



Rammaskipulag Hnoðraholti

Hnoðraholt er staðsett austan við Garðabæ og Reykjanesbraut. Það liggur að bæjarmörkum við Kópavog til norðurs að Arnarnesvegi, en þar eru Lindarhverfi og Leirdalur. Norðausturhorn Holtisins tilheyrir Kópavogi og hefur verið skipulagt undir íbúðabyggð. Sunnan við holtið er Vetrarmýri. Í stærstum hluta Vetrarmýrar er golfvöllur. Í Vesturhluta Vetrarmýrar við Reykjanesbraut er fyrirhuguð ýmis þjónustustarfsemi m.a. íþróttahús, sundlaug og heilsugæsla. Flest þjónusta er í stuttri akstursfjarlægð frá Hnoðraholti m.a er verslunarmiðstöðin Smáralind í Kópavogi órskammt frá.

Hábunga Hnoðraholtis er í um 90 m hæð og er holtið hæst þeirra holta sem gert er ráð fyrir að byggt verði í Garðabæ. Landhalli er talsvert mikill en þó nokkuð mismunandi. Í suðurhlóum holtisins er landhallinn mestur, allt að 8-10°. Í veturnhluta holtisins er nú þegar byggt hverfi með 44 einbýlishúsum. Nokkuð vindasamt er í Hnoðraholti einkum vegna hæðar en ríkjandi vindátt er úr austri. Stunduð hefur verið skógrækt skólubarna í Holtinu um árabíl, en svo virðist sem gróður hafi átt fremur eritt upprætar á svæðinu. Einn mesti kosturinn við búsetu í Hnoðraholti er án efa viðtattumikið útsýni til allra átta ognálægð við gönguleiðir í Heiðmörk.

Meginmarkmið

Rammaskipulagið er stefnumörkun um helstu skipulagssjónarmið Hnoðraholtis og tengsl þess við aðliggjandi svæði. Rammaskipulaginu er ætlað að setja fram skýra heildarsýn um fyrirhugaða uppbyggingu í Hnoðraholti og vera forsoð og stjórnæki frekari ákvarðanatöku við þróun og deliskipulagningu svæðisins. Meginmarkmið þessarar rammaskipulagslittögu er að mynda íbúðahverfi með áherslu á fjölbreyttar gerðir sérþýla í anda Garðabæjar sem fellur vel að núverandi byggð og tekur mið af umhverfisgæðum Hnoðraholtis og jöfnum lífsgæðum íbúanna. Lögð er áhersla á að mynda þétta, lágreista og aðlaðandi byggð með heildstæðu byggðamynstri. Gatna- og göngustígakerfi verði einfalt, rökrið og öruggt þar sem akstursleiðir eru sem systar en jafnframt verði byggð í sterkum tengslum við nærliggjandi græn svæði og útivistarperilur í nágrenninu ásamt eldri hverfum Garðabæjar. Lögð er áhersla á aðlögun byggðar að miklum landhalla í holtinu, skjólmyndun og útsýni frá íbúðum sem og sjóntengsl milli helstu staða innan hverfis sins og til nærliggjandi umhverfis.

Við mótn gatnakerfis er auk upptalinnna atríða tekið tillit til miðlægrar staðsetningar innan höfuðborgarsvæðisins og nálægðar við eina af helstu stöfnbrautum þess ásamt vaxandi þjónustu og atvinnustarfsemi í jaðri Hnoðraholtis.

Meginmarkmið eru flokkud með stefnumörkunum Yfirbragð byggðar, samsetning byggðar og byggðamynstur, gatna- og göngustígakerfi, húsgerðir, græn svæði, stofnanasvæði og þjónusta.

Megininntak tillögunnar

Tillagan byggir á uppskiptingu holtisins í einfalt gatnakerfi húsagatna sem hringa sig um holtið með hæðarlínum þess. Grænt útivistarsvæði á háholtinu myndar svæði fyrir grunn- og leikskóla og teygir anga sína að gangtengingu við Reykjanesbraut í vestri og niður hlíðina að golfvelli í suðri. Um háholtinu hringast byggð fjölbýla og þéttari klasa sérþýla og þar sameinast gönguleiðir og sjónlínur í gegnum hverfið og við aðliggjandi svæði. Þar geta íbúar, skóla- og leikskólaláðrn sem og gestir notið útivistar, skoðað forminjar og náttúru.

Yfirbragð byggðar, samsetning og byggðamynstur

Áhersla er lögð á að byggð verði smágerð og lágreist og falli vel að landi. Þannig fellur byggð að núverandi byggð í holtinu og ímynd hverfisins verður í anda núverandi byggðar í Garðabæ. Miðað er við íbúðabyggð með fjölbreyttum gerðum sérþýla og að fjölbýlishús séu brotin upp í hlutföllum og formi þannig að þau minna fremur á klasa sérþýla. Klarar innan svæðisins innihalda blöndu af smærri fjölbýlum, raðhúsum og sérhæðum. Miðað er við að byggð sé þéttari efst á holtinu umhverfis grænt útivistarsvæði og skólafornanir, en dreifðari og lágreistari neðar. Þannig er stuðlað að aukinni skjólmyndun á opnum svæðum og við skóla ofan til á sama tíma og útsýni er haldið óskertu. Sem næst miðu hverfisins og lífað þess búa flestir íbúanna en stærri sérþýli fá lengri vegalengdir að henni. Grænir armar mynda ramma um útivist og göngustíga og tengja saman öll svæði hverfisins. Áhersla er á vön-

uð almenningsrými og opin svæði þar sem þarfir gangandi og hjólandi eru hafðar að leiðarljósi og stuðlað er að öryggi íbúa og gesta. Lögð er áhersla á að íbúar njóti umhverfisgæða í sem mestum mæli, bæði útsýnis og náttúru.

Húsgerðir

Landhalli er mikill í Hnoðraholti, sérstaklega í suðurhlóum þess. Halli er víða 6-10° íbúðagerðir samsetning mismunandi húsgerða og hæðir taka eins og kostur er tillit til þessa landhalla. Leitast er við að nýta þennan landhalla til jákvæðra hluta m.a. er lögð áhersla á að sem flestir njóti útsýnis og til að auka á fjölbreytileika í húsgerðum. Einnig er landhalli nýttur til einfaldrar aðkomu að bilgeymslum neðanjarðar við klasa fjölbýlishúsa og raðhúsa. Íbúðagerðir eru einbýlishús, nokkrar gerðir raðhúsa og parhúsa ásamt flóru af íbúðum í fjölbýli.

Einbýli

Lögð er áhersla á mikið framboð einbýlishúsalaða í hverfinu, en þær þekja stærstan hluta skipulagssvæðisins. Gert er ráð fyrir að einbýlishús séu flest tveggja hæða vegna mikils landhalla, þar sem önnur hæðin tengist aðkomu í aðra áttina en hin garði. Miðað er við að einbýlishúsalaóðir séu á bilinu 600-900 m² og verði stærri lóðir á svæðinu næst golfvelli í suðurhlóum holtisins. Gert er ráð fyrir að hámarksstærð einbýlishúsa séu á bilinu 300-500 m² með bilgeymslu og sé hámarksstærð í samræmi við stærð lóðar á mismunandi svæðum. Skoða má í frekari útfærslu að hluti einbýla sé útfærður sem minni akaþúð sem nýst getur fjölskyldum á mismunandi vegu á ævileiðinni, fyrir eldri eða yngri fjölskyldumeðlimi, tímabundna útleitu eða vinnu-aðstöðu heima fyrir.

Raðhús og Parhús

Gert er ráð fyrir að raðhús séu tveggja hæða. Stærð þeirra verði um 200-250 m² meðbilgeymslu. Þar sem landhalli er minni eru þau stólluð eftir landi. Parhús eru tvennskonar. "Tetrisparhús" eru staðsett neðan götu þar sem landhalli er mjög mikill. Þau eru á þremur hæðum en hvor íbúð á tveimur hæðum. Komíó er inn í bæði húsina á miðhæð þar sem grunnfleti hússins skipt milli tveggja íbúða, önnur íbúðin fær svo fyrstu hæðina en hin þriðju hæðina. Hin parhúsagerðin er hefðbundin, þ.e. tvö samsett hús á tveimur hæð.

Fjölbýli og sérhæðir

Fjölbýlishús eru staðsett sem næst kjarna hverfisins og styrkja afmörkun græna svæðisins. Um er að ræða lítilfjölbýlishús á 3-4 hæðum ásamt sérhæðum þar sem lífsgæði eru hóf í öndvegi. Lögð er áhersla á tengingu við kjarna hverfis sins auk útsýnis og að blanda byggðinni þannig að allir njóti sambærilegra lífsgæða óháð íbúðastærð. Nota má aftur tetris-hugmyndina og raða saman fleiri einingum í "tetris-fjölbýli" þar sem landhalli er mikill en óskað er eftir stórum íbúðum með lífsgæðum sérþýlis. Þar sem fjölbýlis- þar- eða raðhús mynda klasa ofan við götu er landhalli nýttur til að aka inn í bilgeymslur neðanjarðar. Gert er ráð fyrir að við klasa fjölbýlishúsa verði afmarkaðir litlir sérarfnotareitir fyrir íbúðir á 1. hæð. Að öðru leiti verði fjölbýlishúsalaóðir litlar en miðað við að umhverfi húsanna tvinnist inn í sameiginlegt grænt svæði. Stærðir íbúða í fjölbýli og sérhæðir geta verið af öllum stærðum og gerðum. Miðað er við að íbúðir séu á bilinu 70-150 m² fyrir utan bilgeymslur. Áhersla er á fjölbreyttar gerðir sérþýla og fjölbýla en gert er ráð fyrir að hlutfall hverrar íbúðargerðar megi aðlaga óskum og eftirspurn þannig að meginhugmynd rammaskipulagsins haldi sér.

Stofnanir og þjónusta

Í útfærslu tillögunnar á 2. þrepi hafa tillöguhöfundar valið að nýta svæði í norðvestuhluta holtisins undir atvinnuhúsnæði. Miðað er við að róa byggginga í jaðri svæðisins hýsi skrifstofur eða sérverslanir er njóta góðs af nálægð við umferðamannvirki við gatnamót Arnarnesvegjar og Reykjanesbrautar. Um leið brjóta byggingarnar hljóðmengun frá stöfnbraut og stuðla að bættari hljóðvist við byggingar í aðliggjandi húsagötum. Í atvinnuhúsnæði næst gatnamótum Arnarnesvegjar og Hnoðraholtbrautar má sjá fyrir sér söluturum, bakari eða aðra hverfismiðaða þjónustu.

Miðað er við að um eitt skólaverfi verði að ræða ásamt tveimur leikskólum og tilheyrandi leiksvæðum. Leikskólur og grunnskóli eru staðsettir miðaðs svæðis í hverfinu þannig að jöfn fjarlægð sé í

skóla úr öllum áttum. Stofnanir eru staðsettar í jaðri græns útivistarsvæðis næst aðalbraut hverfisins og auðveldi þannig aðgengi jafnt fyrir akandi og skapa um leið möguleika á tengingu skólafarfa t.d. við skógrækt, menningarminjar, útivist og kennslu í umhverfismálum.

Gatnakerfi og gönguleiðir

Tvær aðalbrautir – annars vegar Hnoðraholtbraut og hins vegar aðalbraut með tengingu að Elliða-vatnsvegi, skipta hverfinu upp í þrjá megin hluta sem hver um sig samanstendur af húsagötum og safngötum. Á háholtinu mynda aðalbrautirnar eins konar "bak" við grænt útivistarsvæði. "Vasar" á aðalbrautum mynda stoppsvæði fyrir almenningsgöngur, og sleppistæði fyrir skólafornanir. Lagt er upp með að gatna- og göngustígakerfi sé einfalt og auðlæsilegt þannig að gegnumakstur sé lágmarkaður og öryggi allra vegfarenda sé tryggt.

Megin göngutenging frá Hnoðraholti til núverandi kjarna í Garðabæ verður um tvenn núverandi undirgöng undir Reykjanesbraut. Þar sem grænt útivistarsvæði "þverar" Hnoðraholtbraut er miðað við að mótuð verði breið undirgöng með gönguleið fyrir skólaláðrn og fótgangandi. Í norðurjaðri útivistarsvæðis liggur aðalbraut milli grunnskóla og fjölbýlishúsa og myndar "græna" vistgötu þar sem stuðlað verður að öryggi vegfarenda t.d. með upphækkuðu hellulögðu yfirborði og með því að brjóta reglubundið upp akstursstefnu með beygjum og þrengingum. Á mótum aðalbrauta á háholtinu er lagt til að komið verði fyrir hringtorgi.

Lögð er áhersla á öruggar og skilvirkar samgöngur til og frá svæðinu. Skipulagið tekur tillit til hljóðvistar og sjónrænna áhrifa stöfnbrauta og gatna innan hverfis. Með skipulagi gatna er leitast við að halda lengd aksturs-, göngu- og hjólaeíða í lágmarki. Gert er ráð fyrir að almenningsamgöngur verði um Hnoðraholtbraut og þjóni þaðan öllum íbúum og skólavæði. Þar sem skórun okutækja, gangandi og hjólandi umferðar á sér stað er gerð tillaga um sérstækar aðgerðir. Að jafnaði er um að ræða hellulagðar upphækkanir, þrengingar og frávik í akstursstefnu en auk þess er gert ráð fyrir undirgöngum fyrir gangandi og hjólandi á aðalbrautinni við skólavæðið á háholtinu vestanverðu. Miðað er við að aðalbrautir verði hannaðar með hámarksbraððnn 50 kílómetrar á klukkustund og að vistgata og húsagötur hafi hámarksbraða 30 kílómetra á klukkustund. Gert er ráð fyrir að halli gatna í hverfinu verði almennt að hámarki 7% þó til þess geti komið að einstaka vegkaflar verði lítið eitt brattari.

Græn svæði, gróður og forminjar, skipulag græna svæða í hverfinu:

Grænn "armur" útivistarsvæðis myndar ramma um útivist og göngustíga og tengir saman öll svæði hverfisins og myndar jafnframt sjónása út úr hverfinu og tengingar til núverandi byggðar í Garðabæ. Á græna "arminum" er gert ráð fyrir fjölbreyttum útivistar og íþróttasvæðum og til vesturs myndar hann lífað Hnoðraholtis við núverandi bæjarkjarna Garðabæjar. Göngu- og hjólaeíðaleið liggur þar niður hlíðina og þverar Reykjanesbraut í undirgöngum. Gert er ráð fyrir að hinn græni armur séu að nokkru leiti opið grænt svæði þar sem notkun getur verið breytileg eftir árstíðum, t.d. sé fyrirkomulag þannig á ákveðnum stöðum að nýta megi hlíðar sem sleðabrekkur á vetrum. Gert er ráð fyrir að meðfram göngutengingum verði komið fyrir nokkurskonar áfangar- eða áningarstöðum. Þar verði útbúinn staðir með mismunandi yfirbragði eða notkunarmöguleikum t.d. bekkur í skjóli gróðurs, útsýnispunktur, staður fyrir áhöld íþróttaiökenda, púttisvæði ofl. Einnig er gert ráð fyrir leikvöllum af ýmsum stærðum og gerðum sem henta aðstæðum og umhverfi á hverjum stað.

Gróður og frágangur græna svæða

Á háholtinu myndar græni "armurinn" stærra opið rými þar sem opnum leiksvæðum, leikvöllum grunnskóla og leikskóla er komið fyrir ásamt svæðum sem nýtt eru undir gróðurækt skólubarna og almenna útivist íbúanna. Gert er ráð fyrir að gróðurækt verði í formi afmarkaðra gróðurbelta til myndunar skjóls. Miðað er við að stærstur hluti háholtisins verði sem næst því að hafa yfirbragð villtrar náttúru. Þar verði holtagrjót og lággroður ríkjandi, en inni á milli komi ræktað trjábelti. Auk þess sem náttúrulegt yfirbragð græna svæða er í rökkrættu samhengi við umhverfi svæðisins er það hagkvæmt í rekstri.



Skipulagsuppráttur 1:1000

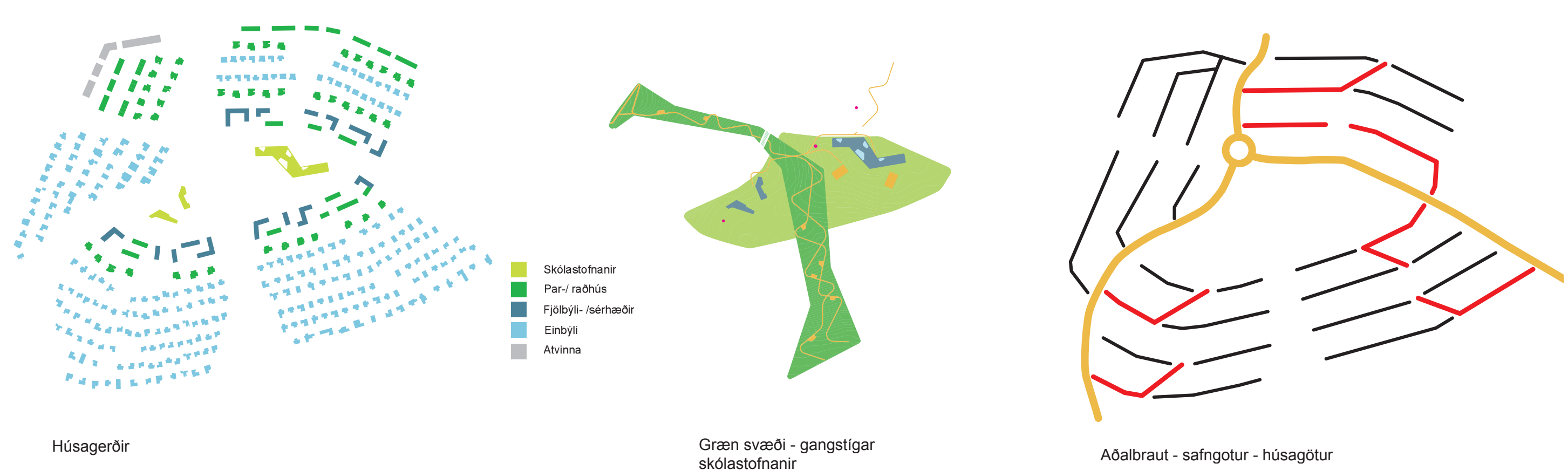




Helstu stærðir

Stærð skipulagssvæðisins er rúmlega 68 ha. Núverandi byggð þekur tæplega 5 ha. Á þeim hluta svæðisins sem ekki fer undir byggð eru græn svæði, þ.e. leiksvæði, gróðurækt og opin útivistarsvæði. Græn svæði þekja um 16,0 ha af svæðinu. Að auki er reiknað með óbyggðu belt meðfram stofnbrautum með hljóðmörnum. Gert er ráð fyrir eftirfarandi fjölda/og skiptingu íbúða:

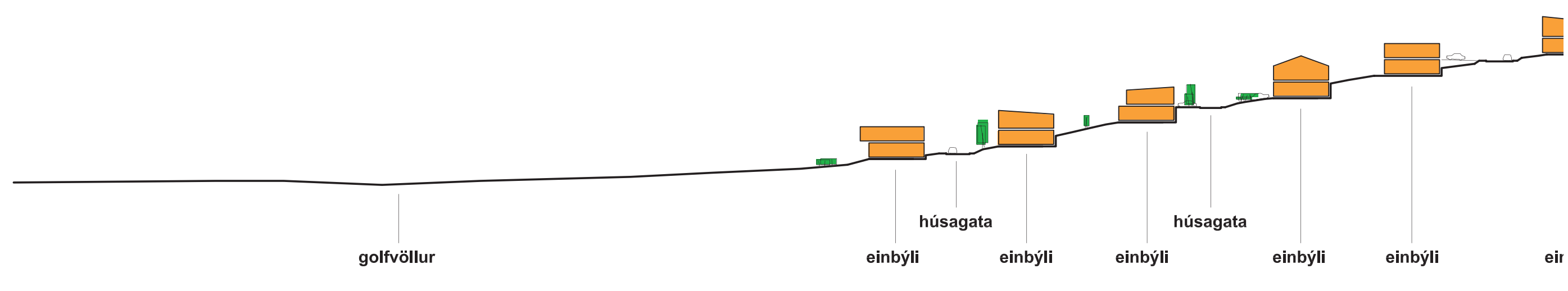
Tegund	Fjöldi íbúða	Hlutfall
Einbýlishús ný	217	32%
Raðhús-og parhús	200	29%
Fjölbýli og sérhæðir	265	39%
Nýjar íbúðir samtals	682	
Einbýlishús núv.	44	
Íbúðir samtals	726	
Atvinnuhúsnæði	ca. 8500 m ²	



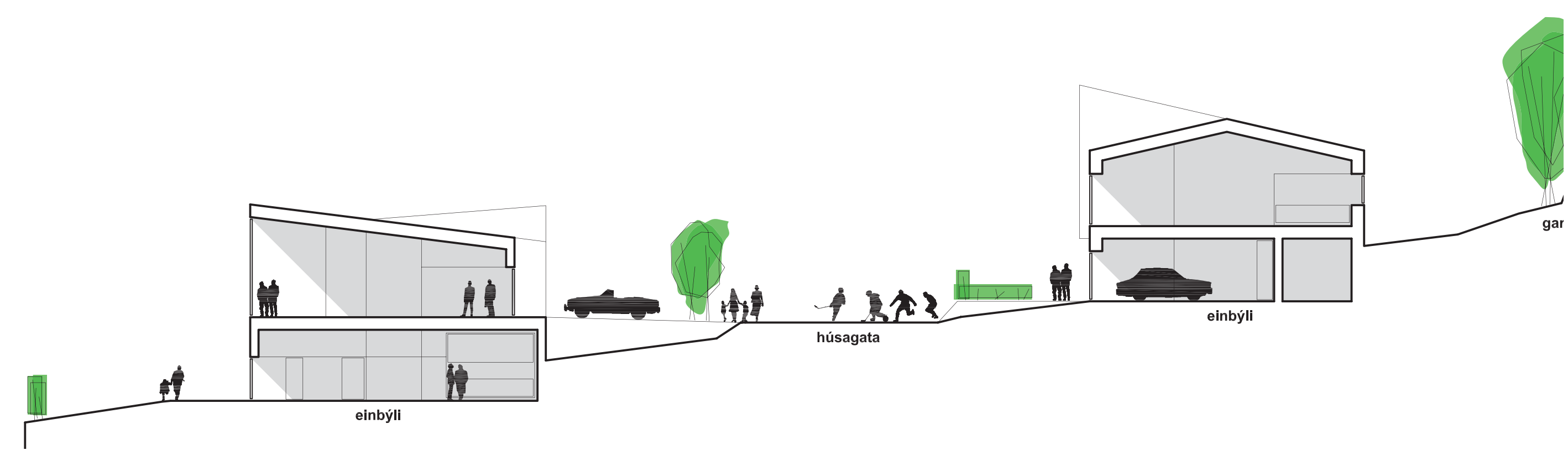
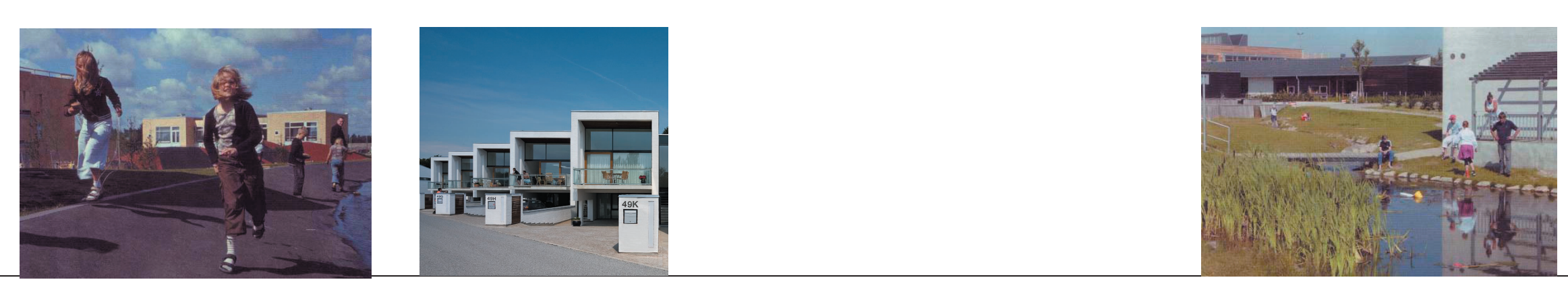
Húsagerðir

Græn svæði - gangstígar skólastofnanir

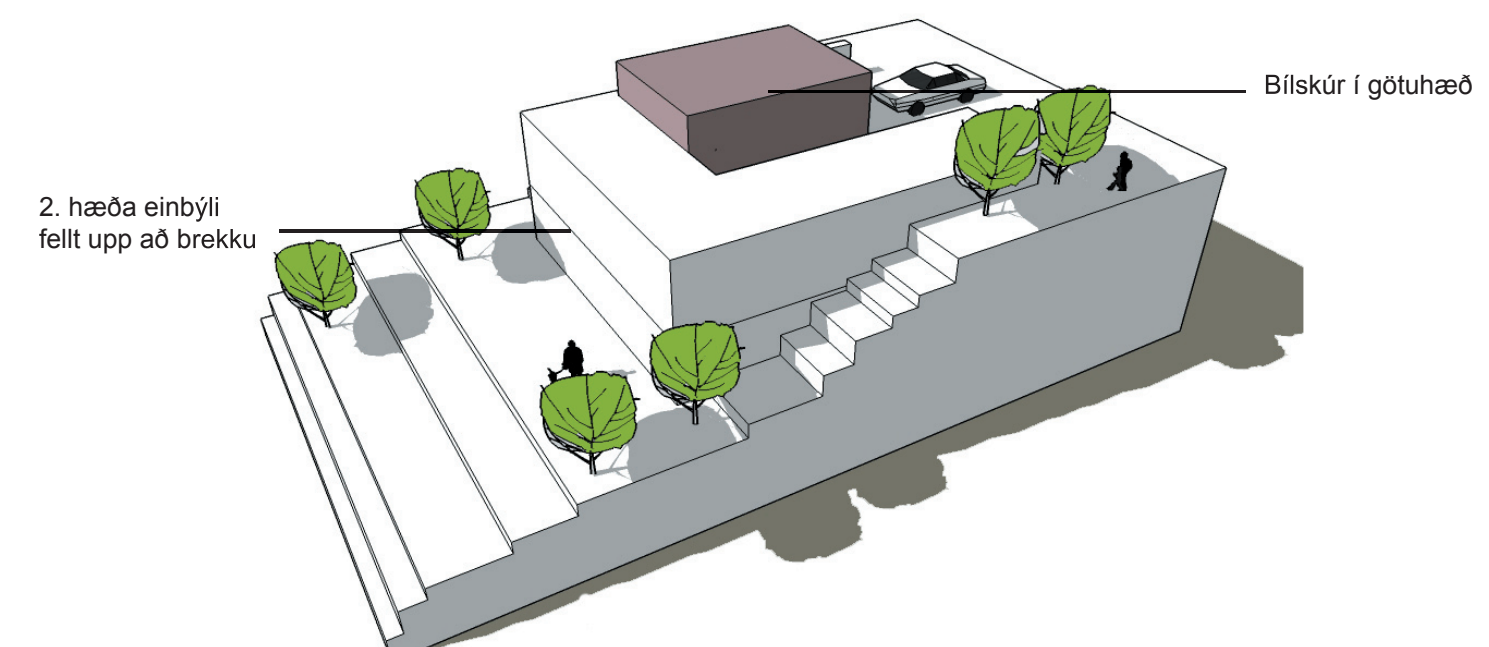
Aðalbraut - safngötur - húsagötur



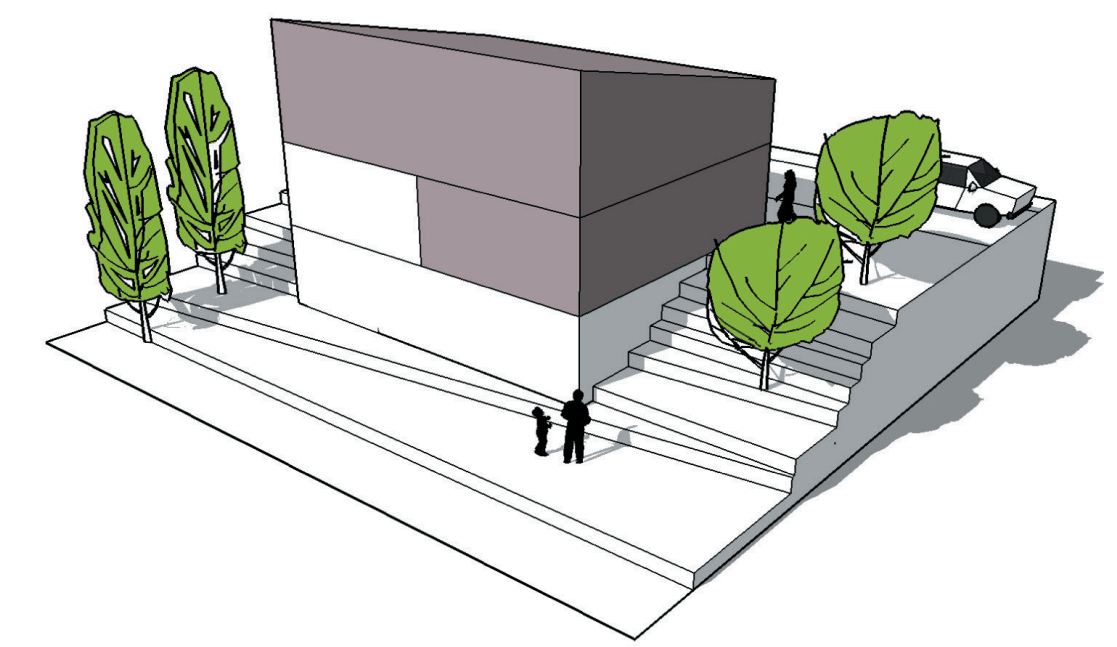
Sneiðing a-a í skipulagssvæði 1:1000



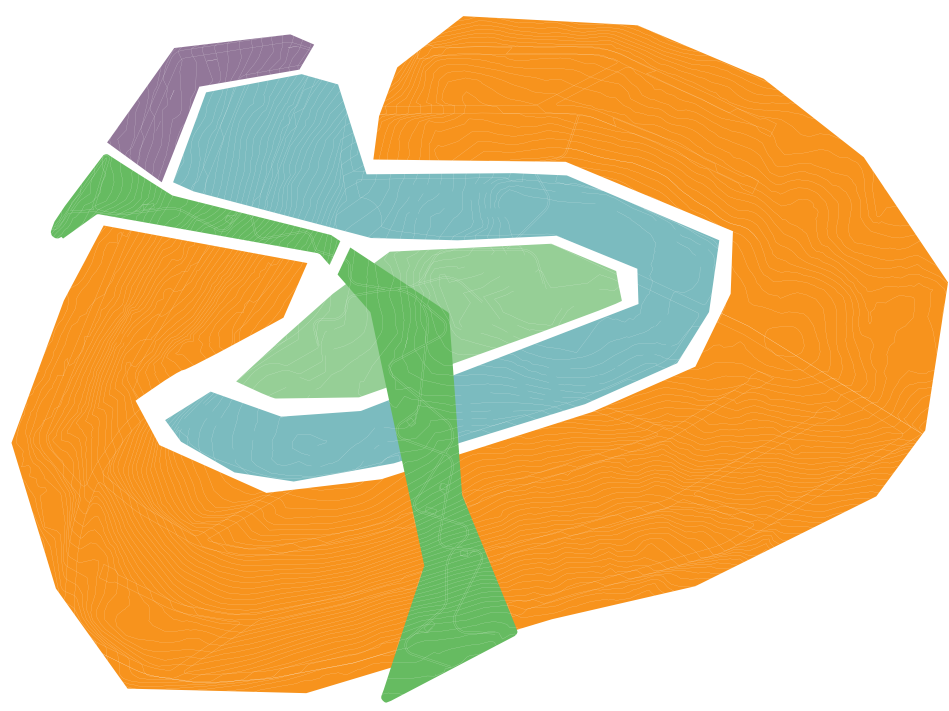
Sneiðing b-b í skipulagssvæði 1:200



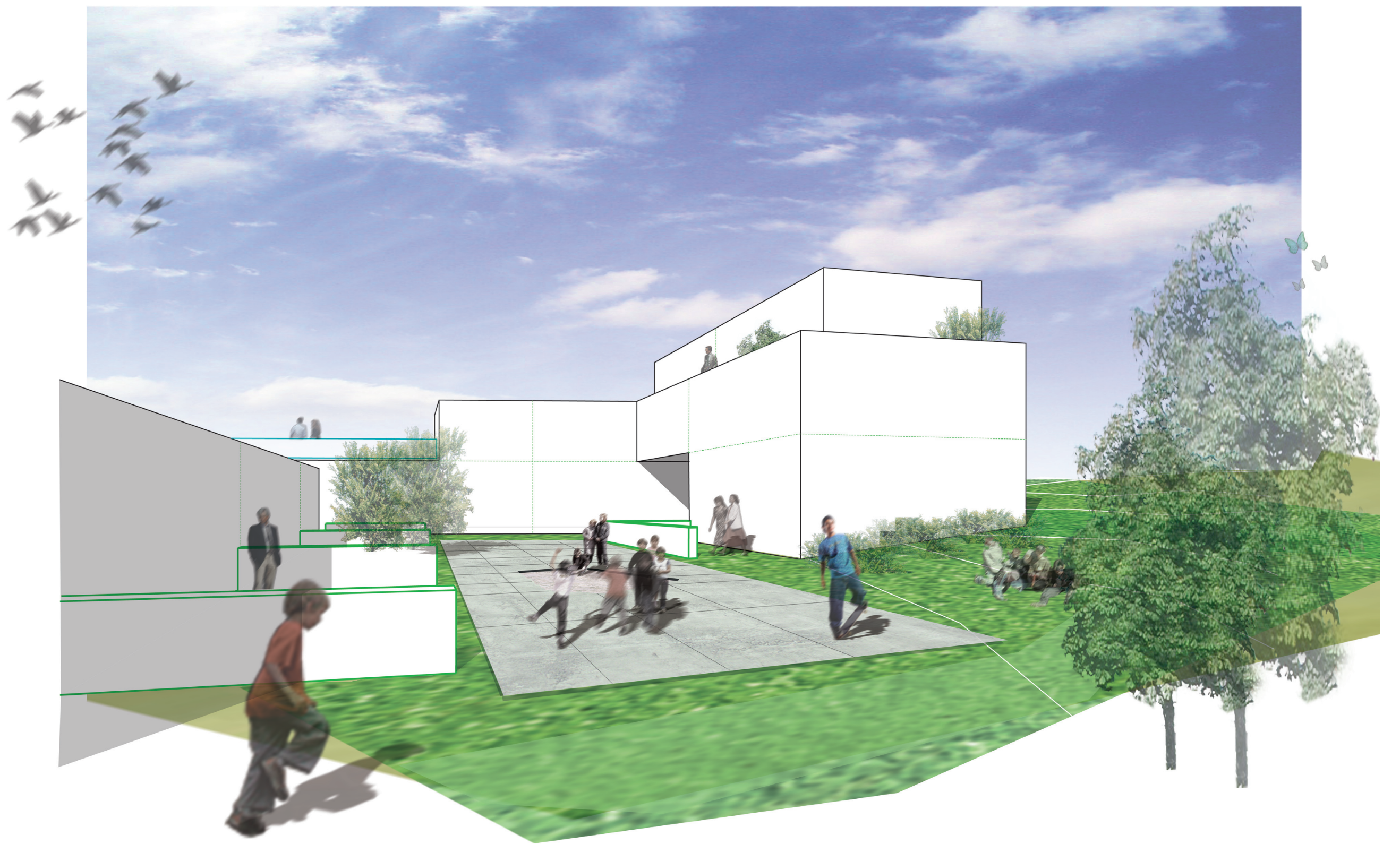
A Einbýlishús í miklum halla (allt að 200 prómill) - neðan götu 2,5 - 3 hæðir



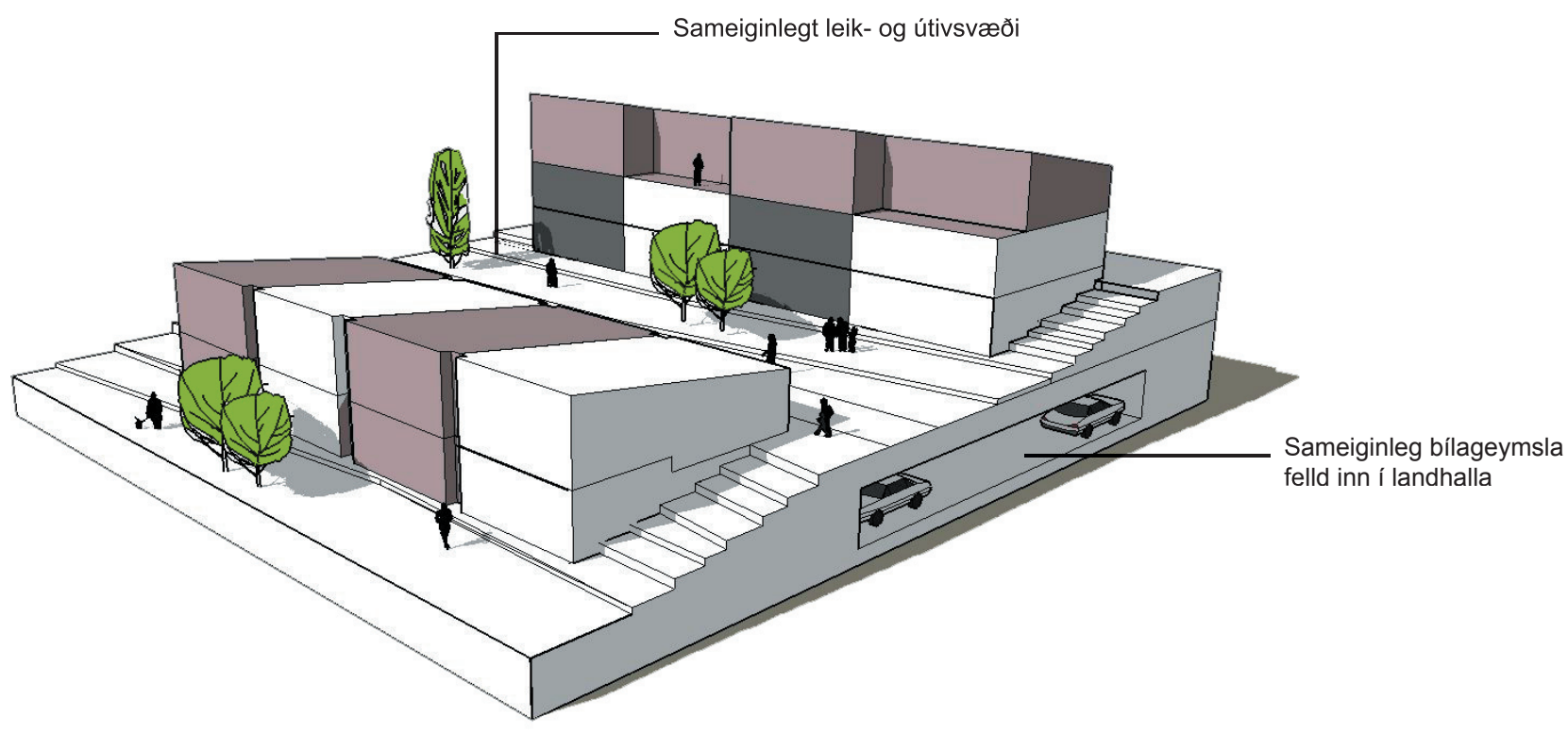
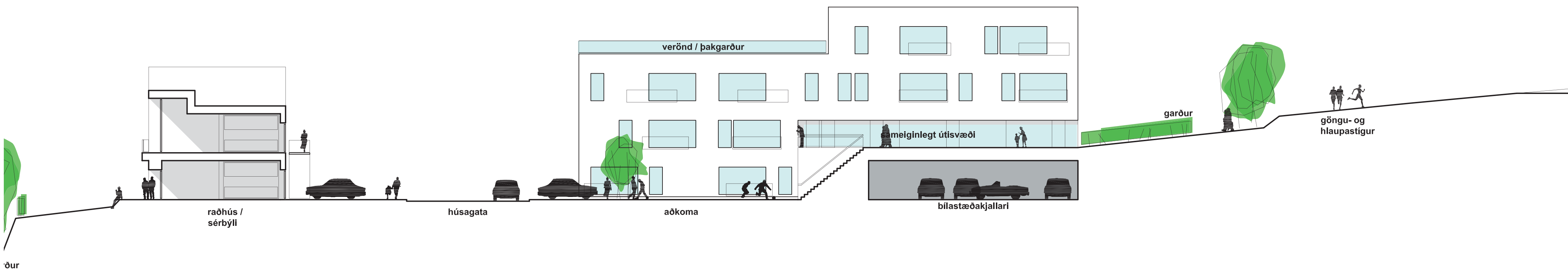
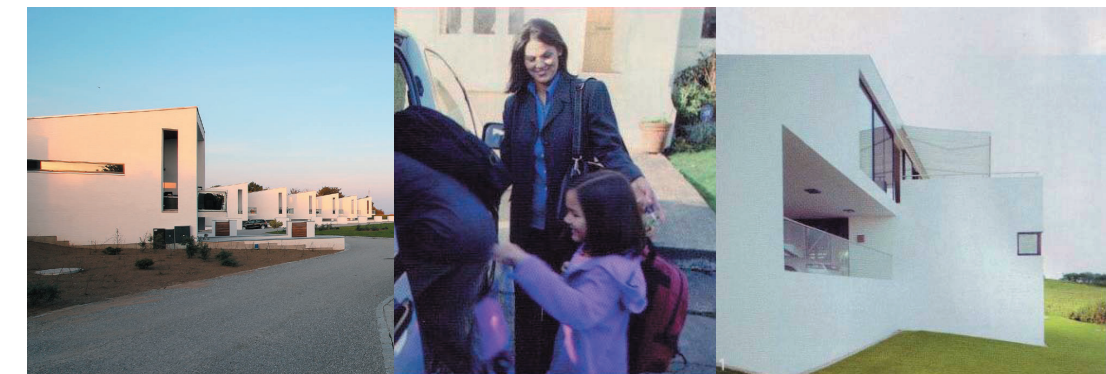
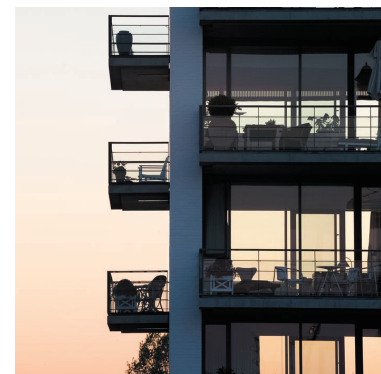
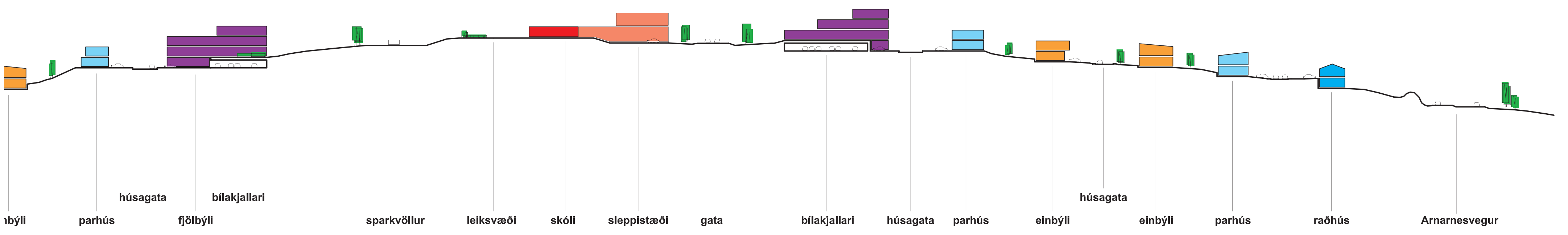
B "Tetris" parhús - neðan götu 3. hæðir



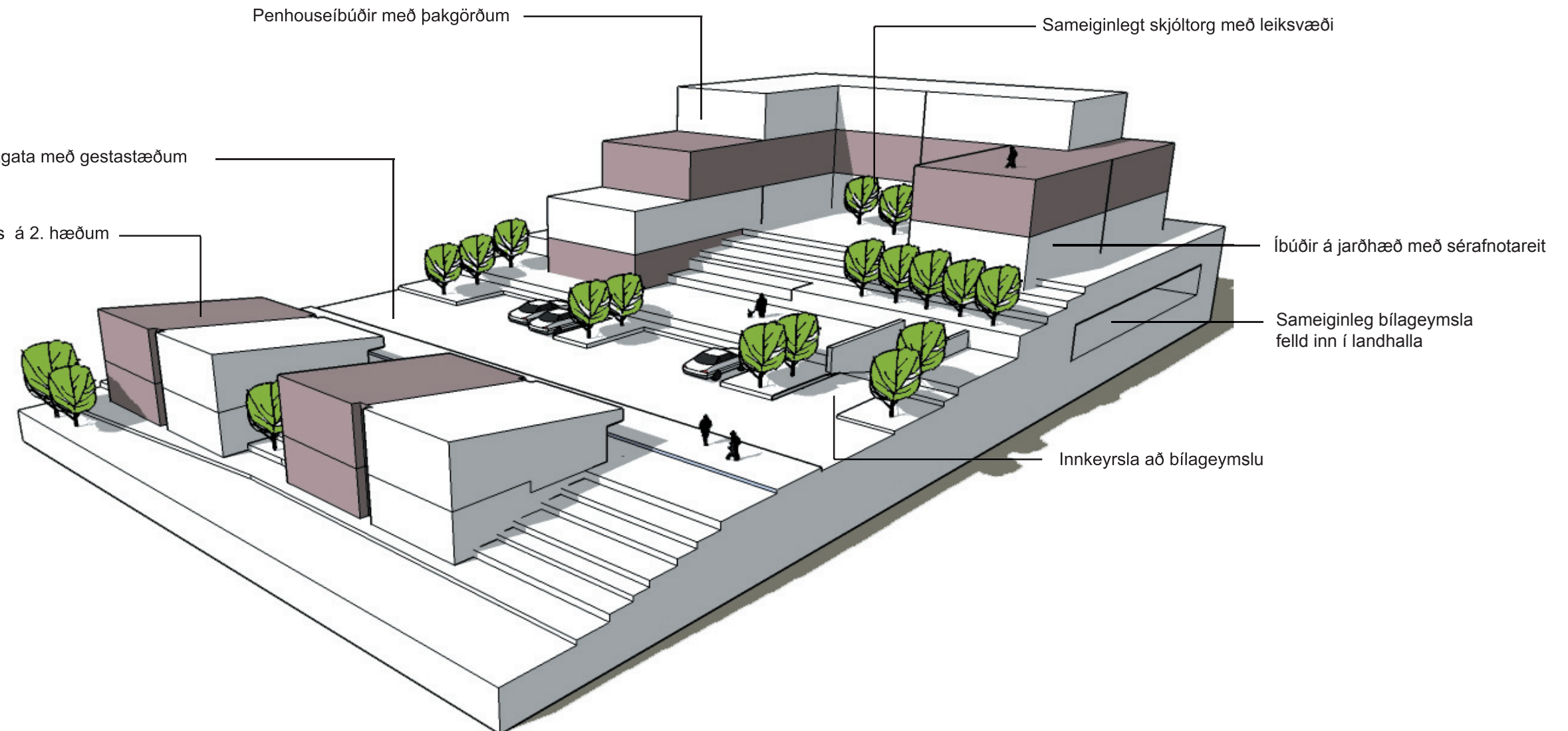
Meginskipting skipulagsvæðis



Skjöltorg og leiksvæði við fjölbýlis- og raðhúsabyrpingu



C "Klasi" Fjölbýlis- og raðhúsabyrping ofan götu, 2-3 hæðir + kjallari



D Fjölbýlis- og raðhúsabyrping ofan og nean götu, 2-4 hæðir + kjallari