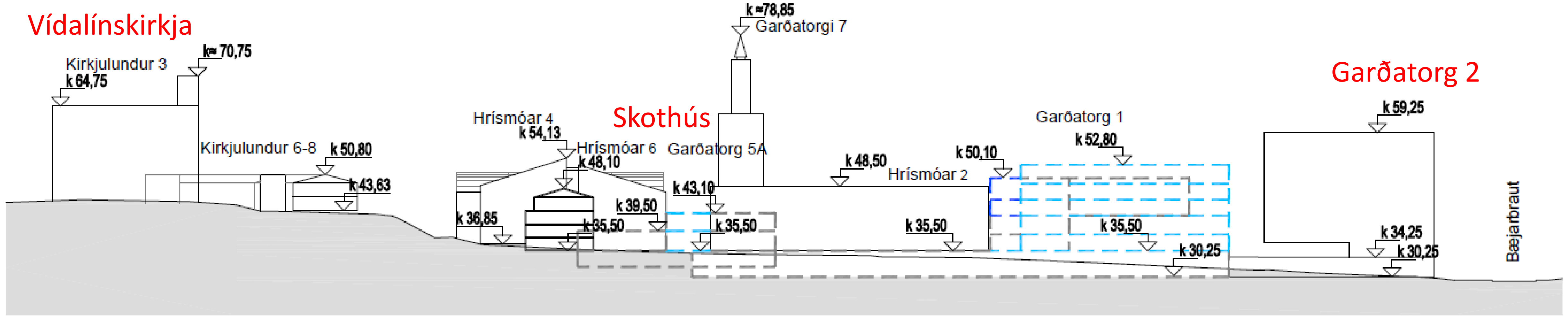

14 stæði
7
Y
56 stæði
24 stæði
17
Kirkjulundur 12
Hk= 59,10
Gk= 41,30
4h+1h inndregin,kj
36 stæði
7A
Svæði I
B8
12 stæði
20 stæði
Lóð K
15
17
19
21
23
18 stæði
Kirkjulundur 14
Hk= 56,30
Gk= 41.,30
3h+1h inndregin,kj
19



Helstu breytingar Miðbæjar

- Byggingarreitur fyrir 5 hæða fjölbýlishús
- Byggingarreitur bílakjallara v.nýrra íbúða við Hrísmóa
- Byggingarreitur fyrir + 2h fyrir atvinnustarfsemi c.a. 900 m2
- Byggingarreitur fyrir bílakjallara v. stækkunar atvinnuhúsnæðis ca 1.200 m2.
- Breyting á lóð H (skothúsi): 450 m2 +1,8 m hæð og 590 m2 kjallari.
- Fjölgun bílastæða meðfram Vífilsstaðavegi

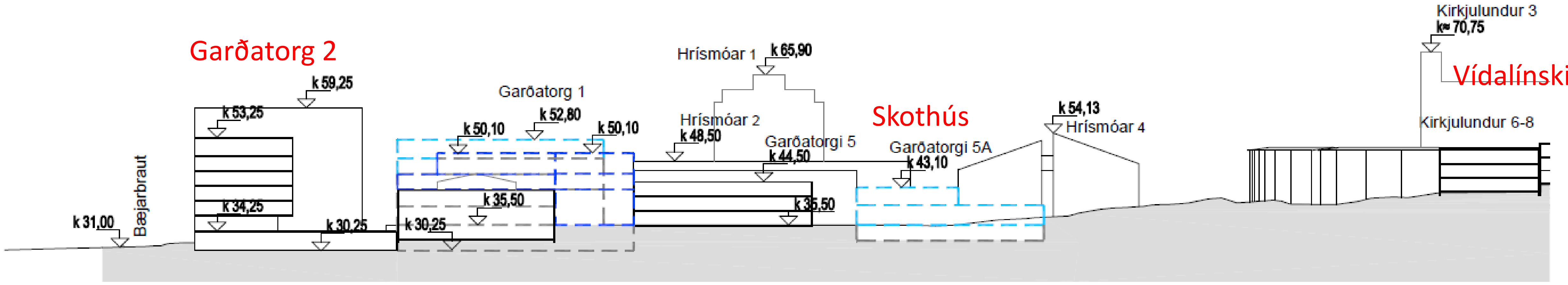
Sniðmyndir og hæðir



Deiliskipulagstillaga mkv: 1:1000

Snið A-A

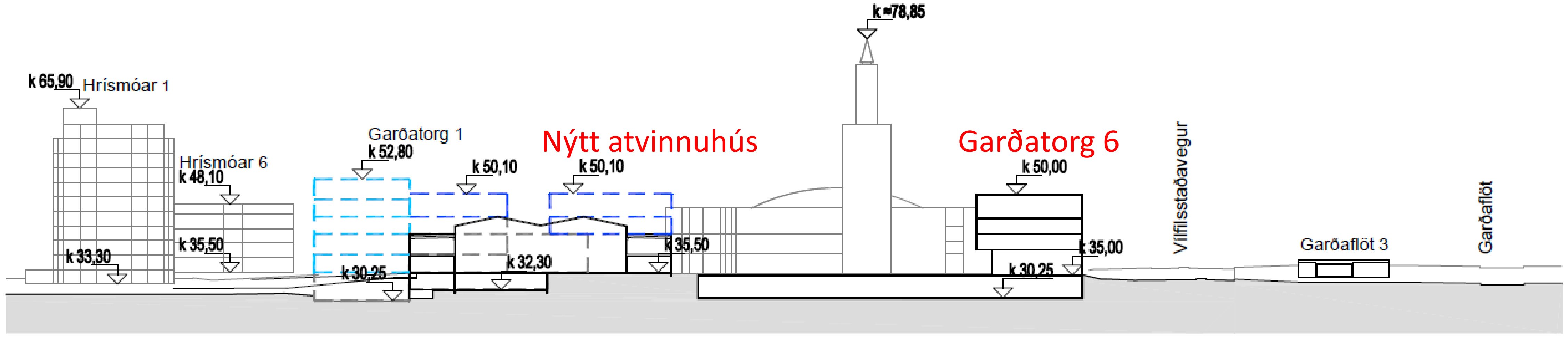
SNEIÐING SÉÐ ÚR NORÐRI



Deiliskipulagstillaga mkv: 1:1000

Snið B-B

SNEIÐING SÉÐ ÚR SUÐRI



Deiliskipulagstillaga mkv: 1:1000

Snið C-C

SNEIÐING SÉÐ ÚR VESTRI

Skýringarmyndir - Skuggavarp 21. júní

Kl. 10:00

Skýringarmyndir - Skuggavarp 21. sept.

Kl. 10:00

Skuggavarp 10:00

Skýringarmyndir - Skuggavarp 21. júní

Kl. 12:00

Skýringarmyndir - Skuggavarp 21. sept.

Kl. 12:00

Skuggavarp 12:00

Skýringarmyndir - Skuggavarp 21. júní

Kl. 14:00

Skýringarmyndir - Skuggavarp 21. sept.

Kl. 14:00

Skuggavarp 14:00

Skýringarmyndir - Skuggavarp 21. júní

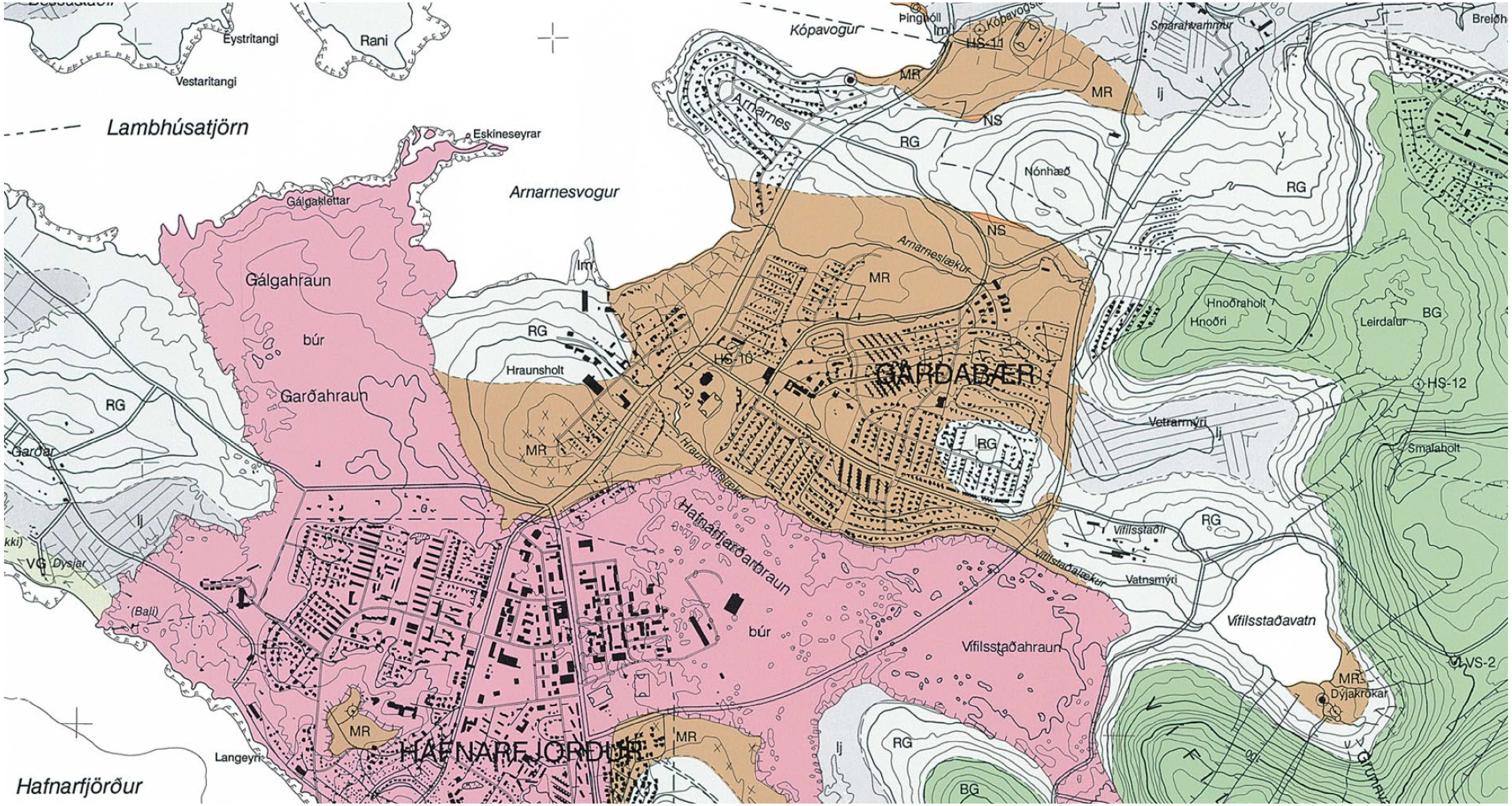
Kl. 16:00

Skýringarmyndir - Skuggavarp 21. sept.

Kl. 16:00

Skuggavarp 16:00

Jarðgrunnur Garðabæja r



RG	Reykjavíkurgrágrýti, beltótt *Reykjavík olivine tholeiite compound lava*
VG	Beltað grágrýti við Hafnarfjörð *Compound olivine tholeiite at Hafnarfjörður*
NS	Set í Nónhæð *Nónhæð sediments*
MR	Skálagað bólstraberg og móberg *Hyaloclastite, foreset breccias*
BG	Breiðholtsgrágrýti, beltótt *Breiðholt olivine tholeiite compound lava*
búr	Búrfellshraun frá því um 5300 f.Kr.* *From about 5300 B.C.*

Helstu breytingar frá forkynningu

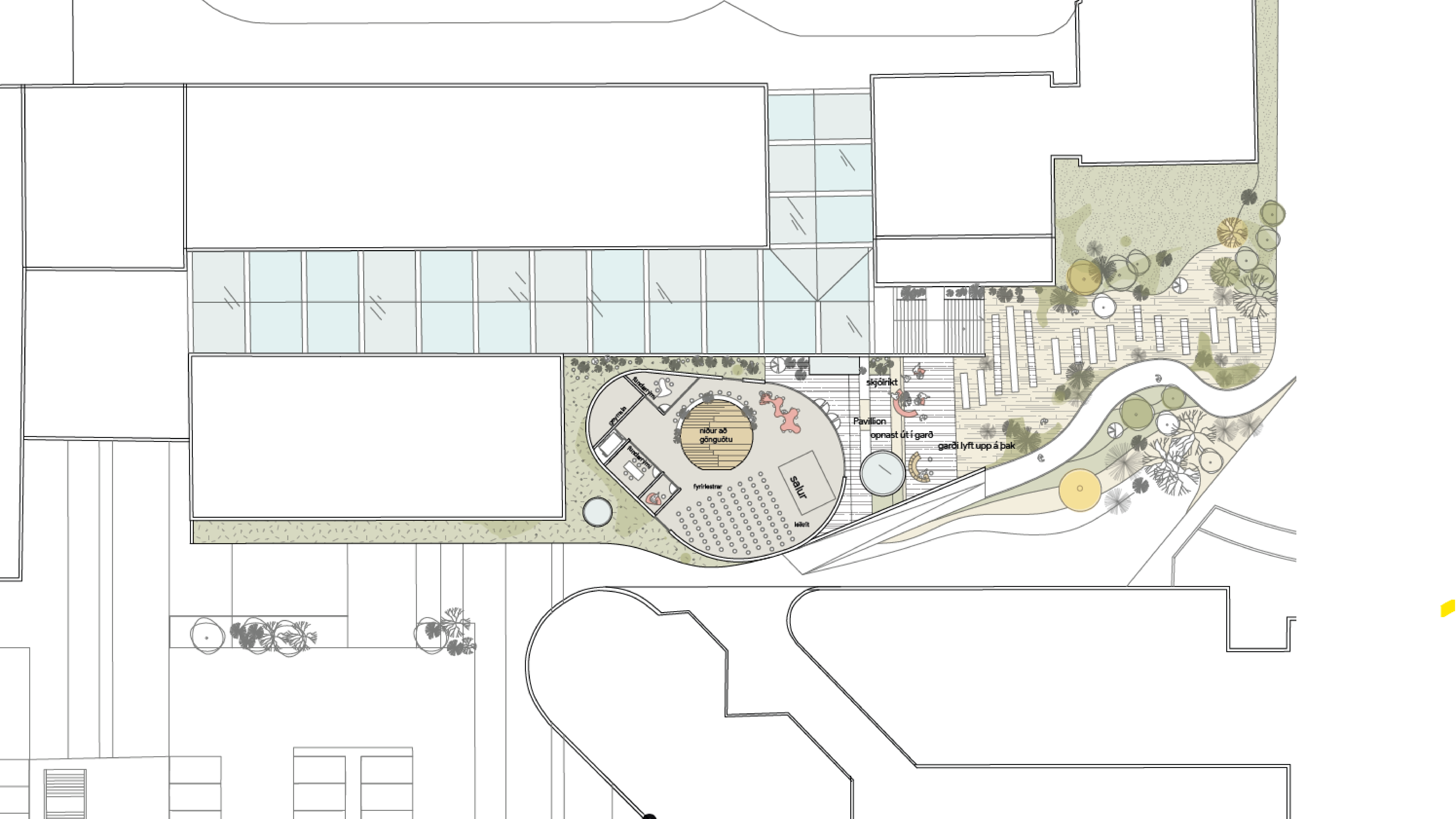
- Fækkar íbúðum úr 60 í 40-45
- Garðatorg 1 lækkar úr 6 hæðum í 5 hæðir.
- Byggingarmagn fyrir atvinnufermetra minnkar (inndregin hæð).
- Byggingarreitur fyrir bílakjallara.
- 18 ný bílastæði við Vífilsstaðaveg

Hvað gæti Garðatorg orðið ?
GARÐABÆR

BÓNUS

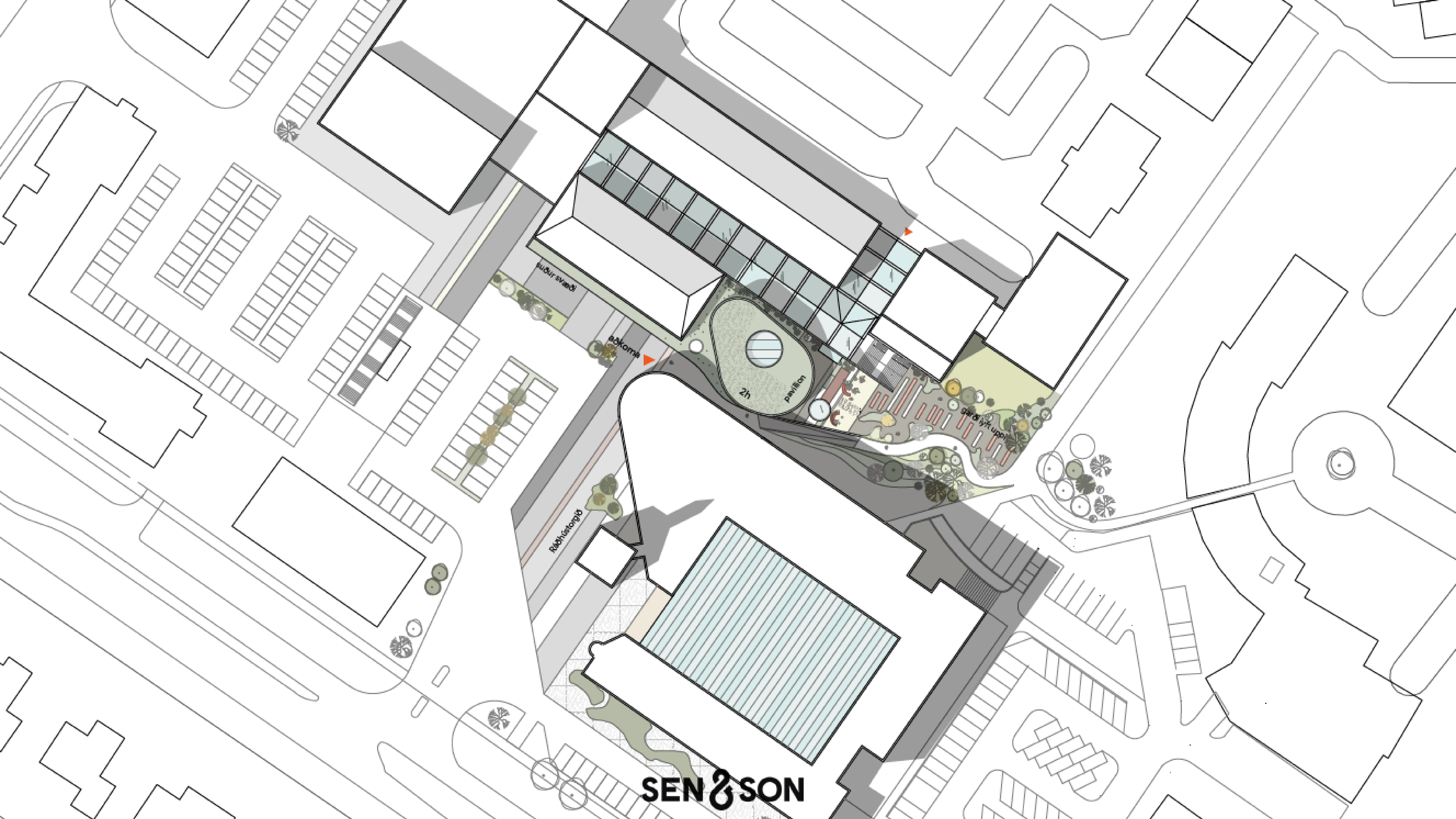
Séð frá Hrísmóum 11

Séð frá Bæjarbraut



skjólríkt
niður að
gönguðtu
Pavillion
opnast út í garð
garði lyft upp á þak
fyrirlestrar
salur
leikrit

SEN&SON


suður svæði
aðkoma
2h
pavilion
Ráðhústorgið
SEN&SON

GARÐATORG

18.11.2025

Miðbær Garðabæjar Samgöngumat

Elín Ríta Sveinbjörnsdóttir
Daði Baldur Ottósson
Valur Elli Valsson

Núverandi aðstæður

Svæðið vel staðsett hvað varðar umferðartengingar

- Nálægt helstu stofnbrautum höfuðborgarsvæðisins
- Tvær tengibrautir
  - Vífilsstaðavegur og Bæjarbraut
- Tengingar inn á svæðið
  - 5 gatnatengingar
  - 3 innkeyrslur að bílakjallara
- Almenningssamgöngur
  - Leiðir 22 og 23
- Gott stígakerfi
  - Stofnstígur
  - Tengistígar

Núverandi aðstæður

Umferðartalningar

- Núverandi sólarhringsumferð talin
- Talningar fóru fram dagana 9. og 11. september 2025

EFLA

Núverandi aðstæður

Flokkun og fjöldi bílastæða eftir eignarhaldi

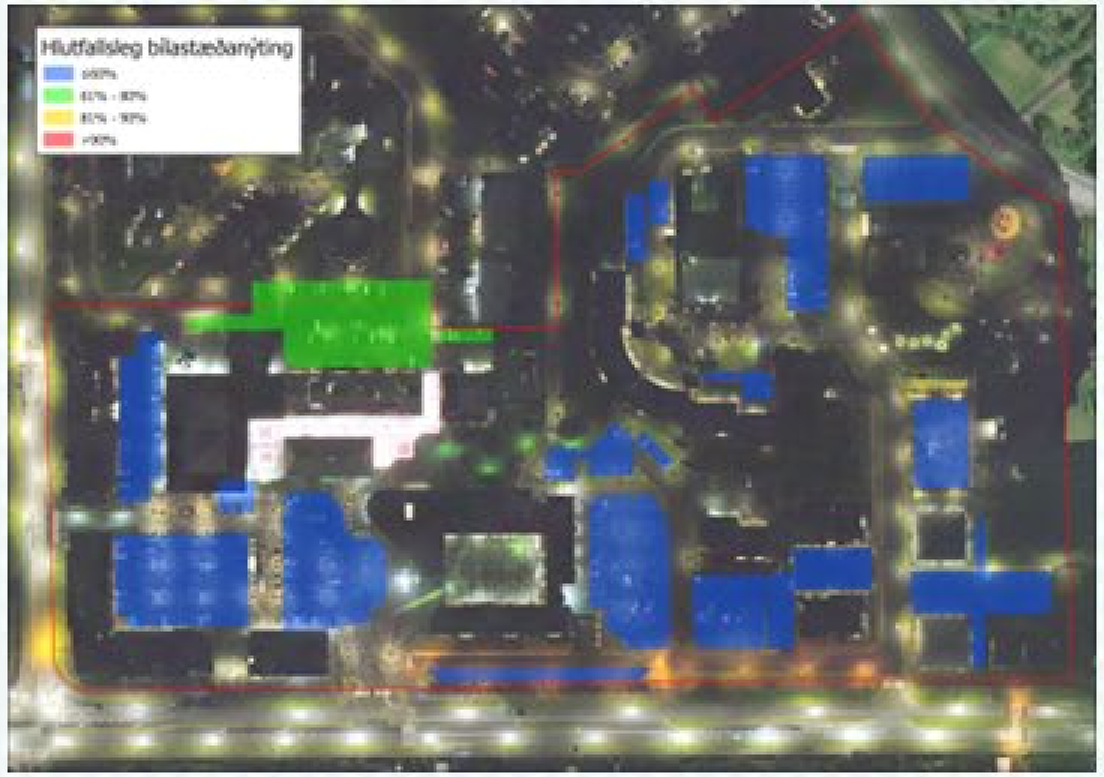
- Almenn bílastæði (í umsjá Garðabæjar)
  - 622 stæði
- Sameiginleg bílastæði (í umsjá fyrirtækja)
  - 30 stæði
- Lóðarbundin bílastæði (einkabílastæði íbúa)
  - 64 stæði

Bílastæðanotkun kl. 9:30

Bílastæðanotkun kl. 12:30

Bílastæðanotkun kl. 17:00

Bílastæðanotkun kl. 22:00



Núverandi aðstæður

Bílastæðatalning

- Almenn bílastæði:
  - 9:30: Nýting 58% - 261 laus stæði
  - 12:30: Nýting 67% - 208 laus stæði
  - 17:00: Nýting 57% - 269 laus stæði
  - 22:00: Nýting 28% - 450 laus stæði
- Garðatorg – Ofanjarðar / Bílakjallari:
  - 9:30: Nýting 68% / 56% - 108 laus stæði
  - 12:30: Nýting 100% / 62% - 50 laus stæði
  - 17:00: Nýting 85% / 55% - 83 laus stæði
  - 22:00: Nýting 29% / 37% - 195 laus stæði

Deiliskipulagstillaga - Jarðhæð mkv: 1:1000

Breytt skipulag

Deiliskipulagstillaga

- 40-45 nýjar íbúðir ~4150 fm
- ~3000 fm atvinnuhúsnæði
  - Verslun, þjónusta og skrifstofur
- Ný gatnatenging við Hrísmóa
- Aðkoma íbúa í gegnum núverandi bílakjallara

Svæði II	*Gildandi skilmálar*			*Svæði II*	*Eftir skipulagsbreytingu*		
Eldri lóðir	*Ofanjarðar*	*Kjallari*	*Íbúðir*	*Nýjar lóðir*	*Ofanjarðar*	*Kjallari*	*Íbúðir*
Lóðir:	*brúttó fm*	*brúttó fm*	*Fjöldi*	*Lóðir:*	*brúttó fm*	*brúttó fm*	*Fjöldi*
Lóð A	4000	1400	40	Lóð A	10000	4250	45
Lóð H	500	0	0	Lóð H	950	590	0
Lóð C	100	6300	0	Lóð C	200	7400	0
Alls	**4600**	**1400**	**40**	***Alls***	**11150**	**12240**	**45**
				Nýbyggingar:	7150	4540	

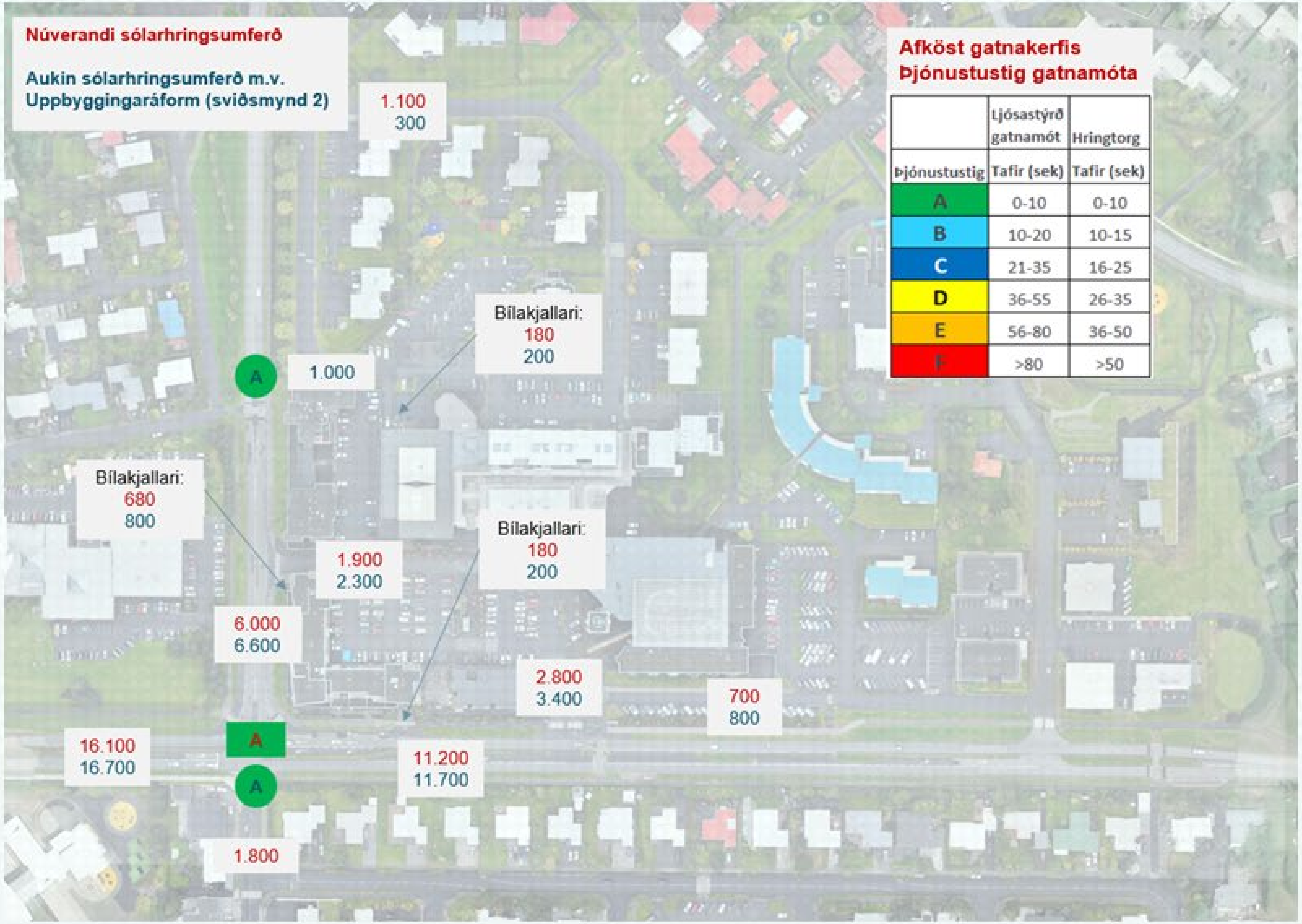
Breytt skipulag

Ferðamyndun - Ferðavenjur í Garðabæ

- Ferðavenjukönnun árið 2022
  - Hlutdeild bílferða staðið í stað frá 2017
  - Sambærileg hlutdeild og Grafarvogur, Grafarholt, Mosfellsbær og Kjalarnes
  - Hver íbúi Garðabæjar skapar að meðaltali 3,2 ferðir á sólarhring
    - Hefur farið fækkandi sl. ár
    - 4,6 ferðir árið 2011
- 3 sviðsmyndir

FERÐAMÁTI	GARÐABÆR	HÖFUÐBORGARSVÆÐIÐ
Bíll (bílstjóri + farþegi)	82% (67% + 15%)	72% (58% + 14%)
Fótgangandi	9%	15%
Reiðhjól	4%	5%
Almenningssamgöngur	3%	5%
Annað	1%	4%

STARFSEMI	SVIÐSMYND 1 [ök/sólrhr.]	SVIÐSMYND 2 [ök/sólrhr.]	SVIÐSMYND 3 [ök/sólrhr.]
Íbúðir	280	280	280
Atvinnustarfsemi	980	1230	1490
Samtals	**1260**	**1510**	**1770**



	Ljósastýrð gatnamót	Hringtorg
Þjónustustig	Tafir (sek)	Tafir (sek)
A	0-10	0-10
B	10-20	10-15
C	21-35	16-25
D	36-55	26-35
E	56-80	36-50
F	>80	>50

Breytt skipulag

Dreifing umferðar - Afköst

- Ekki mikil aukning í umferð
- Afköst gatnamóta góð bæði fyrir núverandi umferð og framtíðar umferð
  - Gatnamót Vífilsstaðavegar og Bæjarbrautar
  - Ný gatnamót við Hrísmóa

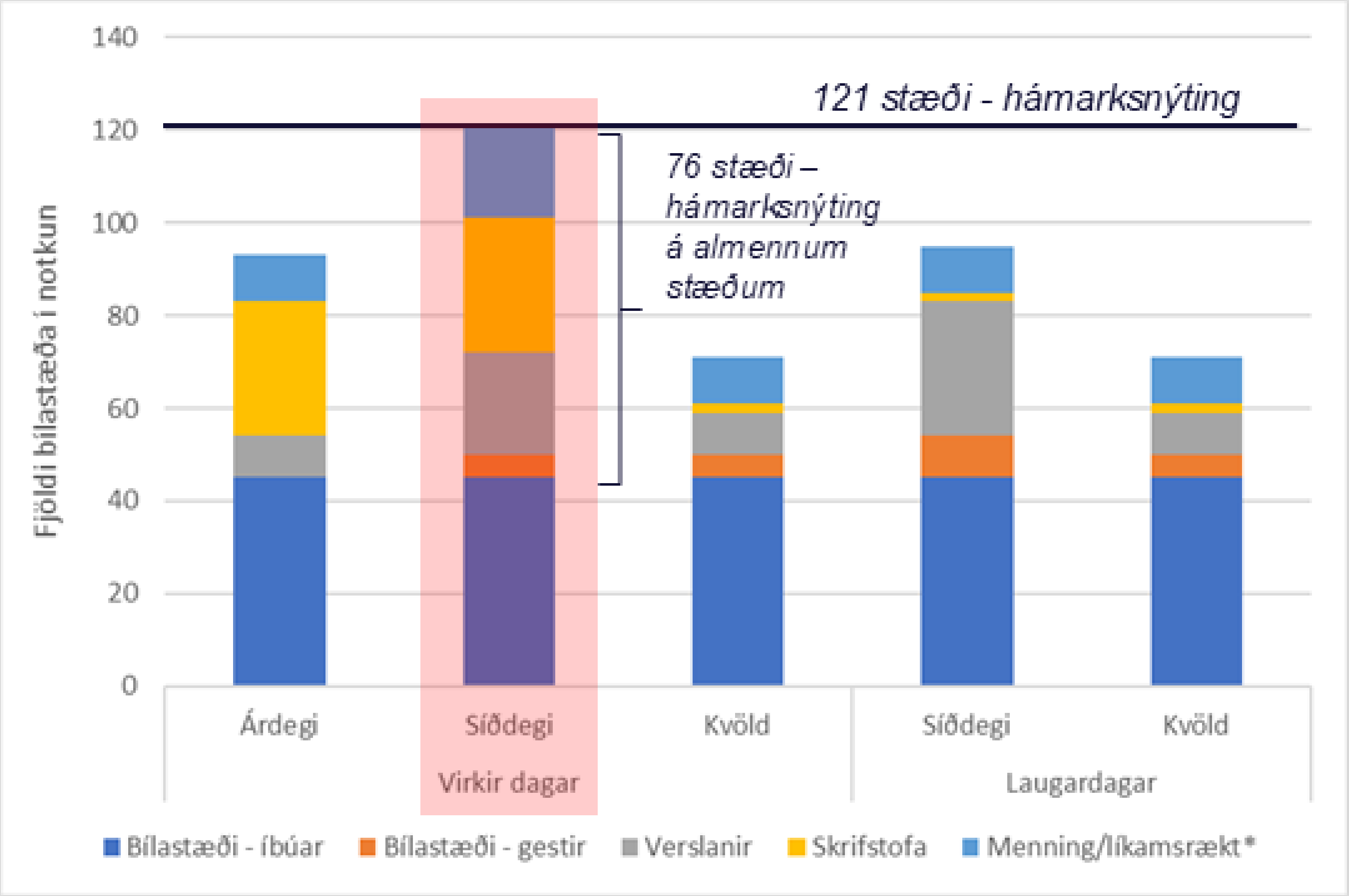
Breytt skipulag

Bílastæði

- Kröfur / viðmið skv. skipulagi:
  - Samtals um 155-180 bílastæði án samnýtingar
    - 80-90 stæði fyrir íbúa
    - 75-90 stæði fyrir atvinnustarfsemi
- Vinnslutillaga:
  - Gerir ráð fyrir ~120 nýjum bílastæðum
    - 40-50 stæðum fyrir íbúa í lokaðri geymslu
    - 70 almennum stæðum
      - 18 stæði meðfram Kirkjulund / Vífilsstaðaveg
      - 35 stæði í bílageymslu undir Garðatorgi
      - 17 stæði á Garðatorgi

Deiliskipulagstillaga - Jarðhæð mkv: 1:1000

Samnýting bílastæða



Breytt skipulag

Bílastæði

- Áætluð bílastæðaþörf er meiri síðdegis
  - Allt að 121 bílastæði þegar mesta eftirspurnin er
- Bílastæðatalning sýnir nægt framboð bílastæða síðdegis á skipulagssvæðinu
  - Laus stæði til að taka við umfram eftirspurn
  - Á Garðatorgi um 50-100 laus almenn bílastæði (á yfirborði eða í bílakjallara)
  - Á öllu svæðinu um 200-250 laus almenn bílastæði
- Mikilvægt að stýra bílastæðum (sjá nánari umfjöllun á næstu glæru).

Breytt skipulag

Bílastæði - Samantekt

- Núverandi staða:
  - Erfitt að finna bílastæði á Garðatorgi, ofanjarðar milli kl. 12-17:30
  - Nóg af lausum stæðum í bílakjallara og á öðrum svæðum á skipulagsreit
  - Gott þjónustustig almenningssamgangna – þjónustustig mun aukast
  - Gott aðgengi að göngu- og hjólastígum
- Framtíð og þörf:
  - Uppbygging eykur eftirspurn eftir bílastæðum
  - Þörf á markvissri stýringu bílastæða
- Stýring bílastæða og aðgerðir:
  - Samnýta stæði til að draga úr þörf fyrir ný stæði
  - Stuðla að betri nýtingu bílastæða utan Garðatorgs:
    - Merkja öll stæði ofanjarðar á Garðatorgi sem skammtímastæði
    - Beina starfsmönnum í önnur stæði
    - Huga að bílastæðaeftirliti fyrst, áður en horft er til gjaldtöku
    - Setja upp stafræn skilti sem sýnir laus stæði í bílakjallara
    - Bæta aðgengi að hjólastæðum

Takk fyrir

Samantekt

Garðatorg miðbær framtíðarinnar : Íbúar , afþreying , þjónusta

Mikil áhersla á bílastæða og aðgengismál

Talsverðar breytingar frá forkynning u

Hægt að skila inn athugasemdum til og með 29. desember í gegnum skipulagsgátt

Samtal
GARÐABÆR