

DEILISKIPULAG VESTURHLUTA URRÍÐAHOLTS



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 16.08.2007 mkv. 1:1000

Greinargerð
Vegna deiliskipulagsbreytinga á lóð Hraungötu 13 :
Sérskilmálar F2 eru felldir úr gildi fyrir Hraungötu 13, sem fær nýja sérskilmála F2a. Íbúðum er fjölgað úr 6 íbúðum í 8 íbúðir
Byggingareitur neðanjarðarbilgeymslu stækkar og breyting er gerð á byggingareit .
Bilastæðum á lóð fjölgar úr 6 stæðum í 8 stæði og bilastæðum í bilgeymslu fjölgar úr 6 stæðum í 8 stæði.
Viðmiðunarbyggingamagn eykst.
Kennigrunnmynd og -sníð fjölbyllishúsagerðar F2 í skipulagsgreinargerð falla úr gildi og gólf beggja byggingahluta verður í sama kóta samkvæmt kennisniði F2a.
Með deiliskipulagsbreytingu á Hraungötu var húsnúmerum á Hraungötu 53 breytt í Hraungötu 13 á lóðablóðum.

Gildandi skipulagsskilmálar

4.7.22
F2
FJÖLBÝLISHÚS

Lóðarskilmálar:
Bilastæði: 6 bilastæði skulu vera á lóð, staðsett skv. skipulagsuppdrátti og mæliblaði.
Girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Gróður á lóðarmörkum: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1. *Sérnotareitir:* Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ná að lágmarki 3 m frá húsvegg. *Skjólveggir:* Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1. *Smáhýsi:* Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1. *Sorpgæmsla:* Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1. *Stoðveggir:* Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:
Aðalinnangangur: Inngangur skal vera um opið eða lokað stigahús í tengibyggingu á milli aðalálma hússins. Skyggni skal vera yfir aðalinnangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Stigahús skulu vera gegnumgeng, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbyllishúsið. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum í kafla 4.6.2.
Bilgeymsla: Bilgeymsla skal vera fyrir 6 bíla eins og sýnt er á skilmálateikningu og mæliblaði.. Draga skal innkeyrsludyr að bilgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu.
Byggingarefnir: Mælt er með því að þak sé klætt með torfi.
Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblóð: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávíka (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Hver inn- eða útdreginn hluti útvegjar skal ekki vera lengri en 6 m. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Fjarlægð húss frá lóðarmörkum: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Fjöldi íbúða: 6 íbúðir, þannig að 2 íbúðir séu á hverri hæð. *Gervihnattadiskar:* Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og almennt ekki vera á þeirri hlið sem snýr að götu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt. Ekki er heimilt að nota spegilglær í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2. *Hæð húss:* Hús skal vera 3-4 hæðir. Ef 4. hæð er nýtt til íbúðar skal nýta hana sem hluta íbúðar á 3. hæð. Sú álma sem stendur samsíða götu skal standa ofar en hin álman, sjá skilmálateikningu og hæðarblóð. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Lýftur: Kvöð er um lyftu í húsum nr. 53 við Hraungötu og 33 við Kinnargötu. Að öðru leyti gilda ákvæði 201. gr. byggingarreglugerðar um hvar skulu vera lyftur. *Reykháfar:* Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2. *Skyggni:* Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2. *Veggsvallir:* Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2. *Vindbrjótar:* Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Þakform og þaksvallir: Þak skal vera 10-15° eins og sýnt er á skilmálateikningu nema á húsi nr. 31 við Hellagötu, þar skal þak vera 0-15°. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Gildandi skilmálatafla													
	Húsagerð	Gata og húsnúmer	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits án bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits samtals (fermetrar)	Viðmiðunar byggingar magn samtals	íbúða fjöldi	Hæða fjöldi	Bilastæði í bilgeymslu / bílskýli	Bíla stæði á lóð	Bíla stæði í götu	Bíla stæði samtals
F. breytingu	F2	Hraungata 53	1.362	196	162	358	1.236	6	3-4	6	6	0	12

HRAUNGATA 13



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi mkv. 1:1000

Tillaga að breytingu á skipulagsskilmálum húsagerðr í gildandi deiliskipulagsgreinargerð

4.7.22.1
F2a
fjölbyllishús

Lóðarskilmálar:
Bilastæði: 9 bilastæði skulu vera á lóð Hellagötu 31 og 8 stæði á lóð Hraungötu 13, þar af 1 stæði fyrir fatlaða, staðsett skv. skipulagsuppdrátti og mæliblaði.
Girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Gróður á lóðarmörkum: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir með beinu aðgengi að lóð og skulu þeir ná að lágmarki 3 m frá húsvegg.
Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Smáhýsi: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Sorpgæmsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

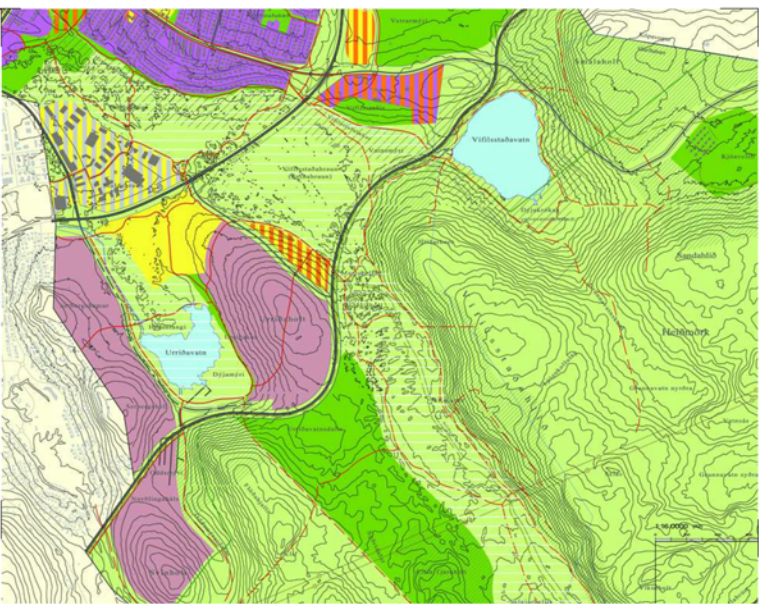
Byggingarskilmálar:
Aðalinnangangur: Inngangur skal vera um opið eða lokað stigahús í tengibyggingu á milli aðalálma hússins. Skyggni skal vera yfir aðalinnangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Stigahús skal vera gegnumgengt, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbyllishúsið. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum í kafla 4.6.2.
Bilgeymsla: Bilgeymsla skal vera fyrir 9 bíla á lóð Hellagötu 31 og 8 bíla á lóð Hraungötu 13, þar af 1 stæði fyrir fatlaða eins og sýnt er á skilmálateikningu og mæliblaði. Draga skal innkeyrsludyr að bilgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu.
Byggingarefnir: Mælt er með því að þak sé klætt með torfi og nýtt sem sérnotafleitr aðliggjandi íbúða. Krafa er gerð um beint aðgengi að bilgeymsluþaki frá lóð. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblóð: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Fjöldi íbúða: 9 íbúðir, þannig að 3 íbúðir séu á hverri íbúðahæð á lóð Hellagötu 31. 8 íbúðir á lóð Hraungötu 13 þannig að þrjár íbúðir séu á 1. og 2. íbúðahæð en á 3. íbúðahæð séu tvær íbúðir. *Gervihnattadiskar:* Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og almennt ekki vera á þeirri hlið sem snýr að götu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt. Ekki er heimilt að nota spegilglær í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Hæð húss: Hús skal vera 3 íbúðarhæðir, auk bilgeymslu- og kjallarahæðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Lýftur: Kvöð er um lyftu í húsinu .
Reykháfar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Skyggni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Veggsvallir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Vindbrjótar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Þakform og þaksvallir: Þak skal vera 0-15° á Hellagötu 31 en 10-15° á Hraungötu 13. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Skilmálatafla eftir breytingar

	Húsagerð	Gata og húsnúmer	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits án bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits bilgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits samtals (fermetrar)	Viðmiðunar byggingar magn samtals	íbúða fjöldi	Hæða fjöldi	Bilastæði í bilgeymslu / bílskýli	Bíla stæði á lóð	Bíla stæði í götu	Bíla stæði samtals
E. breytingu	F2	Hraungata 53	1.362	205	261	466	1.552	8	3-4	8	8	0	16

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur svalganga
- Byggingarreitur fyrir inn-/útdreginn byggingarhluta
- Byggingarreitur fyrir inndreginn byggingarhluta bilgeymsla
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar/paksvala
- Byggingarreitur útbygginga
- Byggingarreitur inngraffinnar bilgeymslu
- Bundin mænissstefna
- Bilastæði
- Bilastæði, yfirbyggð
- Gangstétt
- Gata
- Göngustígur, torg
- Malarstígur
- Kvöð um gönguleið
- Ofanvatnsrásir / ofanvatnslautir
- Opið svæði
- Urriðavatn
- Leiksvæði, grenndarvöllur
- Leiksvæði, lítil við bakstíg
- Leiksvæði, á fjölbyllishúsalóð
- bráðabrigða vegtenging
- Kvöð um trjágróður
- Stoppistöð strætisvagna
- Hraðahindrun
- E1a-E6
- R1-R5d
- F1-F15
- B1
- B2
- G
- Sp / Sf
- Húsnúmer
- Fermetrastærð lóðar
- Hæðalínur
- Malar slóði



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

VERK
DEILISKIPULAGSBREYTING
HRAUNGATA 13

TEIKNING
VESTURHLUTI URRÍÐAHOLTS

KVARDI
A1+) 1:1000 / A3+)1:2.000

DAGS. 30.06.2015 TEIKNING NR.

TEIKNAB AF FÓF/EE/EG (90)1.01

