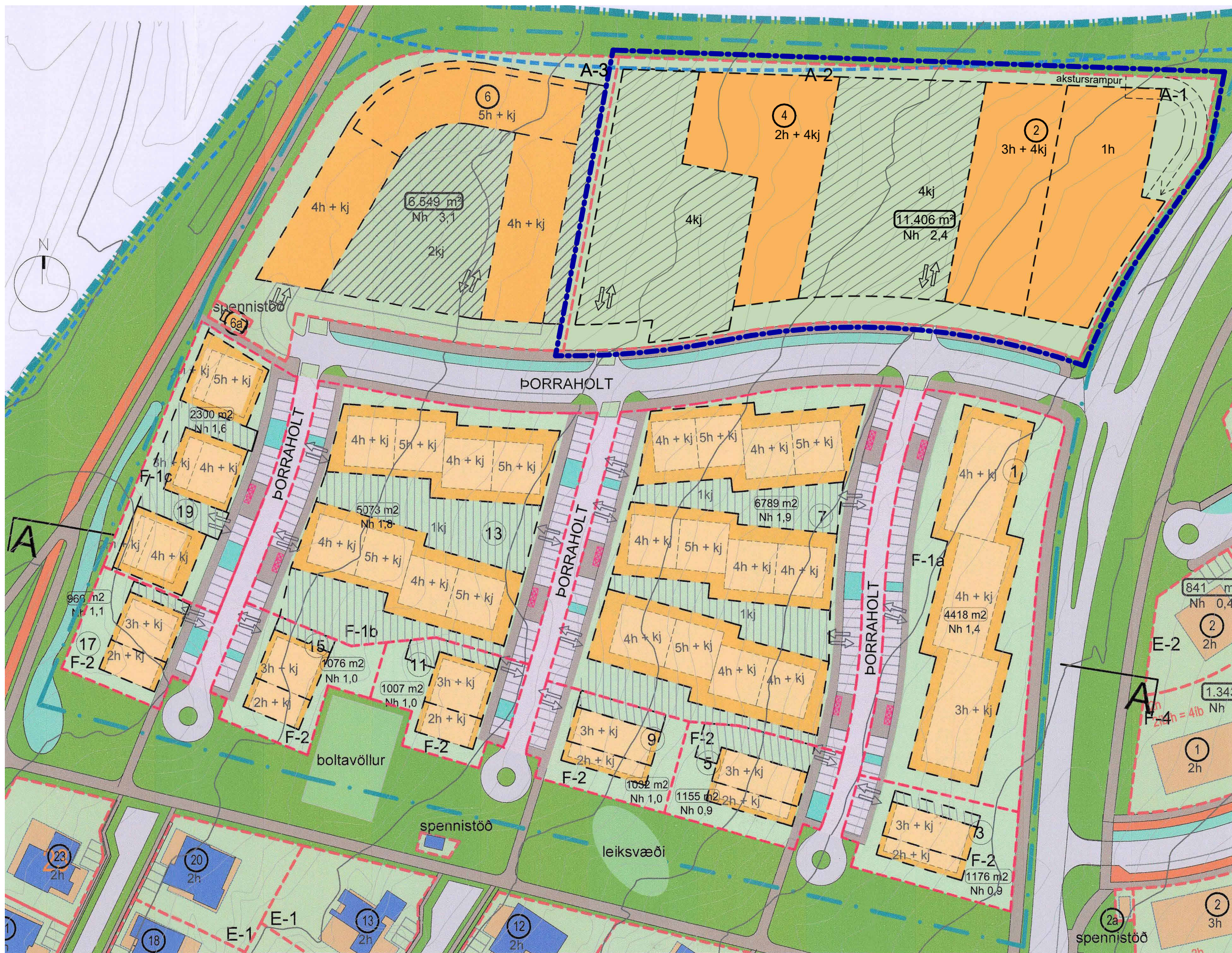




Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 21. september 2023 og birt í B-deild stjórnartíðinda 17. nóvember 2023.

1: 1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi

1: 1000

## Greinargerð

### Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar 14. september 2023, í bæjarstjórn 21. september 2023 og birt í B-deild stjórnartíðinda 17. nóvember 2023.

### Skilmálar fyrir breytingu

#### Landnotkun, byggingamagn og hæð bygginga

Í lílögum að breyttu deiliskipulagi fyrir Þorraholt 2 og 4 er gert ráð fyrir að lóðmar verði sameinaðar þannig að til verði um 11.200 m<sup>2</sup> lóð. Á lóðinni er ráðgætt að byggja tvo stakstæð verslunar- og þjónustuhús á 1-3 hæðum auk 2-3ja hæða kjallara fyrir bílastæði. Hús 2 er áætlað um 7.000 m<sup>2</sup> ofanjarðar og hús 4 um 2.100 m<sup>2</sup>. Samkvæmt tilögnum yrðu ails byggð um 24.500 m<sup>2</sup> á lóðinni og nýtingarhlutfall því 2,2. Samanlagt grunnflötur bygginga á lóð er áætlaður um 9.100 m<sup>2</sup> og bilageymsla um 15.400 m<sup>2</sup>. Fjöldi bílastæða í bilageymslunum er áætlaður allt að 500 stæði og á land verða um 150 stæði. Landhæli á lóðinni er tilkomu til vesturs eða um 15 m á 175 metrum þ.e. um 8 %. Austast (eist), við innkomu á lóðina er landið í um 63,0 m h.y.s en vestast (neðst) í um 55,5 m h.y.s.

#### Byggingarættir

Gert er ráð fyrir tveimur málsettum byggingarættum á lóðinni. Eru þeir óþekktir að umfangi og formi og byggingarættir í gildandi deiliskipulagi, þeim er þó breytt lítillega til norðurs þar sem þeir fylgja lóðmörkum sem sýna að Amansveggi í hús nr. 2 er í lílögnum einnig gert ráð fyrir að byggja á 1 hæð með 2 kjallrum að Vetrarbrú. Verður sú bygging færð inn í landið og því að mestu niðurfærin. Á deiliskipulagsupprættinum eru jafnframt sýndir málsettir byggingarættir kjallara og bilageymslu neðanjarðar. Byggingarættir komur fram á deiliskipulagsupprætti og máliðlaði. Byggingarættir falla að landhalla í lóð til að nýta sem best landgæði hennar. Hámarksstærð byggingarætti í hús 2 er áætluð í kóta 76,5 m h.y.s. og fyrir hús 4 í kóta 73,5 m h.y.s. Aðkomuáætlun og hámarksstærð bygginga og bílastæða koma fram á deiliskipulagsupprætti, skýringarmyndum og á hæðablaði. Hámarksstærð byggingarætti koma fram á deiliskipulagsupprætti og skýringarmyndum. Lyftuhús, handrind og skjólverk mega fara yfir hámarksstærð sem nemur 1,5 m.

#### Aðkoma

Aðkoma að lóðinni verður óbreytt miðað við gildandi deiliskipulag. Í lílögnum er gert ráð fyrir tveimur aðkomuleiðum inn á lóðina. Efri aðkomuleiðin er ráðgætt í kóta 63,0 m h.y.s. og sú neðri í kóta 55,5 m h.y.s.

#### Deilu- og spennistöð

Í lílögum að breyttu deiliskipulagi fyrir Þorraholt 2 og 4 er gert ráð fyrir að staðsetning deilu- og spennistöðvar verði gútna verði fæstar (neðar) og verði við neðri innkomu á lóðina í stað efri aðkomu að lóðinni. Mun hún þar falla betur að því landi sem fyrir er á svæðinu og fyrirhugðum mannkjum á lóðinni.

### Gildandi deiliskipulag

Lóð	stærð lóðar	bilageymsla	kjallari	1. hæð	2. hæð	3. hæð	atvinna m <sup>2</sup>	heild m <sup>2</sup>	Nh
Þorraholt 2-4 - Hús 2	11.222	8.200	2.800	1.400	1.400	1.400	7.000	15.200	
Þorraholt 2-4 - Hús 4		7.300		650	1.200	250	2.100	9.300	
Samtals	11.222	15.400	2.800	2.050	2.600	1.650	9.100	24.500	2,2

### Tillaga að breyttu deiliskipulagi

- Gert er ráð fyrir að lóðmar Þorraholt 2-4, 2a og 2b verði sameinaðar þannig að lóðin verði 11.406 m<sup>2</sup>.
- 3.000 m<sup>2</sup> bætt við bilageymslu í kjallara.
- Nýtingarhlutfall breytt úr 2,2 í 2,4.
- Hús nr. 2 er hækkað um 2,5m, verður í sömu hæð og upphaflegt deiliskipulag gerði ráð fyrir sem samþykkt var í desember 2021.
- Breidd byggingarætti húss nr. 2 minnkur úr 25m í 22m.
- Grasþaki breytt í bílastæðapæk í húsinu nr. 2.
- Austurhluti 1. hæðar í hús nr. 2 verður atvinnurými í stað bilageymslu á 2 hæðum og byggingarættir stækkar lítillega.
- Gert er ráð fyrir akstursröngum innan lóðarmarka.
- 4 kjallara í stað 2-3 kjallara.
- Kjallari -2 verður atvinnurými.
- Staðsetning spennistöðvar er inni á lóð Þorraholt 2-4. Lóð deilustöðvar felld út.
- Svalir og skjuggi mega fara út fyrir byggingarætt um allt að 2,0 metra.

### Skilmálar eftir breytingu

#### Landnotkun, byggingamagn og hæð bygginga

Í lílögum að breyttu deiliskipulagi fyrir Þorraholt 2-4, 2a og 2b er gert ráð fyrir að lóðmar verði sameinaðar þannig að verði um 11.400 m<sup>2</sup> lóð. Á lóðinni er ráðgætt að byggja tvo stakstæð verslunar- og þjónustuhús á 1-3 hæðum auk 4ja hæða kjallara fyrir bílastæði og atvinnurými. Byggingarmagn ofanjarðar er áætlað um 7.000 m<sup>2</sup>. Samanlagt atvinnurými ofanjarðar og neðanjarðar er áætlaður um 12.200 m<sup>2</sup> og bilageymslu um 15.300 m<sup>2</sup> neðanjarðar. Samkvæmt tilögnum yrðu ails byggð um 27.500 m<sup>2</sup> á lóðinni og nýtingarhlutfall því 2,4. Fjöldi bílastæða í bilageymslunum er áætlaður allt að 500 stæði og á land verða um 150 stæði. Landhæli á lóðinni er tilkomu til vesturs eða um 15 m á 175 metrum þ.e. um 8 %. Austast (eist), við innkomu á lóðina er landið í um 63,0 m h.y.s en vestast (neðst) í um 54,5-55,0 m h.y.s.

#### Byggingarættir

Gert er ráð fyrir tveimur málsettum byggingarættum á lóðinni. Eru þeir óþekktir að umfangi og formi og byggingarættir í gildandi deiliskipulagi, þeim er þó breytt lítillega til norðurs þar sem þeir fylgja lóðmörkum sem sýna að Amansveggi í hús nr. 2 er í lílögnum einnig gert ráð fyrir að byggja á 1 hæð með 4 kjallrum að Vetrarbrú. Verður sú bygging færð inn í landið og því að mestu niðurfærin. Á deiliskipulagsupprættinum eru jafnframt sýndir málsettir byggingarættir kjallara og bilageymslu neðanjarðar. Byggingarættir komur fram á deiliskipulagsupprætti og máliðlaði. Byggingarættir falla að landhalla í lóð til að nýta sem best landgæði hennar. Hámarksstærð byggingarætti í hús 2 er áætluð í kóta 79,0 m h.y.s. og fyrir hús 4 í kóta 73,5 m h.y.s. Aðkomuáætlun og hámarksstærð bygginga og bílastæða koma fram á deiliskipulagsupprætti, skýringarmyndum og mun koma fram á hæðablaði. Hámarksstærð byggingarætti koma fram á deiliskipulagsupprætti og skýringarmyndum. Lyftuhús, handrind og skjólverk mega fara yfir hámarksstærð sem nemur 1,5 m. Svalir og skjuggi mega fara út fyrir byggingarætt um allt að 2,0 metra.

#### Aðkoma

Aðkoma að lóðinni verður óbreytt miðað við gildandi deiliskipulag. Í lílögnum er gert ráð fyrir tveimur aðkomuleiðum inn á lóðina. Efri aðkomuleiðin er ráðgætt í kóta 63,0 m h.y.s. og sú neðri í kóta 54,5-55,0 m h.y.s.

#### Deilu- og spennistöð

Í lílögum að breyttu deiliskipulagi fyrir Þorraholt 2-4 er gert ráð fyrir að staðsetning spennistöðvar verði ekki á sér lóð samþærmt gildandi deiliskipulag heldur innan lóðar Þorraholt 2-4. Lóð deilustöðvar felld út. Nánari hönnun spennistöðvar verði unnin í samráði við Vetur.

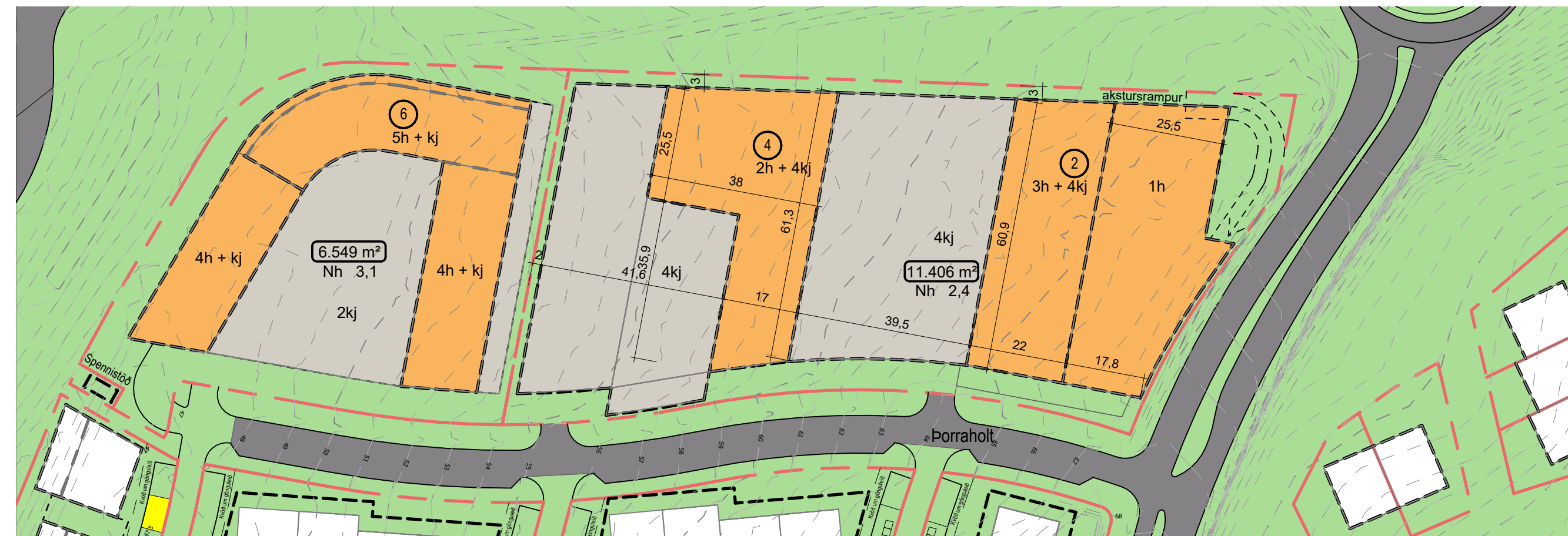
Á lóðinni Þorraholt 2-4 er kvóð um að leggja megi lagur og koma fyrir búnaði innan lóðar fyrir snjóbræslu sem og spennistöð. Trygga skal óhindraðan aðgang á öllum tímum sólarinnings til viðhalds á búnaði. Kvóð er á hús og lóð allan þann tíma sem Vetur og sveitarfélagið Garðabær starfæra spennistöð og snjóbræslubúnað á lóðinni.

Gerður skal samningur milli aðila um afnotarétt.

Að öðru leli vísað til gildandi deiliskipulags.

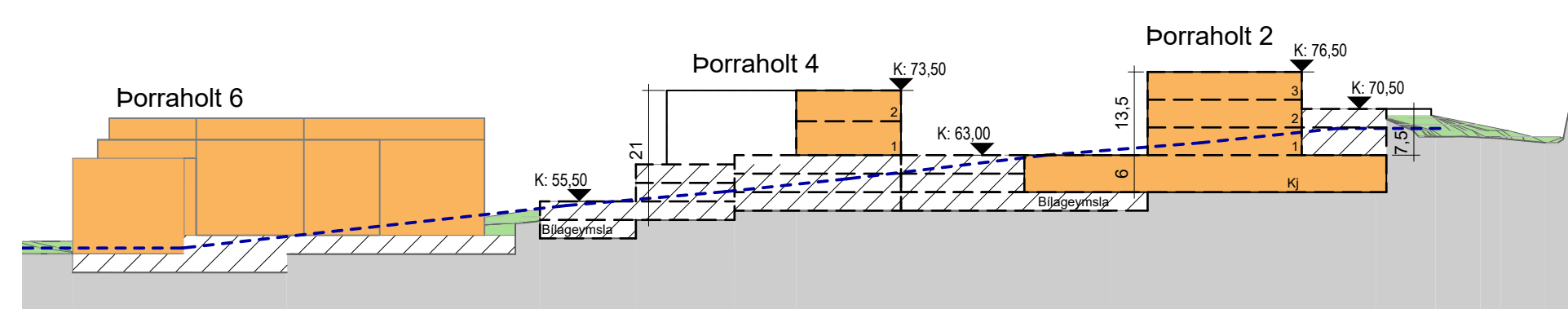
### Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Lóð	stærð lóðar	bilageymsla	kjallari -2	atvinna m <sup>2</sup>	heild m <sup>2</sup>	Nh			
Þorraholt 2-4 - Hús 2	11.406	15.300	5.200	4.000	1.700	1.300	12.200	27.500	2,4



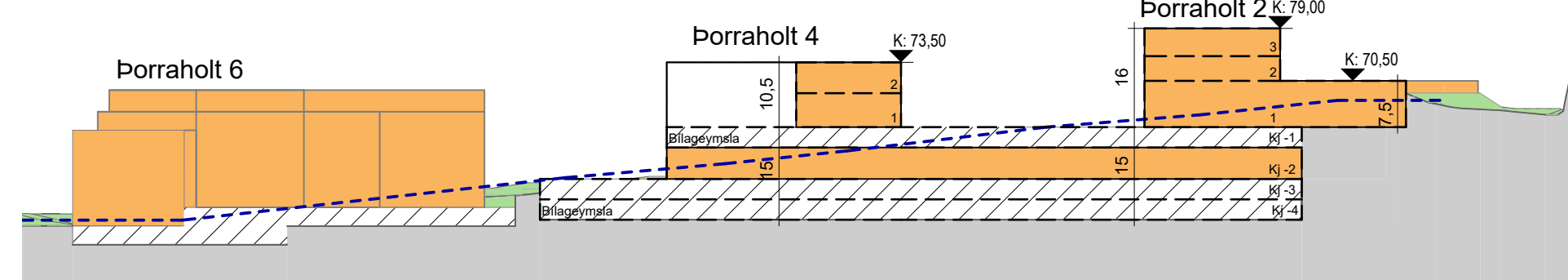
Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Skýringarmynd - Grunnmynd

1: 1000



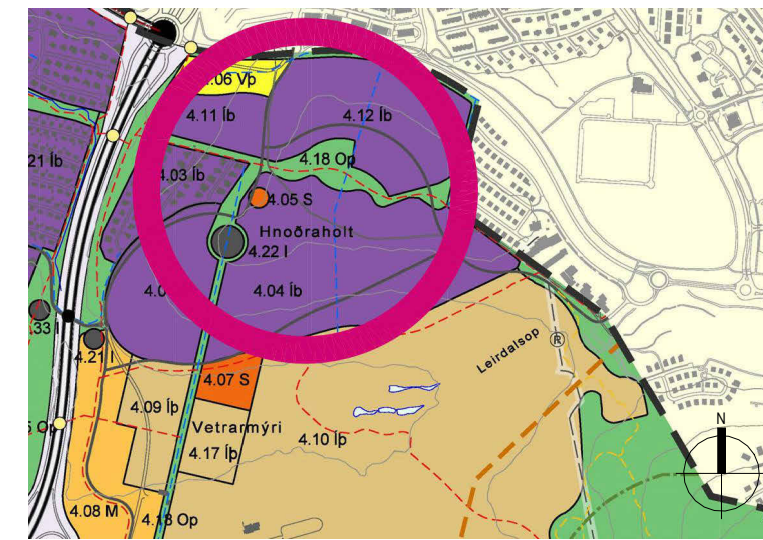
Gildandi deiliskipulag - Skýringarmynd - Snið

1: 1000



Tillaga að breyttu deiliskipulagi - Skýringarmynd - Snið

1: 1000



Hluti aðskipulags Garðabæjar staðfest 17. mars 2021

### Skýringar

- Mörk breytingar
- Lóðarmörk
- Byggingarættir (ofan- og neðan)
- Byggingarættir neðanjarðar
- Dæmi um nýbyggingu (leibeiandi)
- Göngustigir - lega leibeiandi
- Reiðhólastigir
- Regnbæð - ofanvatnrásir - útfærsla leibeiandi
- Hjóðvarnir
- Heildarstærð lóðar (Nh.)
- Lóðarmörk og fjöldi hæða
- Inn- og útskeyrslu bílarkjallara - staðsetning leibeiandi
- Djúpgámur - staðsetning leibeiandi

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga 123:2010. Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þann

f.h. Skipulagsnefndar

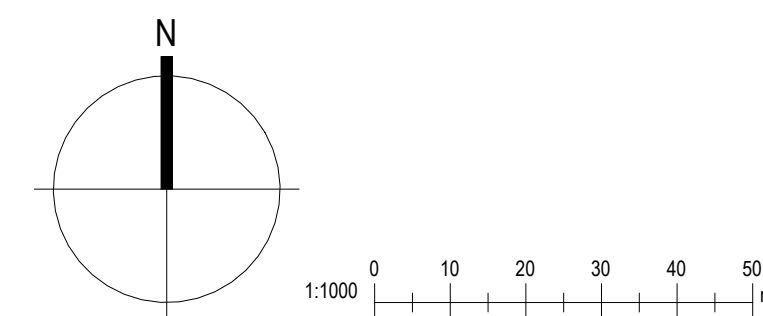
og bæjarstjórn Garðabæjar þann

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ með

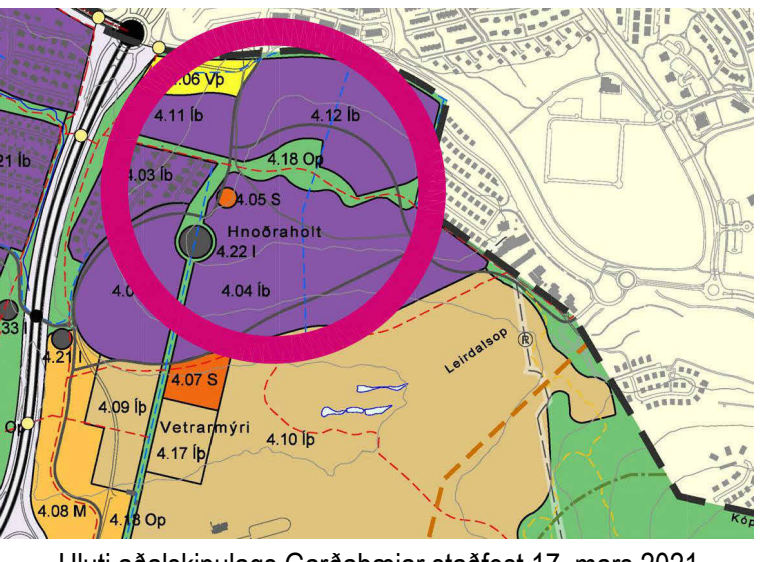
athugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_







Hluti aðalskipulags Garðabæjar staðfest 17. mars 2021



Yfirlistmynd fyrir breytingu - Horft i norðvestur



Yfirlistmynd fyrir breytingu - Horft i norðaustur



Þorraholt 2 fyrir breytingu - vesturhlíð



Yfirlistmynd eftir breytingu – horft i norðvestur



Yfirlistmynd eftir breytingu - Horft i norðaustur



Þorraholt 2 eftir breytingu - vesturhlíð



Yfirlistmynd fyrir breytingu - Horft i suður



Þorraholt 2 - 4 fyrir breytingu- séð frá Arnanesvegi



Þorraholt 2 - 4 fyrir breytingu- séð frá Arnanesvegi



Yfirlistmynd eftir breytingu - Horft i suður



Þorraholt 2 - 4 eftir breytingu- séð frá Arnanesvegi



Þorraholt 2 - 4 eftir breytingu- séð frá Arnanesvegi