



Deiliskipulag norðurhluta Urriðaholts 3. áfangi

Tillaga á vinnslustigi til kynningar - 29.02.2016

Garðabær



Deiliskipulag norðurhluti Urriðaholts 3. áfangi

Garðabær

Tillaga á vinnslustigi - 29.02.2016

FORMÁLI

GÖGN DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulag þetta er sett fram í eftirtöldum gögnum:

- Skipulagsgreinargerð
- Skipulagsuppdrætti í mkv. I:1.000 (A01), nr 90.0.01
- Skýringaruppdrætti (yfirliti) í mkv. I:2.000 (A01), nr. 90.1.02
- Skýringaruppdrætti í mkv. I:1.000 (A01), nr. 90.1.03
- Skýringaruppdráttur með jarðsprungum í mkv. I:1.000 (A01), nr. 90.1.04

Auk þess vísast til almennra skilmála Garðabæjar fyrir byggingarframkvæmdir, eins og þeir eru á hverjum tíma.

UPPBYGGING DEILISKIPULAGSINS

Skipulagsgreinargerð þessi skiptist í fimm hluta:

Inngangur deiliskipulagsins lýsir vinnuferli deiliskipulagsvinnunnar, skipulagssvæði deiliskipulagsins er skilgreint og greint frá því hverjir hafa unnið að deiliskipulaginu. Að lokum er afgreiðsluferli deiliskipulagsins lýst.

Í kaflanum Greining og forsendur er farið yfir helstu skipulagsforsendur á deiliskipulagssvæðinu hvað varðar staðhætti, náttúrufar og gildandi skipulagsáætlanir.

Í kaflanum Stefna er gerð grein fyrir leiðarljósum sem skipulag og uppbygging í Urriðaholti gengur út frá.

Í kaflanum Skipulagsákvæði er gerð grein fyrir megininntaki deiliskipulagsins hvað varðar þéttleika byggðar, fjölda íbúða og skiptingu eftir húsagerðum. Þar eru einnig settir fram skilmálar sem segja fyrir um hönnun og frágang bygginga, lóða, gatna og opinna svæða.

SAMÞYKKT DEILISKIPULAGSINS

Í kaflanum Umhverfisskýrsla er gerð grein fyrir hvernig umhverfisáhrif stefnu deiliskipulagsins voru metin.

Skipulagsuppdráttur, skýringaruppdráttur og yfirlitsmynd yfir menningarminjar og jarðsprungur eru birt aftast í greinargerð deiliskipulagsins.

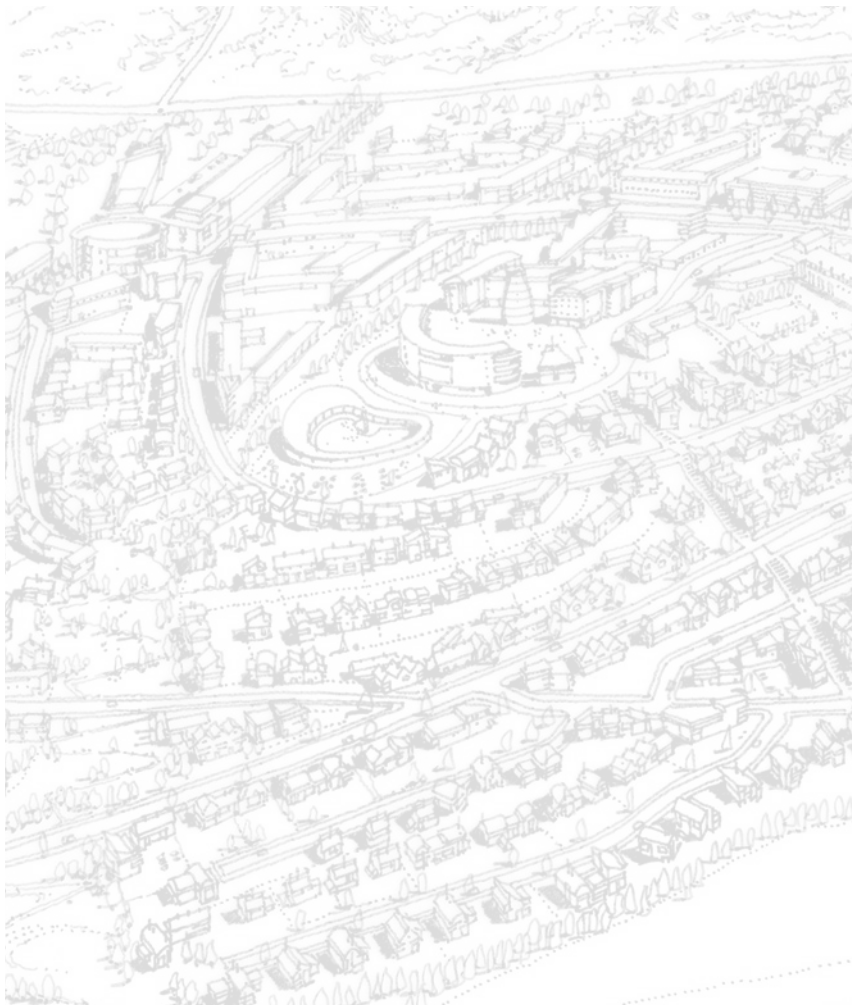
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 41. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010 m.s.br. var samþykkt af bæjarstjórn Garðabæjar þann xx. xx 2016.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

20.....

ELDRI SAMÞYKKTIR DEILISKIPULAGSINS

Engar eldri samþykktir eru í gildi.



FORMÁLI	3	SKIPULAGSSKILMÁLAR	22
Gögn deiliskipulagsins	3	4.1 Megineintak skipulagsins	23
Uppbygging deiliskipulagsins	3	4.2 Götur - Yfirlit	26
Samþykkt deiliskipulagsins	3	4.2.1 Áherslur í hönnun gatna	26
Eldri samþykktir deiliskipulagsins	3	4.2.2 Meðhöndlun ofanvatns við götur	28
INNGANGUR	6	4.2.3 Öryggi og umferðarhraði	29
1.1 Um deiliskipulagið	6	4.2.4 Þverun opinna svæða	29
1.2 Skipulagssvæðið	6	4.2.5 Gróður og vistkerfi	29
1.3 Aðilar að gerð deiliskipulagið	6	4.2.6 Götulýsing	29
1.4 Afgreiðsluferli deiliskipulagsins	7	4.2.7 Pláss fyrir snjóruðning	30
GREINING OG FORSENDUR	7	4.2.8 Efnisval og götugögn	30
2.1 Gildandi stefna fyrir Urriðaholt	8	4.2.9 Gangstéttir og hjólastígar	30
2.2 Landslag	9	4.2.10 Bílastæði	30
2.3 Jarðfræði og vatnafar	10	4.2.11 Hjólastæði	31
2.4 Gróðurfar og dýralíf	10	4.2.12 Veitur, lagnir og spennistöðvar	31
2.6 Veðurfar	11	4.2.13 Vöruafgreiðsla	31
2.7 Vistvottun skipulagsins	12	4.3 Götur - Sérskilmálar	32
STEFNA	13	4.3.1 Urriðaholtsstræti	32
3.1 Leiðarljós	14	4.3.3 Sjónarvegur, Brekkugata, Urðargata, Vörðuvegur og Dyngjugata	32
3.2 Umgjörð svæðisins	15	4.4 Almenningsrými og útivist - Yfirlit	34
3.3 Veðurfarsmiðað skipulag	15	4.4 Almenningsrými og útivist - Yfirlit	35
3.4 Staðarandi	16	4.4.1 Stígar og gangstéttar	36
3.5 Blandað samfélag	17	4.4.2 Gróður og vistkerfi	37
3.6 Byggð í hlíð	17	4.4.3 Meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum	37
3.7 Einkenni byggðar	18	4.4.4 Lýsing	37
3.8 Blágrænar ofanvatnslausnir	19	4.4.5 Götugögn	38
3.9 Samgöngur	20	4.4.6 Upplýsingaskilti	38
3.10 Almenningsrými, útivist og vistkerfi	21	4.4.7 Áningastaðir	38
		4.4.8 Biðskýli	38
		4.4.9 Hönnun m.t.t. veðurfars	38
		4.5 Almenningsrými og útivist - Sérskilmálar	40

EFNISYFIRLIT

4.5.1 Torg á háholtinu, Vörðutorg.	40	4.7.7 Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum	51	4.8.14 FA1 Fjölbýlishús og atvinnuhúsnæði	85
4.5.2 Grænn geiri, austur - vestur.	40	4.7.8 Gervihnattadiskar	51	4.8.15 FA2 Fjölbýlishús og atvinnuhúsnæði	89
4.5.3 Grænn geiri, norður - suður	40	4.7.9 Gluggar	51	4.8.16 A1 Atvinnuhúsnæði	93
4.5.4 Leiksvæði vestan við Urriðaholtsstræti og við Sjónarveg	40	4.7.10 Hljóðvist	51	4.8.17 A2 Atvinnuhúsnæði	95
4.6 Almennir lóðarskilmálar	42	4.7.11 Hæð húsa og vegg hæðir	52	4.8.18 A3 Atvinnuhúsnæði	97
4.6.1 Lóðarmörk og lóðarfrágangur	42	4.7.12 Lyftur	52	ÁHRIF Á UMHVERFIÐ	98
4.6.2 Forgaraðar húsa	43	4.7.13 Kjallarar	52	5.1 Umhverfismat	99
4.6.3 Stoðveggir	43	4.7.14 Reykháfar	52	5.1.1 Samræmi við skipulagsáætlanir	99
4.6.4 Skjólveggir	44	4.7.15 Skyggni	53	5.1.2 Samráð og kynning	99
4.6.5 Girðingar	44	4.7.16 Veggisvalir	53	5.1.3 Umhverfisvandamál sem varða áætlunina og umhverfispættir sem varða tillöguna	99
4.6.6 Meðferð ofanvatns innan lóðar	44	4.7.17 Vindbrjótur	53	5.1.4 Umhverfisverndarmarkmið	101
4.6.7 Bílastæði	46	4.7.18 Þakform	53	5.1.5 Mat á líklegum umhverfisáhrifum	101
4.6.8 Gönguleiðir um lóðir	46	4.7.19 Þaksvalir	53	5.1.6 Umhverfisáhrif	102
4.6.9 Sérmataréitir lóða	46	4.7.20 Stigahús fjölbýlishúsa	53	HEIMILDIR	104
4.6.10 Smáhýsi	47	4.7.21 Sólstofur	53		
4.6.11 Hjólastæði - Hjólahýsi	47	4.7.22 Hönnun með tilliti til veðurfars	53		
4.6.12 Fornleifar	47	4.7.23 Notkun og starfsemi	54		
4.6.13 Sorpgeymslur og -skýli	47	4.7.24 Skilti	54		
4.6.14 Frágangur rafmagnsskápa	47	4.8 Lóðir og byggingar - sérskilmálar	59		
4.6.15 Leik- og dvalarsvæði	47	4.8.1 Húsagerðir og íbúafjöldi	59		
4.6.16 Samráð	47	4.8.2 R1 Rað- og parhús (ofan götu)	61		
4.6.17 Aðstaða til hleðslu rafbíla	47	4.8.3 R2 Rað- og parhús (neðan götu)	63		
4.6.18 Skilti	47	4.8.4 R3 Rað- og parhús (ofan götu)	65		
4.7 Byggingar- skilmálar - yfirlit	48	4.8.5 R4 Rað- og parhús (ofan götu)	67		
4.7.1 Aðalinngangur	48	4.8.6 F1 Fjölbýlishús	69		
4.7.2 Byggingarefni	48	4.8.7 F2 Fjölbýlishús	71		
4.7.3 Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð	49	4.8.8 F3 Fjölbýlishús	73		
4.7.4 Byggingarreitir	49	4.8.9 F4 Fjölbýlishús	75		
4.7.5 Bílageymslur	49	4.8.10 F5 Fjölbýlishús	77		
4.7.6 Hjólageymslur og aðstaða fyrir hjólandi	50	4.8.11 F6 Fjölbýlishús	79		
		4.8.12 F7 Fjölbýlishús	81		
		4.8.13 F8 Fjölbýlishús	83		

I.1 UM DEILISKIPULAGIÐ

Hér er sett fram deiliskipulagstillaga fyrir 3. áfanga norðurhluta og háholt Urriðaholts í Garðabæ. Deiliskipulagið er útfært á grundvelli þeirrar stefnu sem sett er fram í aðalskipulagi Garðabæjar og rammaskipulagi fyrir Urriðaholt. Unnið er að því að umhverfissvæði skipulagið skv. Breeam - Communities.

Skipulagssvæðið er í eigu Urriðaholts ehf sem er félag í meirihlutaeigu Oddfellowreglunnar á Íslandi. Urriðaholt ehf hefur staðið að gerð deiliskipulagsins, í samráði við Garðabæ.

Vinna við deiliskipulagið hófst 2015. Drög að tillögu var kynnt íbúum á opnum fundi þann xx. febrúar 2016 og tillagan auglýst xx.xx.2015. Á auglýsingatíma bárust xx athugasemdir.

I.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Deiliskipulagssvæðið er um 9 ha óbyggt svæði og nær yfir síðasta áfanga norðurhluta Urriðaholts, byggð suðvestan við Urriðaholtsstræti upp á háholtið og byggð á háholtinu við Vörðustræti. Á svæðinu er gert ráð fyrir blandaðri byggð atvinnustarfsemi og íbúða við neðri hluta Urriðaholtsstrætis, íbúðabyggð á milli Brekkugötu og Vörðuvegar og blandaðri byggð á háholtinu.

Aðkoma að hverfinu í Urriðaholti er um Urriðaholtsstræti frá Reykjanesbraut. Urriðaholtsstræti heldur áfram upp og yfir holtið og myndar hringleið með Holtsvegi. Deiliskipulagssvæðið er suðvestan Urriðaholtsstrætis en deiliskipulag austan götunnar verður unnið síðar.

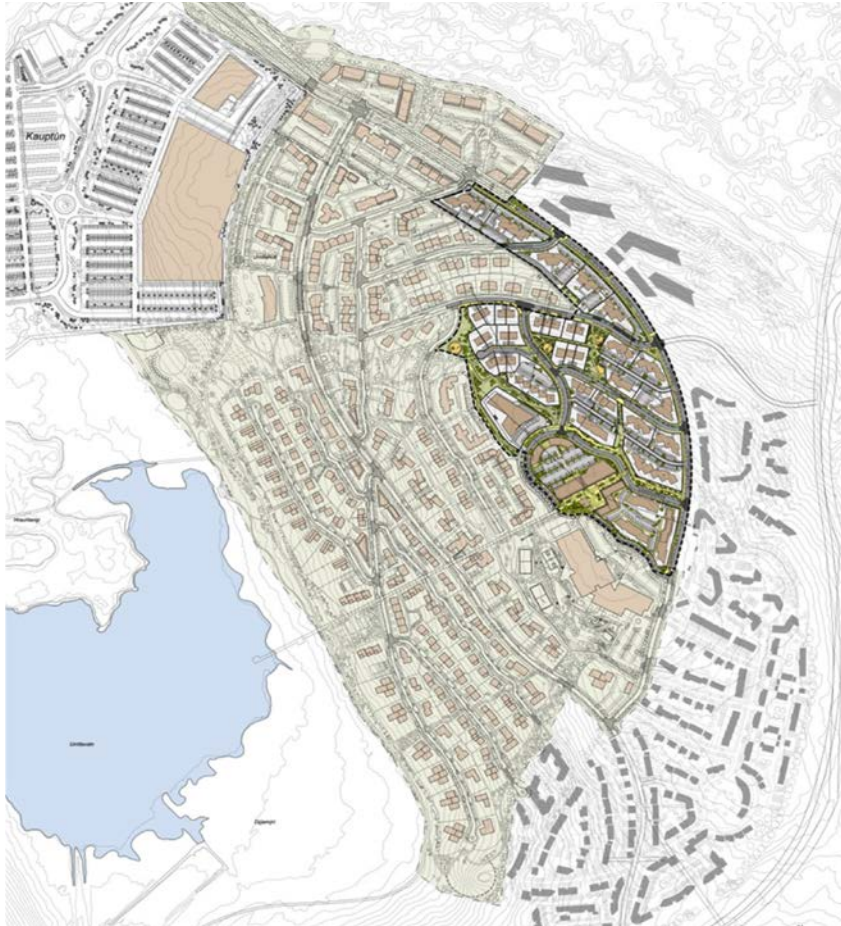
I.3 AÐILAR AÐ GERÐ DEILISKIPULAGIÐ

Áður en til uppbyggingar kemur, munu Garðabær og Urriðaholt ehf gera með sér samstarfssamning um uppbyggingu svæðisins. Verður samningurinn skuldbindandi fyrir alla lóðarhafa á svæðinu, eftir því sem við á.

Helstu ráðgjafar og hönnuðir við gerð deiliskipulagsins:

- **Arkís arkitektar** - Skipulagshönnun
- **Landslag** - Landslagshönnun
- **Alta** - Skipulagsráðgjöf, umhverfismat, ritstjórn greinargerðar, ráðgjöf um umhverfissvöttun
- **Efla** - Veghönnun, veitur
- **Mannvit** - Umhverfissvöttun Breeam Communities
- **John Thompson and partners** - Skipulagshönnun
- **Urban Studio** - Ráðgjöf um hönnun gatna og göturýma
- **Verkís** - Hljóðvist

INNGANGUR



Skipulagsvæði deiliskipulagsins ásamt þeim svæðum Urriðaholts sem hafa þegar verið deiliskipulögð

I.4 AFGREIÐSLUFERLI DEILISKIPULAGSINS

Deiliskipulagstillagan var samþykkt til auglýsingar í skipulagsnefnd Garðabæjar þann x. mars 2016.

Deiliskipulagstillagan var auglýst þann x. mars 2016 með athugasemdafresti til xx.apríl 2016.

Á kynningartíma bárust xxx athugasemdir.

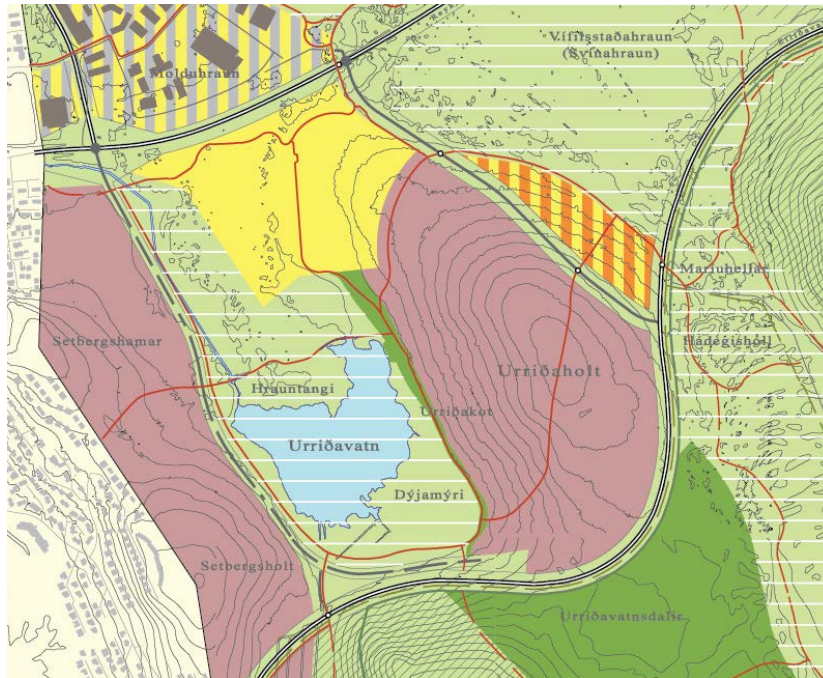
Við endanlega afgreiðslu deiliskipulagsins x. maí 2015 að loknum kynningartíma voru eftirtaldar breytingar gerðar frá auglýstri tillögu.

Bætt var inn ..



Downloaded from <https://www.cambridge.org/core>. Access provided by University of Cambridge on 15 Jun 2016 at 10:00:00 UTC. See the Terms of Use at <https://www.cambridge.org/core/terms>. <https://doi.org/10.1017/9781315321038.003>

GREINING OG FORSENDUR



Úr Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016

Miðsvæði / verslunarkjarnar	
Blönduð byggð (íbúðir, verslun og þjónusta, þjónustustofnanir og opin svæði til sérstakra nota)	
Þjónustustofnanir	
Útivistarsvæði, golfvöllur	
Óbyggð svæði, hverfisvernduð	

2.1 GILDANDI STEFNA FYRIR URRIÐAHOLT

Í aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 og rammaskipulagi fyrir Urriðaholt er ítarlega fjallað um forsendur skipulags í Urriðaholti hvað varðar staðhætti, náttúrufar, gildandi skipulagsáætlanir og fleira.

Í Aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 er mörkuð stefna fyrir Urriðaholt þar sem lögð er áhersla á samfélagsuppbyggingu, þétta og blandaða byggð og gott samspil byggðar við náttúru svæðisins. Stefna aðalskipulagsins fyrir Urriðaholt hefur verið útfærð nánar í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt. Samkvæmt því er gert ráð fyrir þéttri byggð í fjölbýli, blandað íbúðar- og atvinnusvæði og svæði fyrir samfélags – og menningartengda notkun.

Í rammaskipulaginu er ítarleg umfjöllun um þau leiðarljós sem hafa skal í heiðri við deiliskipulag byggðar í Urriðaholti.

Útdrátt úr leiðarljósum og áherslum rammaskipulagsins er að finna í 3. kafla þessarar greinargerðar.

Auk aðalskipulags og rammaskipulags, tekur deiliskipulagið mið af nálægum deiliskipulagsáætlunum í Urriðaholti:

Deiliskipulag Urriðaholts, vesturhluti, 1. áfangi.

Deiliskipulag Urriðaholts, viðskiptastræti, 1. áfangi.

Deiliskipulag Urriðaholts, norðurhluti, 1. áfangi.

Deiliskipulag Urriðaholts, norðurhluti, 2. áfangi.

2.2 LANDSLAG

Urriðaholt stendur austan við Urriðavatn og liggur deiliskipulagssvæðið í þeirri hlíð holtsins sem hallar að mestu mót norðri og á háhæðinni.

Frá holtinu er fallegt útsýni að Urriðavatni, á Hrauntanga, votlendi við vatnið og hæðir umhverfis það. Auk þess má sjá vel yfir byggð umhverfis og fallegt útsýni er út á Faxaflóa í norður til Esju. Í farska sést út á Reykjanes, Snæfellsnes og Kjalarnes. Frá þeim hluta hlíðarinnar sem vísar í norður- og norðaustur er frábært útsýni yfir Búrfellshraun, að Vífilstaðahlíð og til Esjunnar.

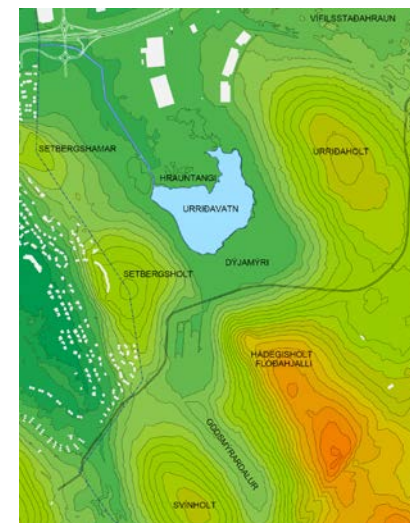


2.3 JARÐFRÆÐI OG VATNAFAR

Líkt og í öðrum hlutum holtsins er yfirborð skipulagssvæðisins að miklu leyti þunnur ósamfelldur jökulruðningur, með örþunnu moldarlagi efst. Berggrunnur Urriðaholts er myndaður úr grágrýtis-hraunlögum, ísaldarhraunum sem eru talin vera 100.000-200.000 ára gömul.

Vestasti hluti skipulagssvæðisins liggur innan vatnasviðs Urriðavatns. Mikilvægt er að raska sem minnst náttúrulegu rennsli úrkomuvatns innan vatnasviðsins, til að viðhalda vatnshæð og vatnsbúskap Urriðavatns. Deiliskipulagssvæðið er hins vegar að mestu á háholtinu og í hlíðum þess að norðanverðu en neðan við holtið tekur Búrfellshraun við. Þar rann hraunið á leið sinni úr Búrfellsgjá, annars vegar til sjávar og hins vegar í sveig um Urriðaholt, þar til það endaði í hraunstíflu vestan holtsins, sem myndaði Urriðavatn.

Nokkrar sprungur liggja í gegnum Urriðaholt og er stefna sprungnanna u.þ.b. NA-SV. Engin þekkt sprunga liggur innan deiliskipulagssvæðisins.



■ Hæð 100 metrar

■ Hæð 30 metrar

Landslag í Urriðaholti og nágrenni

GREINING OG FORSENDUR



2.4 GRÓÐURFAR OG DÝRALÍF

Deiliskipulagsvæðið er nokkuð vel gróið og einkennist af mikilli útbreiðslu lúpínu sem hefur verið að nema land á svæðinu síðustu ár í hlíð sem annars var lítt gróin, með þunnu jarðvegslagi á undirliggjandi jökulruðningi. Inn á milli lúpínubreiðanna er heiðargróður; mosi, lyng og holtasóley og þarna hafa verið gróðursett nokkur tré.

Neðan og norðan holtsins, utan skipulagssvæðisins, er úfið hraun með lautum og lægðum sem í þrífst ýmis kjarr-, lyng- og mosagróður. Vestan Urriðaholts, umhverfis Urriðavatn eru votlendissvæði með fjölbreyttum gróðri. Fuglalíf við Urriðaholt er fjölbreytt, en tengist mest Urriðavatni og votlendinu umhverfis það.

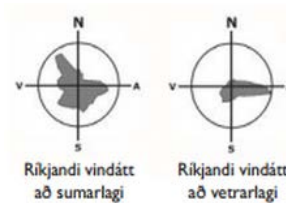
2.6 VEÐURFAR

Veðurfar í Urriðaholti hefur verið greint á grundvelli veðurfarsgagna frá nærliggjandi veðurstöðvum, með áherslu á hitastig, úrkomu og vind. Veðurstöðvarnar og tímabil sem byggt er á eru Garðabær/Vífilsstaðavegur (1999-2004), Hólmur (1961-1990) og Reykjavík/Öskjuhlíð (1961-1990).

Alengt hitastig seinnipart dags í júlí og ágúst er um 13°C , en meðalhitastig að vetrarlagi, frá lokum nóvember til mars, er undir frostmarki. Þó ber að hafa í huga að hitafarsgögn frá Hólmi (fyrir tímabilið 1961-1990), sýna hitastig sem er nokkru kaldara en verið hefur síðustu ár og um 2°C kaldara en það hitastig sem spáð hefur verið fyrir fyrri hluta 21. aldarinnar.

Byggt á gögnum fyrri ára, má gera ráð fyrir að úrkoma í Urriðaholti sé að meðaltali í kringum 100 mm á mánuði að haust- og vetrarlagi, en um 60 mm um vor og snemmsumars. Flestir úrkomudagar eru á haustin og veturna, en fæstir að vorlagi. Reikna má með um 15-20 úrkomudögum á mánuði að meðaltali. Flesta daga er þó um litla úrkomu að ræða, fjöldi daga með úrkomu meiri en 1 mm á sólarhring eru aðeins 10-16 á mánuði.

Meðal vindhraði um miðjan vetur er nálægt 7 m/s og um 4 m/s að sumri til. Á ársgrundvelli er algengast að vindur blási úr austri, en aðrar vindáttir frá suðvestri, til suðurs og austurs eru einnig algengar. Austanátt er algengasta vindátt á veturna. Á sumrin er háfgola ríkjandi, þar sem vindur blæs úr norðvestri. Hvassviðri getur fylgt öllum vindáttum, en algengast er að hvass vindur (meira en 10 m/s) blási frá aust- og suðlægum áttum. Úrkoma er mest þegar vindátt er frá suðvestri, suðri eða austri.



Vindrós byggja á gögnum frá veðurstöð við Garðabær/Vífilsstaðaveg



GREINING OG FORSENDUR

BREEAM Communities

Integrating sustainable design into masterplanning



2.7 VISTVOTTUN SKIPULAGSINS

Skipulag Urriðaholts er fyrsta skipulag og þar með eina hverfið á Íslandi, sem metið hefur verið samkvæmt vottunarkerfi „BREEAM Communities“. BREEAM er eitt fremsta umhverfsvottunarkerfi heims. Vottunarferlinu er skipt í tvö skref og hlaut rammaskipulag Urriðaholts staðfesta vottun samkvæmt fyrra skrefinu, sumarið 2015. Nú er unnið að vottun þessa deiliskipulags og má vænta vottunar um áramótin 2016/2017.

BREEAM vottun staðfestir að Urriðaholt uppfyllir skilyrði BREEAM Communities um framúrskarandi skipulag, unnið með sjálfbæra þróun og virðingu fyrir umhverfi og samfélagi að leiðarljósi. Þetta þýðir að tryggð eru ákveðin gæði sem m.a. felast í eftirfarandi þáttum:

- Öruggar gönguleiðir í skóla og leikskóla.
- Gatnaskipulag gerir ráð fyrir öllum ferðamátum, dregur úr umferðarhraða og gerir götur því öruggari fyrir alla vegfarendur. Gangandi og hjólandi vegfarendur eru í forgangi fyrir bílum.
- Fjölbreytt útivistarsvæði fyrir fólk á öllum aldri.
- Góðar tengingar við Urriðavatn og önnur útivistarsvæði.
- Stutt í verslun og aðra þjónustu.
- Gott aðgengi að strætóstöðvum.
- Hugað að öryggi gangandi og hjólandi, með nálægð húsa við gönguleiðir.
- Barnvæn leiksvæði.
- 5-víra kerfi rafmagns í öllu hverfinu til að draga úr rafmengun.

- Stutt í náttúru og gott aðgengi með góðu stígakerfi.
- Rými sólrik og skjólsæl.
- Fjölbreytt framboð húsnæðis, fyrir allt æviskeiðið.
- Þægileg lýsing utandyra, minni ljósmengun.
- Blágrænar ofanvatnslausnir til að tryggja gróðurvænt umhverfi og verndun Urriðavatns.
- Vel hugað að hönnun opinna svæða og val á gróðri með tilliti til vistkerfis hverfisins.
- Hjólastæði eru í götum og við fjölbýlishús.
- Hugað að hleðslu rafbíla við fjölbýlishús.

Auk vistvottunar skipulags þá býður BREEAM vottunarkerfið upp á umhverfsvottun bygginga. Náttúrufræðistofnun Íslands í Urriðaholti var ein af fyrstu byggingum landsins til að verða umhverfsvottuð og nú er unnið að undirbúningi þess að Urriðaholtsskóli sem nú er að rísa fái sömu vottun.



STEFNA 3

3.1 LEIÐARLJÓŠ

Á háholtinu er kjarni byggðarinnar í Urriðaholti með blandaðri landnotkun og mannlífi og umhverfi fyrir opinbera þjónustu, verslanir og samfélagsaðstöðu auk íbúða. Þar verður kennileiti úr fjarska og miðpunktur eða hjarta hverfisins. Upp að háholtinu liggur Urriðaholtsstræti, breiðstræti með trjám og blöndu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis. Deiliskipulagið er byggt á meginhugmyndum úr rammaskipulagi Urriðaholts og áherslum í vottunarkerfinu BREEAM.

3.2 UMGJÖRÐ SVÆÐISINS

Urriðaholt er einstakt byggingarland þar sem saman fara sérstök náttúra og góð tengsl við aðra hluta höfuðborgarsvæðisins. Frá holti er tilkomumikið útsýni út á haf og til fjalla og einn helsti styrkur svæðisins er hið náttúrulega umhverfi sem umlykur það með útsýni til norðurs yfir hraunið, Vífilstaðahlíð og Esjuna. Skipulag byggðar í Urriðaholti taki tillit til og byggi á þessari umgjörð.

3.3 VEÐURFARSMÍÐAÐ SKIPULAG

Náttúruöflin hafa margvísleg áhrif á lífsgæði í þéttbýli svo norðarlega á heimskringlunni, ekki síst að vetrarlagi. Við skipulag á norðurslóðum er mikilvægt að haga niðurröðun og afstöðu bygginga þannig að þær móti umgjörð um skjólsæl svæði þar sem njóta má útiveru. Hugað verði að því að rými njóti sólar og að form bygginga sé nýtt til að brjóta vind; austanvind sem eru ríkjandi vindátt að vetrarlagi og köldustu sumarvinda sem eru norðvestlægir. Einnig þarf að sjá til þess að unnt sé að ryðja snjó og koma honum fyrir, utan ruddra leiða.

Gert er ráð fyrir trjám og öðrum gróðri í miðeyju Urriðaholtsstrætis sem mun milda veðurfara í strætinu og brjóta vind. Hæð húsa skal miðast við að halda skuggavarpi í lágmarki og viðhalda útsýni og spilla ekki nærveðurfari. Í íbúðabyggð móti byggingar skjólsæl svæði í suður og á háholtinu verða byggingar notaðar til að ramma af torg og skjólsæl svæði.



3.4 STAÐARANDI

Það er vandasamt að skapa nýrri byggð staðaranda (e. place making) enda hafa eftirsótt og aðlaðandi borgarhverfi oft mótast á löngum tíma. Þar er fjölbreytni og þróttur sem byggir á samspili mismunandi bygginga og efnisnotkunar, gróðurs og mannlífs.

Eftirfarandi atriði verði höfð að leiðarljósi í þessu tilliti:

Að þéttleiki bjóði uppá tækifæri til nærþjónustu.

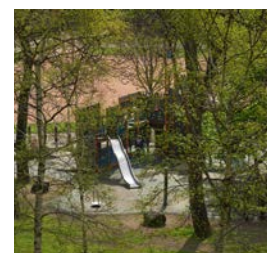
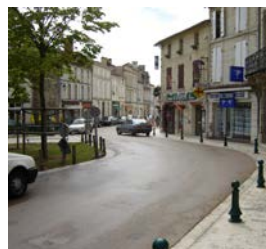
Að byggðin skapi tilfinningu fyrir afmörkuðum rýmum.

Að skipulag byggðar tryggi góðar og öruggar samgöngur fyrir mismunandi ferðamáta; gangandi, hjólandi, akandi og farþega með almenningssamgöngum.

Að hugað sé að yfirbragði byggðar hvað varðar hæð og stærð húsa, aðlaðandi götummynd og sjónarrönd hverfis.

Blöndun fjölbreyttrar starfsemi og landnotkunar dregur úr notkun einkabíla. Markvisst skipulag byggðar og umferðarleiða stuðli að því að umferð fólks, gangandi og akandi, beinist á tiltekna staði innan hverfis öðrum fremur.

Áhersla verði lögð á að hafa yfirbragð Urriðaholtsstrætis sem breiðstrætis í anda svokallaðs borgarmiðaðs umferðarskipulags þar sem stefnt er að samnýtingu rýmis í stað aðskilnaðar milli byggðar og umferðar akandi, hjólandi og gangandi vegfarenda.



STEFNA



3.5 BLANDAÐ SAMFÉLAG

Við skipulag nýrrar byggðar er mikilvægt að skapa aðstæður fyrir ólíka þjóðfélagshópa; einstaklinga og fjölskyldur, unga og aldna. Það verði gert með því að tryggja framboð ólíkra íbúðar- og húsagerða, þannig að fólki gefist kostur á að búa áfram í hverfinu, þótt aðstæður þess og þarfir fyrir íbúðarhúsnæði breytist.

3.6 BYGGÐ Í HLÍÐ

Landhalli í Urriðaholti hefur mikil áhrif á skipulag svæðisins. Skipulagssvæðið nær yfir háholtíð og hallar þaðan í norður og þarf útfærsla skipulagsins að aðlagast sig að þeim staðhátum. Einkum verði hugað að eftirfarandi:

Ásýnd byggðarinnar

Þegar byggt er í hlíð þarf að hafa í huga hvernig byggðin lítur út, bæði innan svæðisins og frá öðrum svæðum. Þá skipta mestu máli hæð húsa, sjónarrönd byggðarinnar, gróður, landmótun og efnis- og litaval.

Útsýni

Tilhögun og skipulag gönguleiða, útivistarsvæða, bygginga á háholtinu og íbúðarlóða þarf að taka mið af þeim gæðum sem felast í útsýni frá svæðinu eftir því sem aðstæður leyfa.

Aðgengi í halla

Við skipulag byggðar í hlíð þarf að gæta að fyrirkomulagi gatnakerfis, þannig að halli gatna og aðkomuleiða verði eins lítill og kostur er. Við brattar gönguleiðir verði hugað að áningarstöðum fyrir gangandi vegfarendur.

Sól og skjól

Fyrirkomulag byggðar þarf að stuðla að skjólmyndum og að íbúar hafi aðgang að skjólsælu og sólríku svæði.

3.7 EINKENNI BYGGÐAR

Urriðaholtsstræti fetar sig upp hæðina í stórum boga og út frá því ganga þvergöturnar Dyngjuvegur, Brekkugata og Vörðuvegur sem liggur í skeifu um háholtíð. Yfirbragð Urriðaholtsstrætis verður formlegt og í anda borgarbyggðar með möguleika á trjáröð norðan götunnar sem getur gefið henni sérstakt yfirbragð. Neðan götunnar á milli bygginga verður hins vegar lögð áhersla á að tengja saman óspillta náttúruna og byggðina þannig að skil byggðar og náttúru falli sem best saman. Þess verði gætt að svæði milli bygginga verði hönnuð á fjölbreyttan hátt og gert verði ráð fyrir ofanvatnsmeðhöndlun í samræmi við ákvæði þar um og fullnægjandi tengingum stíga og ofanvatnsrása við nærliggjandi svæði.

Byggingar beggja vegna strætisins munu mynda nokkurs konar tröppugang meðfram strætinu. Hækkun strætisins kemur í veg fyrir langar einsleitar raðir bygginga sem gefur því sérstakt yfirbragð. Byggingar verði að mestu fjögurra til fimm hæða og móti aðlaðandi umgjörð meðfram strætinu og skýli gangandi vegfarendum fyrir veðri og vindum. Aðkoma að byggingum verði annars vegar beint frá Urriðaholtstræti og hins vegar frá bílastæðum. Til að styrkja tengsl byggðarinnar við náttúruna umhverfis, skulu byggingar meðfram strætinu staðsettar þannig að á milli þeirra verði sjónlínur frá strætinu til norðurs og austurs og göngutengingar verði tryggðar.

Háholtíð tengist Urriðaholtsstræti og þar má aka í hring um blandaða byggð þar sem bílastæði verða að stærstum hluta höfð neðanjarðar og samnýtt fyrir margþætta starfsemi við háholtíð.

Á háholtinu verður torg sem verður vettvangur ýmissa atburða allt árið um kring. Byggingar á háholtinu verða 2-5 hæða og bílastæði í bílajakjöllurum og á yfriborði.

Leitast er við að form og yfirbragð verði fjölbreytt. Efnisval skal einnig vera fjölbreytt og fallið til þess að styrkja staðaranda Urriðaholts. Áhersla verði einnig lögð á orkusparnað og umhverfisvæn byggingarefni. Fyrirhuguð hönnun og afstaða bygginga í skipulagi svæðisins miðist við að nýta dagsbirtu til hins ítrasta og spara orku. Dýpt bygginga miðist við að allar íbúðir og öll vinnuáðstaða njóti dagsbirtu.

Íbúðabyggð einkennist af 1-2 hæða par- og raðhúsum og 3-5 hæða fjölbýlishúsum þegar nær dregur háholtinu og hugað að skjóli til suðurs og útsýni af efri hæðum. Þar sem því er við komið eru bílastæði höfð niðurgrafin.



STEFNA



Blágrænar ofanvatnslausnir í Urriðaholti - gróft yfirlit



3.8 BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Ofanvatn sem fellur á byggðina skal leyst með blágrænum ofanvatnslausnum. Blágrænar ofanvatnslausnir byggja á opnum ofanvatnsrásum, sem taka við ofanvatni og skulu þær mynda samfellt veitukerfi fyrir ofanvatnið í Urriðaholtinu. Ofanvatnsrásirnar þjóna því hlutverki að taka við, veita, hreinsa og hægja á flæði ofanvatns og koma í veg fyrir flóð af völdum rigninga og/eða leysinga. Lykill að farsælli uppbyggingu er samnýting grænna svæða sem ofanvatnsrása. Þar séu lautir, tjarnir og regnbeð eftir þörfum, sem geta tekið við og veitt ofanvatni eftir atvikum. Þar sem þörf er á skal leggja sérstakar „regnvatnslagnir“ sem eru hluti af ofanvatnskerfinu og gegna því hlutverki að veita ofanvatni á milli ofanvatnsrása og frá yfirfalls- og drenlögnum við hús. Regnvatnslagnirnar veita ofanvatninu út í opin svæði og græna geira sem liggja niður holtið sem geta myndað farveg fyrir ofanvatnið, niður úr byggðinni. Meðfram húsagötum eru ofanvatnsrásir sem taka við ofanvatni sem fellur á götur, gangstéttar og bílastæði.

Hafa skal eftirfarandi að leiðarljósi við hönnun og uppbyggingu Urriðaholts, sjá einnig Staðarvísi Urriðaholts fyrir nánari leiðbeiningar á www.urridaholt.is :

- Yfirborð skal almennt vera eins gegndræpt og kostur er.
- Ofanvatni skal beint í jörð eins nálægt þeim stað sem það fellur og hægt er..
- Þakvatni af húsum skal beint í grjótpúkk eða regngarð innan lóðar. Yfirfalli skal beint í sérstakar regnvatnslagnir í götum. Dreni frá húsum skal beint í sömu regnvatnslagnir, sem opnast út í svokallaða græna geira í Urriðaholti, sem síðan leiða vatnið

að Urriðavatni eða settjörnum, eða í átt að ofanvatnsrásum við Urriðaholtsstræti.

- Í grænu greirunum eru safnlautir fyrir ofanvatnið, þar sem vatn getur setið um hríð og fengið tækifæri til að síga niður í jörðina og renna síðan neðanjarðar í Urriðavatn eða aðra viðtaka eftir atvikum.
- Ofanvatni af götum og öðrum sléttum flötum skal beint í þar til gerðar ofanvatnsrásir meðfram götum, þar sem vatn getur síast í jörðu. Í mikilli rigningu og asahláku beina ofanvatnsrásirnar ofanvatninu í grænu geirana eða að settjörnneðan Jónasartorgs.
- Ofanvatnsrásirnar og grænu geirarnir gegna því hlutverki að taka við, flytja, hreinsa, hægja á flæði ofanvatns. Þannig verða m.a. vatnsborð og gæði vatns í Urriðaholti tryggð. Ofanvatnsrásirnar og grænu geirarnir mynda einnig mikilvægan hluta af grænu umhverfi byggðarinnar.
- Í deiliskipulagi þessu eru ákvæði um bann við notkun byggingarefna sem spillt geta gæðum ofanvatns og þannig mengað það.
-

3.9 SAMGÖNGUR

Gott gatna- og stígakerfi í Urriðaholti, vel tengt við stofnstíga höfuðborgarsvæðisins, er mikilvægt fyrir gott og öruggt aðgengi gangandi og hjólandi um byggðina. Það eykur einnig líkur þess að íbúar nýti göngur, hjólréiðar og almenningssamgöngur almennt til að sinna erindum sínum.

Gatna- og stígakerfi og fyrirkomulag byggðar verði hannað þannig að það tengi alla hluta holtisins vel innbyrðis og skapi þannig gott aðgengi og aðlaðandi umhverfi jafnt fyrir gangandi, hjólandi og akandi. Við útfærslu gatna- og stígakerfis sé hugað að aðgengi fyrir alla með algildri hönnun. Við hönnun skal öryggi vegfarenda vera í fyrirrúmi með það að markmiði að koma í veg fyrir alvarleg umferðarslys í hverfinu.

Til að tryggja öryggi vegfarenda á helstu leiðum allan sólarhringinn, þá þurfa þær að vera, vel lýstar og sýnilegar frá íbúðum allan sólarhringinn. Lýsing veiti öryggistilfinningu en sé um leið lágstemmd og ljósmengun haldið í lágmarki. Einnig verði lögð áhersla á að tryggja gott og öruggt aðgengi fyrir gangandi og hjólandi við opin svæði innan hverfis, aðliggjandi útivistarsvæði og stofnstíga höfuðborgarsvæðisins. Jafnt í almenningssamgöngum sé gert ráð fyrir aðstöðu fyrir hjól s.s. hjólastöndum og hjólageymslum.

Mikilvægt er að götunet verði hæfilega þétt með góðu og dreifðu gegnumflæði og fjöldi botngatna takmarkaður eins og kostur er. Sérstaklega verði unnið með göturými aðalgatna þannig að þær anní bílaumferð en séu um leið aðlaðandi og öruggar fyrir gangandi og hjólandi.

Skipulag gatna miði að því að takmarka umferðarhraða við 30 km á klukkustund, með hraðatakmarkandi aðgerðum með jöfnu millibili s.s. þrengingum, hliðrun akreina og mismunandi yfirborðsefnum.

Fyrir Urriðaholtsstræti verður miðað við 50 km hámarkshraða en hraðatakmarkandi aðgerðum beitt við gatnamót og við göngupveranir. Efnis- og litaval á yfirborði gatna verði samræmt ásamt götugögnum. Hugað verði að góðri endingu efnis og eins viðhaldslitlum lausnum og kostur er.

Almenningssamgöngur skulu vera aðgengilegar. Allar biðstöðvar almenningssvagna séu innan fimm mínútna göngufæris (um 400 m) og akstursleiðir þjóni íbúum bæði til að komast leiðar sinnar í daglegum erindagjörðum innan og utan hverfis.



STEFNA

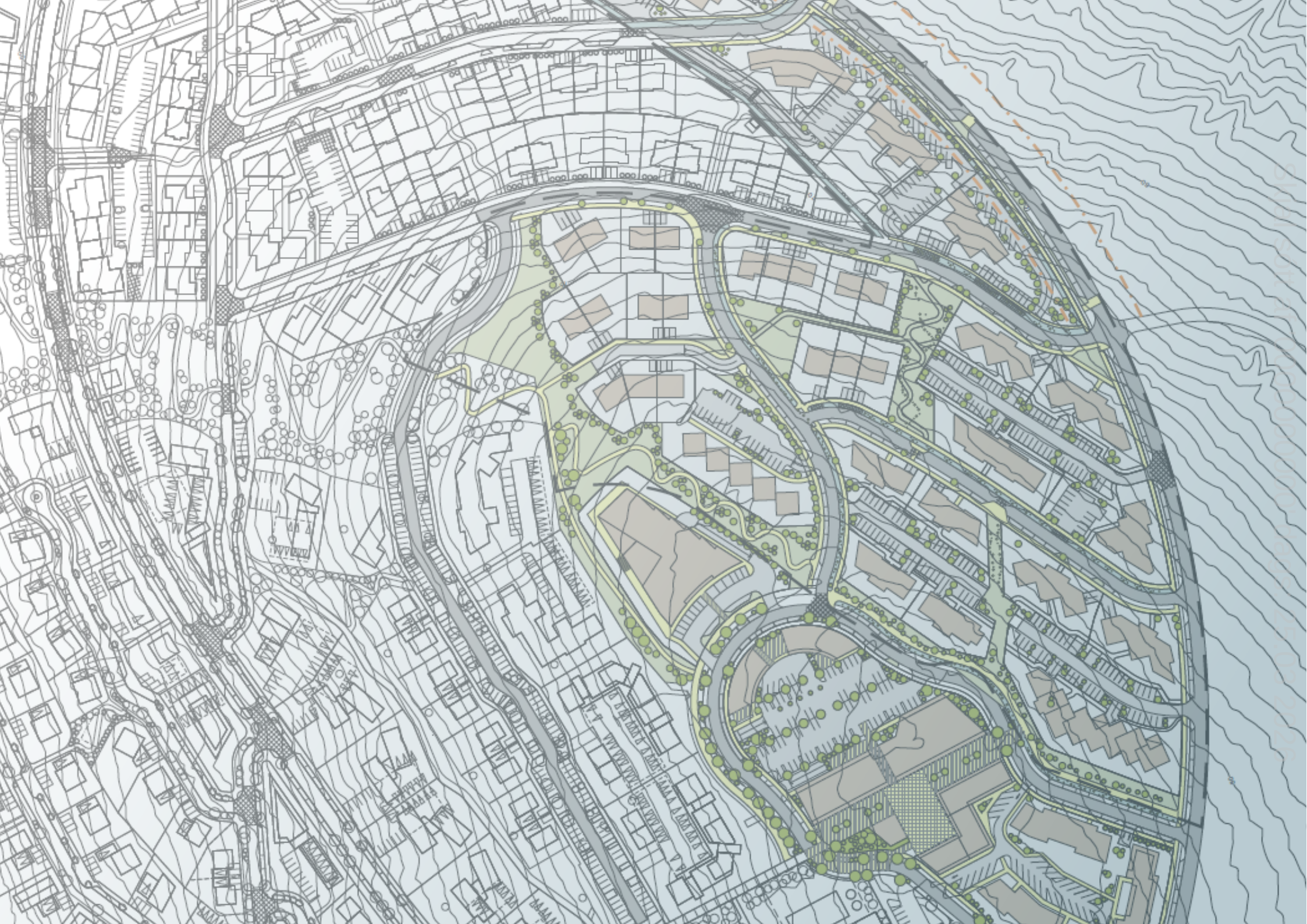
3.10 ALMENNINGSRÝMI, ÚTIVIST OG VISTKERFI

Almenningsrými, opin svæði og önnur útivistarsvæði hvetja til samvista og útivistar fyrir fólk á öllum aldri. Í byggðinni skal gera ráð fyrir fjölbreyttum opnum rýmum, formlegum og óformlegum, hönnuðum fyrir allar árstíðir, sem eru aðgengileg og aðlaðandi með fjölbreyttum leiktækjum. Gert verði ráð fyrir litlum opnum svæðum og torgum, sem draga athygli að sögu og sérkennum Urriðaholtsins. Svæðin verði sólrík, skjólsæl og náttúrurík. Þau verði vel upplýst og lýsingu hagað þannig að hún styrki einkenni og yfirbragð svæðanna og auki öryggi en sé um leið lágstemmd og ljósmengun haldið í lágmarki. Gert sé ráð fyrir áningar- og útsýnisstöðum við gönguleiðir, bæði með náttúrulegu yfirbragði og meiri borgarbrag, eftir staðsetningu. Grænir geirar með göngustígum liggja upp á háholtinu þar sem þeir mætast og tengjast aðaltorginu á háholtinu í grennd við skólann og fyrirhugaða sundlaug. Góðar grænir tengingar verði við Urríðavatn, í gegnum byggðina vestanverða og hraunið austan við Urriðaholt.

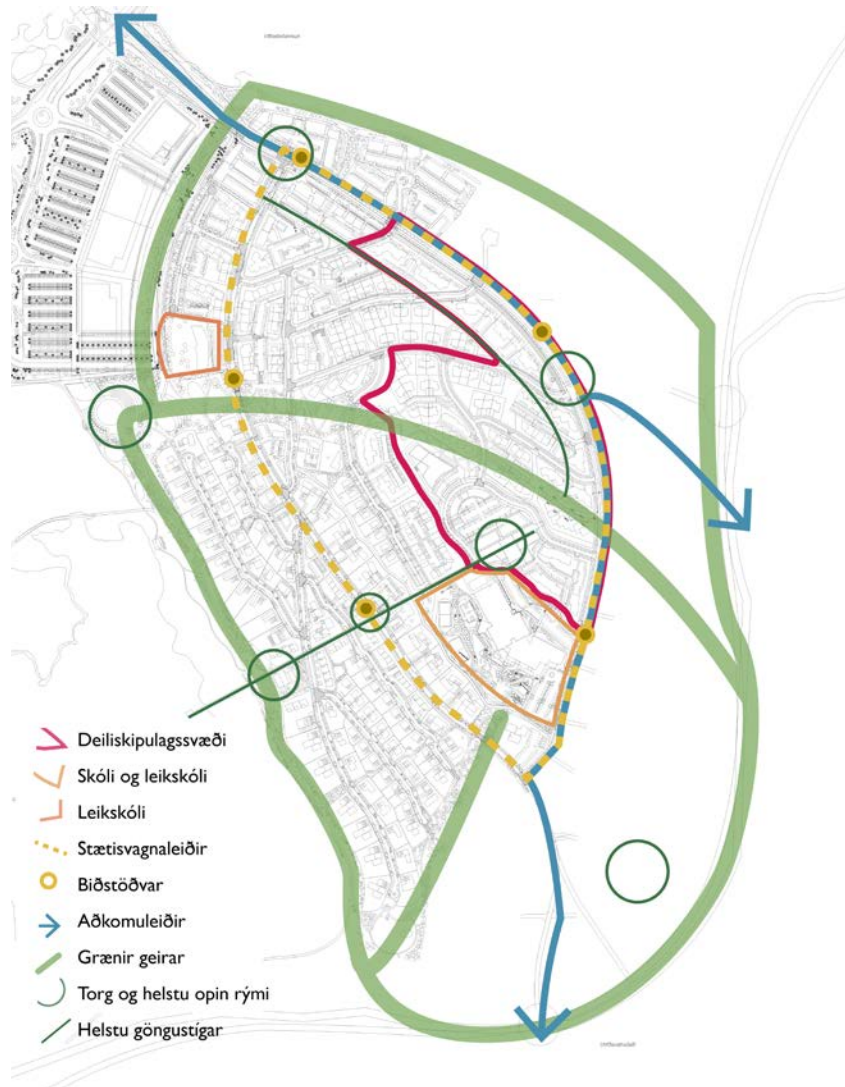
Trjágróður verði notaður markvisst til rýmis- og skjólmyndunar. Trjágróður og annar gróður styrki einnig vistkerfi byggðarinnar m.a. m.t.t. fuglalífs og býflugna. Leggja skal áherslu á notkun á innlendum tegundum t.d. birki, reyni og víði auk sýrena, mispils og annarra tegunda sem blómstra lengi. Vegna landhalla og þar sem svæðið snýr í norður eru ekki ákjósanlegar aðstæður fyrir matjurtagarða fyrir almenning, nema helst á græna geiranum ofan við íbúðabyggðina, við Vörðuveg. Valdar brekkur nýtist að vetrum meðal annars sem sleðabrekkur og fyrir snjóþrekkaleiki. Við hönnun almenningsrýma verði stuðlað að aðlaðandi, læsilegri og heildstæðri hverfismynd, sem styrkir sérstöðu og ímynd Urriðaholts.



Dæmi um skjólgóð almenningsrými



SKIPULAGSSKILMÁLAR



4.1 MEGINEINTAK SKIPULAGSINS

Deiliskipulagssvæðið skiptist í þrjú lykil svæði. Urriðaholtsstrætið sem er viðskiptastræti hverfisins, háholtið með kjarna byggðarinnar og miðpunkti samfélags hverfisins og íbúðarbyggð, aðallega á norðurhluta Urriðaholtsins. Á háholtinu verður torg, sem verður hjarta hverfisins. Á háholtinu mætast gönguleiðir sem liggja upp holtið á torgi sem er miðpunktur holtsins. Byggðin einkennist af skýrt afmörkuðum götumyndum með áherslu á aðlaðandi og örugg göturými fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Ofanvatn sem fellur í byggðina skal leyst með sjálfbærum ofanvatnslausnum.

Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir íbúðarbyggð og blandaðri atvinnustarfsemi, þjónustu og byggingum til sérstakra nota. Aðkoma að byggðinni verður um Urriðaholtsstræti sem tengist Reykjanesbraut til norðvesturs og mun síðar tengjast Elliðavatnsvegi til suðausturs. Urriðaholtsstræti liggur upp á háholtið og út frá því liggja Brekkugata og Urðargata inn í íbúðarsvæði en Vörðuvegur liggur í skeifu um háholtið. Sjónarvegur liggur á milli Vörðuvegar og Brekkugötu.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að hámarki 327 íbúðum í fjölbýli og rað- og parhúsum, af mismunandi stærð, í blandaðri byggð sem getur hentað fyrir alla aldurshópa. Gert er ráð fyrir fleiri minni íbúðum en í fyrri deiliskipulagsáföngum í Urriðaholti.

Við Urriðaholtsstræti verða fjölbýlishús með atvinnutengdri starfsemi á neðstu hæð sem snýr að götunni.

Á háholtinu er gert ráð fyrir blandaðri starfsemi tengdri menningu, almennri þjónustu og samfélagsþjónustu auk íbúða. Þar verður m.a. hægt að byggja upp hjúkrunarheimili, íbúðir fyrir aldraða eða annað slíkt.

4.1 MEGINEINTAK SKIPULAGSINS

Gert er ráð fyrir fjölnota byggingu við torgið, sem gæti verið nýtt sem kapella. Við torgið er einnig gert ráð fyrir þjónustu svo sem matvöruverslun, bakaríi eða verslunum og annarri nærþjónustu s.s. póstkassa og hraðbanka.

Leitast er við að skapa fjölbreytta byggð á skipulagssvæðinu og lifandi tengsl bygginga og göturýma. Húsum er þannig fyrirkomið bæði hvað varðar staðsetningu og hæð þeirra, að þau myndi sólrik og skjólsæl rými eins og kostur er og að útsýnis verði notið sem víðast.

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum á íbúðir í fjölbýli sem eru stærri en 90 m². Miðað er við að annað stæðið sé í bílageymslu og hitt á lóð fjölbýlishússins. Gert er ráð fyrir einu stæði fyrir íbúðir sem eru minni en 90 m². Gestastæði verða á bílastæðum við götur utan lóða. Gert er ráð fyrir 0,4 gestabílastæðum á íbúð. Markvisst er dregið úr sýnileika bíla við götur og á lóðum við framhliðar húsa m.a. með hliðrun byggingarhluta og gróðri.

Byggðin á háholtinu mun einkennast af fjölbreyttu formi og hæðum bygginga í tengslum við götur og opin rýmin. Áhersla er lögð á fjölbreytt opin almenningssvæði og torg.

Vandað skal til efnisvals fyrir byggingar og opin rými og gætt að því að skapa skjólsæl og sólrik rými, tryggja útsýni og góðar göngutengingar. Á háholtinu er gert ráð fyrir u.þ.b. 20.000 m² af húsnæði í 2-5 hæða byggingum auk bílageymslna.

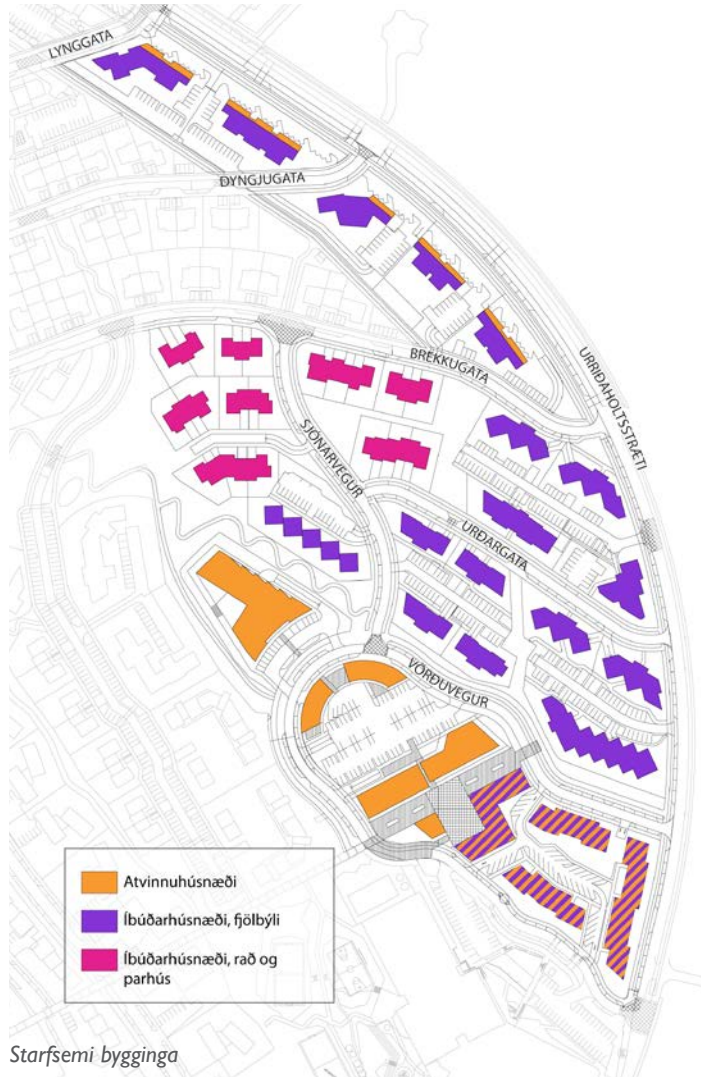
Á skipulagssvæðinu eru götur skipulagðar og hannaðar miðað við 30 km hámarkshraða, nema Urriðaholtsstræti þar sem að hámarkshraði getur orðið 50 km. Markvissar aðgerðir á yfirborði gatna eiga að draga úr umferðarhraða og leggja áherslu á forgang gangandi og hjólandi vegfarenda þar sem götur eru þveraðar. Gangstéttir eða gönguleiðir eru beggja vegna götu og er halli á götum víðast hvar innan marka fyrir aðgengi allra. Gangstéttir og aðrir göngustígar innan svæðisins tengja byggðina við aðra áfanga Urriðaholts og útivistarsvæði.

Svæðinu er þjónað með almenningssamgöngum en almenningssvagnar munu aka reglulega hring um Urriðaholtið eftir Urriðaholtsstræti og Holtsvegi, þegar þessar götur hafa verið lagðar. Fram að því aka almenningssvagnar um Holtsveg og er áformað að akstur þar hefjist þegar íbúum fjölgar í hverfinu. Gert er ráð fyrir biðstöðvum með jöfnu millibili við Urriðaholtsstræti og tryggt að þær eru innan fimm mínútna göngufæris fyrir alla íbúa (þ.e. innan 400 metra). Skjólgóð biðskýli með bekk innan skýlis, verða sett upp á öllum biðstöðvum.

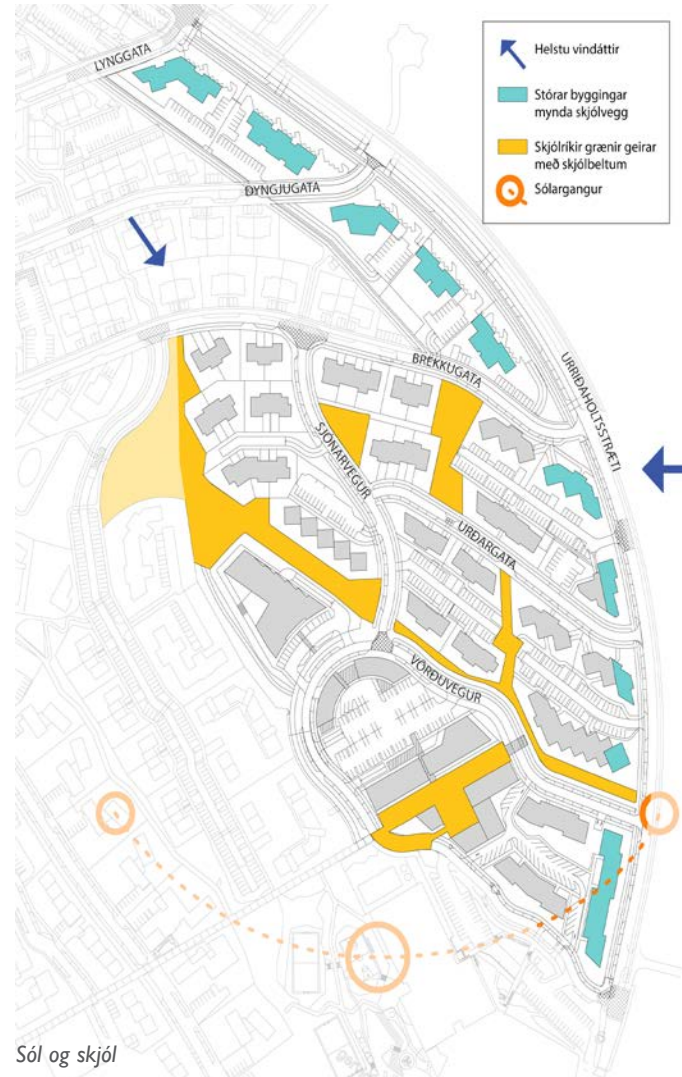


Svæði innan deiliskipulagsins

4.1 MEGINEINTAK SKIPULAGSINS



SKIPULAGSSKILMÁLAR



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.03 2026

4.2 GÖTUR - YFIRLIT

Götur á deiliskipulagssvæðinu eru aðalgatan Urriðaholtsstræti og húsagötur Brekkugata, Dyngjugata, Vörðuvegur, Sjónarvegur og Urðargata. Urriðaholtsstræti liggur upp á háholtið og Dyngjuvegur, Brekkugata og Vörðuvegur tengjast inn á Urriðaholtsstræti en Sjónarvegur, liggur frá Brekkugötu að Vörðuvegi.

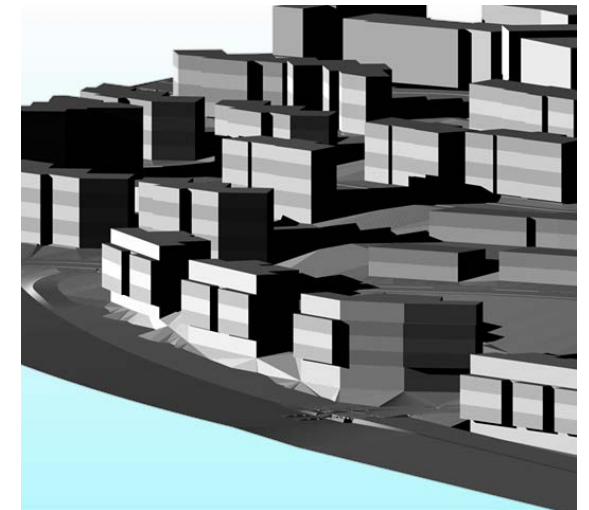
Við húsagötur Dyngjugötu, Brekkugötu, Sjónarveg, Urðargötu og Vörðuveg verða grónar opnar ofanvatnsrásir sem taka við ofanvatni sem fellur á götur og gangstéttar. Við Urriðaholtsstræti er gert ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum í bland við hefðbundnar lausnir.

4.2.1 Áherslur í hönnun gatna

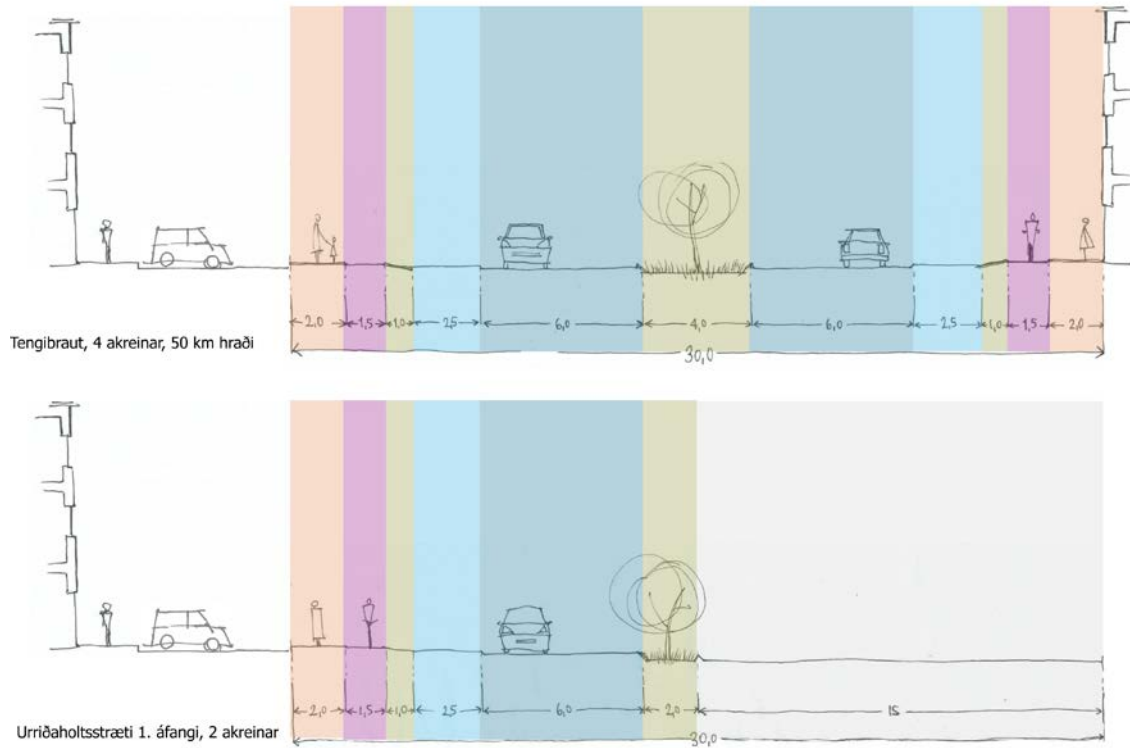
Hönnun allra gatna miðar að því að skapa vistleg, örugg og lifandi göturými með ákjósanlegar aðstæður fyrir gangandi og hjólandi. Göturýmið nær til gangstétta beggja vegna götu, bílastæða í göturými, ofanvatnsrása og hjólaleiða eftir atvikum. Taka skal mið af aðgengi fyrir alla við hönnun göturýmanna.

Miklu skiptir að vanda til efnisvals í göturýmum. Yfirborðsefni séu í senn aðlaðandi og endingargóð og gefi skilaboð um forgang gangandi og hjólandi vegfarenda. Þveranir hjólandi við gatnamót séu alltaf í plani og þegar hjólað er yfir þvergötu skal hjólaleiðin liggja fyrir framan stöðvunarlínu fyrir þvergötuna.

Urriðaholtsstræti er tengibraut skv. aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 og tengist Elliðavatnsvegi móts við Brekkugötu. Lengi hafa verið hugmyndir um að Elliðavatnsvegur yrði fjölfarinn Ofanbyggðavegur með tengingu frá Hafnarfirði um Garðabæ, Kópavog



SKIPULAGSSKILMÁLAR



Þversnið Urriðaholtsstrætis - fyrsti og annar áfangi

4.2 GÖTUR - YFIRLIT

og Reykjavík. Fyrirkomulag og eðli Elliðavatnsveggar (ofanbyggðavegar) til umfjöllunar í endurskoðun aðalskipulags Garðabæjar sem nú stendur yfir og getur niðurstaðan þar haft áhrif á mikilvægi Urriðaholtsstrætis sem tengibrautar til framtíðar, og þannig haft áhrif á lokahönnun götunnar.

Urriðaholtsstræti að Brekkugötu skal vera tveggja akreina gata með bílastæði samsíða götu til vesturs, hjólastíg, gangstíg og grænt svæði. Ef umferð um Urriðaholtsstræti kallar á fjölgun akreina geta akreinar orðið 2 í hvora átt, en í þessum deiliskipulagsáfangi eru mörk skipulagsins dregin þannig að einungis er sýnt hálft vegsnið götunnar. Því sýnir skipulagið götuna með tvær akreinar, eina í hvora átt (sjá skýringarmynd Urriðaholtsstræti 1. áfangi 2 akreinar). Svæðið þar fyrir norðan verður deiliskipulagt með byggðinni norðan Urriðaholtsstrætis og er því ekki hluti af þessu skipulagi. Þar gæti gatan orðið 2 akreinar í hvora átt, ef þörf er á, með 4,0 m breiðri miðeyju, samsíða bílastæðum beggja vegna akbrauta, grænu svæði, hjólastíg og gangstíg (sjá skýringarmynd Tengibraut, 4 akreinar, 50 km hraði).

Urriðaholtsstræti frá Brekkugötu og áfram upp holtið skal vera 6,0 m breið tvístefnugata með 30 km hámarkshraða. Dæmigert þversnið fyrir þennan hluta Urriðaholtsstrætis má sjá á meðfylgjandi skýringarmynd með hjóla/gangstíg, samsíða bílastæðum, akbrautum og gangstíg. Dyngjugata, Brekkugata, Sjónarvegur, Urðargata og Vörðuvegur eru 5 m breiðar tvístefnugötur.

4.2 GÖTUR - YFIRLIT

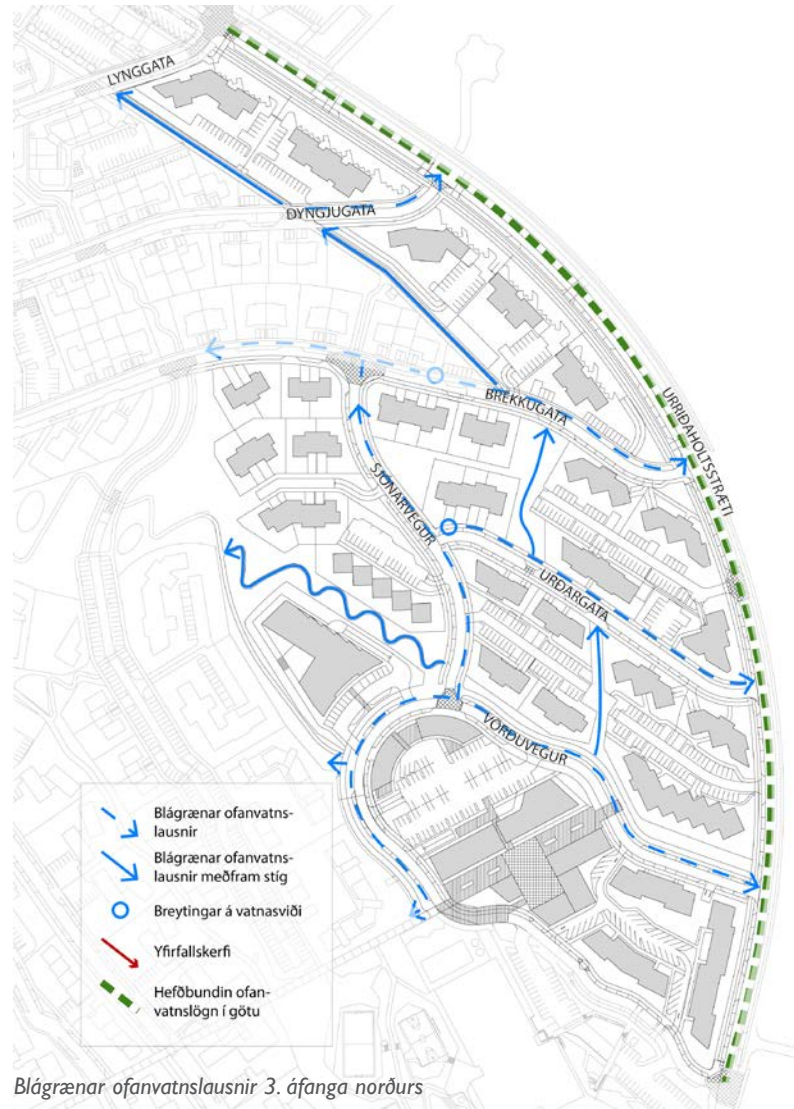
4.2.2 Meðhöndlun ofanvatns við götur

Ofanvatnsrásir skulu liggja meðfram eða í götum og þangað skal beina ofanvatni af húsagötum, aðliggjandi bílastæðum og gangstígum. Þangað er einnig heimilt að veita hluta þakvatns, þegar þök vísa að götu.

Leggja skal sérstakar regnvatnslagnir í götur sem gegna því hlutverki að veita ofanvatni á milli ofanvatnsrása og frá yfirfalls- og drenlögnum við hús. Regnvatnslagnirnar skulu veita ofanvatni út í viðtaka, græna geira, ofanvatnsrásir eða settjarnir eftir atvikum, sem við því geta tekið og beina því áfram niður hlíðar Urriðaholts.

Fylgja skal eftirfarandi við hönnun ofanvatnsrása við götur:

- Undirlag ofanvatnsrása skal vera gegndræpt til að auðvelda niðursig vatns í jarðveg. Hanna skal undirlag með tilliti til hreinsunar á ofanvatni.
- Gras eða regnbeð skal nota á yfirborð ofanvatnsrása, en trjágróður, runnar, grjót og annað efni er nýtt til að auðkenna og vernda ofanvatnsrásir og gefa þeim vistlegt yfirbragð.
- Breidd ofanvatnsrása skal vera u.þ.b. 2,8 m og má hún vera breytileg eftir götunni endilangri, svo framarlega sem heildarrúmmáli rásarinnar er viðhaldið.
- Dýpt ofanvatnsrása skal vera 20 cm að lágmarki og skal neðri hluti rásarinnar vera flatur (láréttur) í þversniði.
- Langhalli ofanvatnsrása skal vera sem minnstur (helst <1% og ekki meiri en 4%). Stalla skal botn ofanvatnsrása þar sem langhalli götu er meiri en 4%.



Blágrænar ofanvatnslausnir 3. áfanga norðurs

SKIPULAGSSKILMÁLAR



4.2 GÖTUR - YFIRLIT

- Ofanvatnsrásir skulu halla að og tengjast opnum svæðum sem liggja að Urriðavatni eða öðrum móttökum skilgreindum í Urriðaholti.
- Ofanvatnsrásir mega hlykkjast og beygja, eins og best á við frá útlitslegu sjónarmiði.
- Í ofanvatnsrásum skulu vera yfirföll sem taka við vatni ef ofanvatnsrásin yfirfyllist í leysingum eða stórrigningum. Yfirföll skulu tengjast regnvatnslögnum í götum.
-

4.2.3 Öryggi og umferðarhraði

Lögd er áhersla á að tryggja öruggt umhverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur um götur og stræti í Urriðaholti.

Urriðholtsstræti er tengibraut og skal hönnuð miðað við allt að 50 km hámarkshraða. Aðrar götur skulu skipulagðar og hannaðar miðað við 30 km hámarkshraða. Nýta skal hraðatakmarkandi aðgerðir til að halda umferðarhraða í skefjum. Það er gert með þrengingum, sveigjum og / eða færslum á götunum á 40 til 50 metra fresti og breytilegu yfirbragði, yfirborðsefni, trjágróðri og öðru sem þurfa þykir. Hraðatakmarkandi aðgerðum skal beitt við gatnamót og gönguþveranir til að tryggja öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda. Gatnamót skulu því vera upphækkuð og stein- eða hellulögð.

4.2.4 Þverun opinna svæða

Þar sem götur þvera opin svæði skal yfirbragði gatna breytt þannig að yfirbragð opna svæðisins sé ráðandi og

hægt sé á umferð. Umhverfismótun sé þannig úr garði gerð að ökumenn skynji breytingu á yfirbragði og hraða. Þetta skal gert með þrengingu gatna, breytingu á stefnu gatna og breyttum yfirborðsefnum. Þverarnir skulu vera upphækkaðar og stein- eða hellulagðar.

4.2.5 Gróður og vistkerfi

Nota skal trjá- og runnagróður til að tryggja vistlegt yfirbragð gatna og auka fjölbreytni vistkerfisins. Gróður skal einnig nýttur til að draga úr umferðarhraða. Innlandur trjá- og runnagróður skal vera ráðandi t.d. birkir, reynir og víðir, auk annarra blómstrandi tegunda sem blómstra lengi s.s. sýrena, mispill em m.a. býflugur sækja í. Aðrar tegundir af erlendum uppruna skulu vera framleiddar hérlendis.

4.2.6 Götulýsing

Nota skal lýsingu við götu sem veiti vegfarendum öryggistilfinningu, um leið og ljósmengun er haldið í lágmarki. Byggt skal á viðmiðum gefnum í riti Ljóstækni félags Íslands um lýsingu gatna og vega, sem aftur er byggt á alþjóðlegum stöðlum sem varða lýsingu gatna.

Ljóstólpar við aðalgötur skulu vera allt að 6,3 m háir og fylgja kröfum um jafnleika (jafna dreifingu stólpa). Lampar skulu hafa góða nýtni ljósgjafa eða yfir 70%, litarhitastig 4000K, CRI litarendurgjöf um 80 og þéttleiki lampna IP65.

Ljóstólpar við húsagötur skulu vera allt að 5 m háir og fylgja kröfum um jafnleika.

4.2 GÖTUR - YFIRLIT

4.2.7 Pláss fyrir snjóruðning

Tryggja þarf að unnt sé að ryðja snjó og koma honum fyrir, utan ruddra leiða. Snjó má gjarnan koma fyrir í ofanvatnsrásum í hóflegu magni, en þegar mikið snjóar skal flytja snjó á nærliggjandi græn svæði með ofanvatnsrásum til að auka líkurnar á að snjóbráðin skili sér að lokum til Urriðavatns.

4.2.8 Efnisval og götugögn

Efnis- og litaval fyrir yfirborðsefni í göturýmum skal vera samræmt ásamt götugögnum. Sjá nánar kafla 4.4.5 um götugögn. Huga skal að góðri endingu efnis og eins viðhaldslitum lausnum og kostur er. Hönnun húsagatna skal taka mið af útfærslum og efnisvali í húsagötum í vesturhluta Urriðaholts. Hönnun Urriðaholtsstrætis taki mið af þeim hluta götunnar sem kominn er.

4.2.9. Gangstéttir og hjólastígar

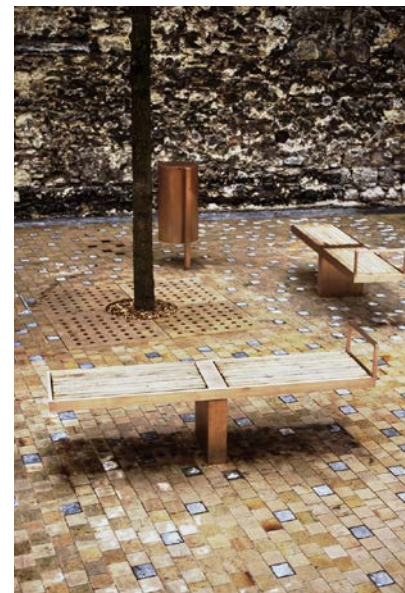
Gangstéttir skulu lagðar gegndræpu yfirborði til dæmis stein- eða hellulagðar.

Gangstéttir skulu tengdar við göngustíga, upphækkuð gatnamót og opin svæði.

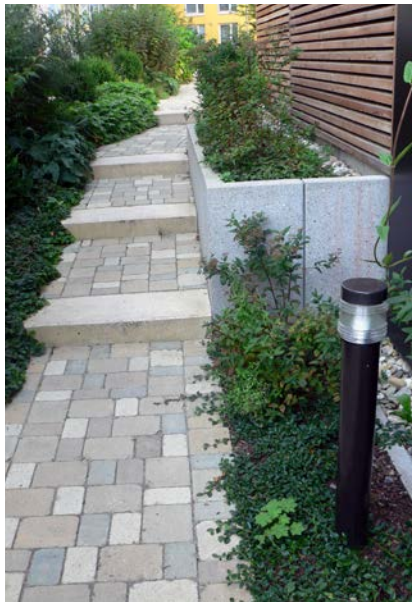
Hjólastígar skulu vera malbikaðir til að tryggja greiðfærni. Þar sem hjólastígur þverar götu skal hann halda malbikuðu yfirborði sínu.

4.2.10 Bílastæði

Bílastæði í götu skulu aðgreind frá akbraut með gegndræpu yfirborðsefni eins og t.d. hellum eða grasseini. Þau skulu vera 6 m að lengd og 2 m að breidd.



SKIPULAGSSKILMÁLAR



4.2 GÖTUR - YFIRLIT

4.2.11 Hjólastæði

Koma skal fyrir stæðum fyrir 2 - 4 hjól við götur í tengslum við græn svæði og nálægt biðskýlum almenningsvagna.

4.2.12 Veitur, lagnir og spennistöðvar

Staðsetning lagnaleiða og tengikassa skulu vera samræmdar, lagnaleiðir sameinaðar og þeim haldið í lágmarki. Lögnum skal þannig komið fyrir að viðhald þeirra trufla sem minnst bæði lóðir, byggingar og almenningsrými. Þeim verði ekki komið fyrir, eftir því sem við verður komið, á gatnamótum, á mótum gönguleiða, við biðskýli strætó eða við skólabyggingar. Til að viðhald trufla sem minnst skal fjölða mikilvægra tengipunkta haldið í lágmarki en þó þannig að tekið sé tillit til stærðar og þéttleika byggðarinnar, tenginga við grunnkerfi lagna sem fyrir eru í hverfinu og auðvelds aðgengis fyrir viðhald.

Engar spennistöðvar verða á deiliskipulagssvæðinu. Spennistöðvar við Vörðuveg hjá grunnskólanum og við göngustíg milli Vörðuvegar og Brekkugötu munu þjóna byggðinni. Rafmagnsskápar rafveitu sem staðsettir eru við gangstétt skulu felldir inn í lóð, en ekki standa út í götu eða gangstétt.

4.2.13 Vöruafgreiðsla

Lestun losun og vöruafgreiðsla fyrir atvinnuhúsnæði verður um bílastæði og mun ekki þurfa að fara um göngu- eða hjólastíga. Vöruafgreiðsla fyrir starfsemi við torgið á háholtinu fer um bakhliðar en ekki þá hlið sem snýr að torginu. Ef þjónusta þarf fyrirtækin frá torginu þá fer sú þjónusta fram fyrir hádegi. Vöruafgreiðsla fyrir starfsemi á jarðhæð við Urriðaholtsstræti verður frá bílastæði.

4.3 GÖTUR - SÉRSKILMÁLAR

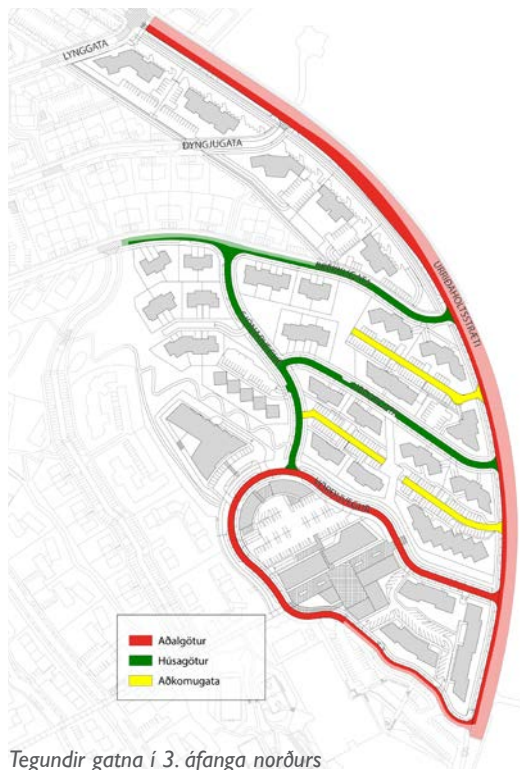
4.3.1 Urriðaholtsstræti

Gatan er malbikuð 6,0 m breið tvístefnugata. Beggia vegna akbrauta eru grænt svæði, hjólastígur og gangstígur og sunnan megin götu eru samsíða bílastæði. Hámarkshraði er 50 km/klst og en við hönnun götunnar skal nota hraðatakmarkandi aðgerðir til að taka hraða niður við göngutengingar sem eru þvert á akbrautir með jöfnu millibili, sjá nánar kafla 4.2.3. Biðstöð fyrir almenningssvagna verður við Urriðaholtsstræti.

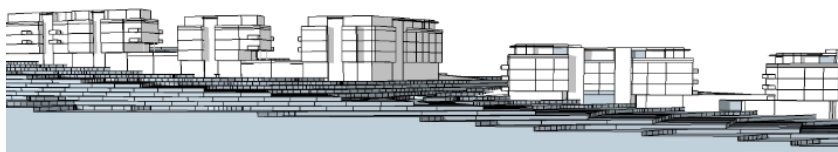
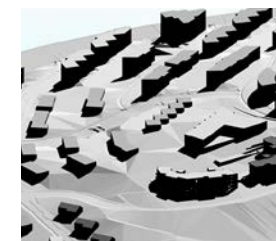
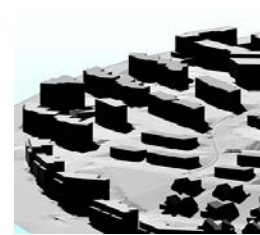
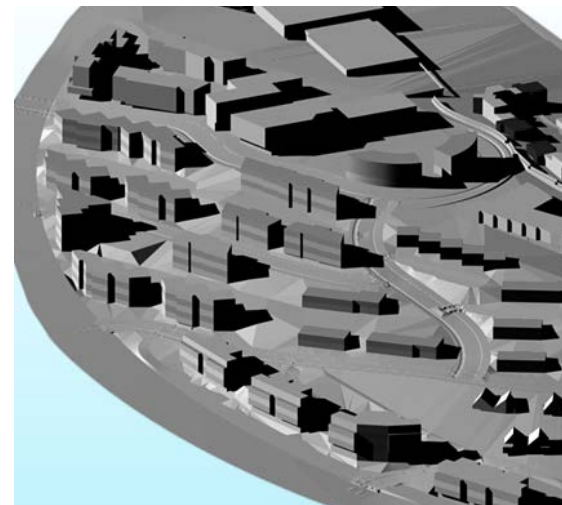
Á gatnamótum verður yfirborð götunnar upphækkað og stein- eða hellulagt. Bílastæði meðfram Urriðaholtsstræti skulu vera lögð gegndræpu yfirborðsefni og gangstétt skal vera hellulögð. Hjólastígur skal vera malbikaður. Ofanvatnsrás verður sunnan strætisins að Brekkugötu, sem er ætlað að fanga ofanvatn af bílastæðum framan bygginga. Á kaflanum ofan Brekkugötu er ekki gert ráð fyrir ofanvatnsrás. Miðað er við að ofanvatn af akreinum Urriðaholtsstrætis verði leitt til sjávar um hefðbundið lagnakerfi. Út frá Urriðaholtsstræti liggja tvær aðkomugötur að fjölbýlishúsum sem standa við götuna.

4.3.3 Sjónarvegur, Brekkugata, Urðargata, Vörðuvegur og Dyngjugata

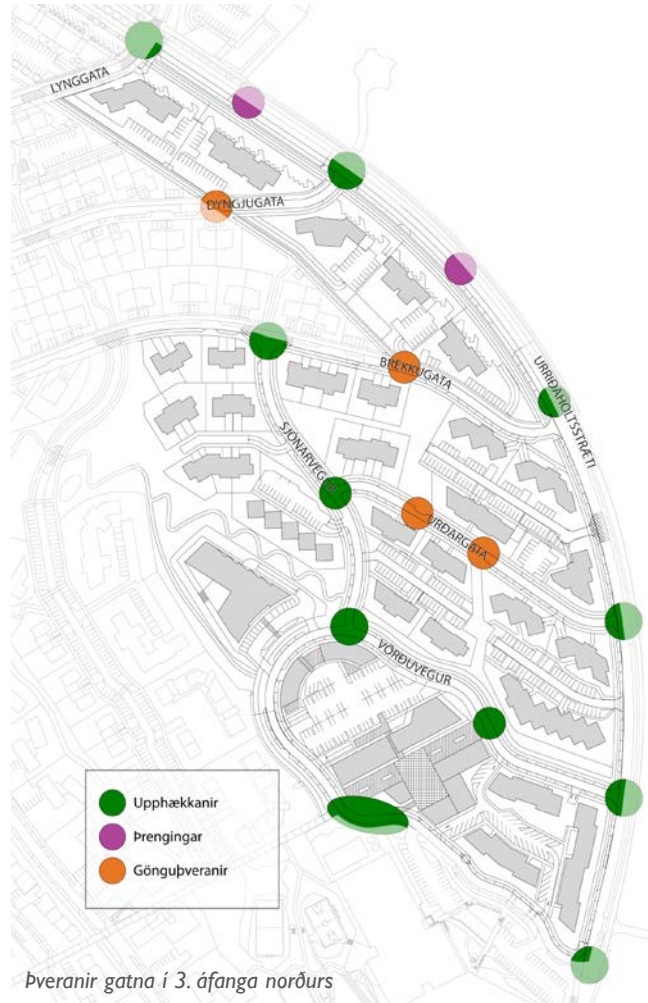
Sjónarvegur, Brekkugata, Urðargata, Vörðuvegur og Dyngjugata eru 5 m breiðar tvístefnugötur. Akreinar skulu vera malbikaðar. Ofanvatnsrásir liggja með götunum og skulu þær hellulagðar þar sem innkeyrslur að fjölbýlishúsum þvera þær. Sjá nánar um frágang ofanvatnsrása í kafla 4.2.2. Til að tryggja öryggi vegfarenda og halda niðri umferðarhraða, þá eru gatnamót hækkuð upp og hellulögð og gripið til



Tegundir gatna í 3. áfangi norðurs



SKIPULAGSSKILMÁLAR



Þveranir gatna í 3. áfanga norðurs

4.3 GÖTUR - SÉRSKILMÁLAR

hraðalækkandi aðgerða á u.þ.b. 40 m fresti, sjá nánar kafla 4.2.3.

Götutrjám skal komið fyrir í gangstéttum þar sem rými er nægjanlegt, t.d. við enda bílastæða við götu (sjá nánar kafla 4.2.5). Gangstéttar skulu hellulagðar með gegndræpu yfirborðsefni svo og bílastæði í göturými. Út frá Urriðaholtsstræti og Sjónarvegi eru aðkomugötur að fjölbýlishúsum við götuna. Þar sem gönguleiðir, sem liggja upp á háholtið, þvera Vörðuveg, Dyngjugötu, Brekkugötu og Urðargötu skal gatan hækkuð upp og þrengd sbr. kafla 4.2.4. Við Vörðuveg skal einnig myndað samfelt torgsvæði beggja vegna götu við göngubæturina.

4.4 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST - YFIRLIT

Opin svæði skapa rými og aðstæður fyrir öruggar og styttri leiðir milli gatna. Þar er fyrst og fremst rými fyrir stig og nauðsynlega aðlögun að aðliggjandi lóðum með hleðslum, fláum, gróðri og lágmarks leik- og dvalaraðstöðu. Inn á milli í grænu tengingunum eru leiksvæði.

Opin svæði skulu vera fjölbreytt, bæði formleg og óformleg, aðgengileg og aðlaðandi og hlutverk hvers og eins skýrt. Draga skal athygli að sögu, náttúru og öðrum sérkennum Urriðaholts og nærumhverfis þess við hönnun. Þau skulu vera sólrík, skjólsæl og náttúrurík og hugað að þörfum allra aldurshópa. Þar skulu vera góð dvalarsvæði og fjölbreytt aðstaða sem hentar öllum árstíðum.

Opin svæði skulu vera upplýst með lágstemmdri lýsingu. Nauðsynlegt er að hanna svæðin með það fyrir augum að grannar geti fylgst með því sem þar fer fram og þannig tryggt betur öryggi þeirra sem þar eru.

Yfirbragð opinna svæða mótist af ofanvatnsrásum og tjörnum vegna sjálfbærra ofanvatnslausna eftir þörfum og huga þarf að samnýtingu svæða sem hafa það almenna hlutverk að sinna útivist en nýtast sem safnsvæði fyrir ofanvatn þegar þess er þörf t.d. í asahláku eða miklum rigningum. Taka skal tillit til þessa við landslagsmótun opinna svæða, með gerð safnlauta fyrir ofanvatn, stalla og lækjarfarvega eins og við á, en þó þannig að komið sé í veg fyrir rof af völdum vatns. Tryggja skal að viðkomandi svæði séu aðlaðandi, bæði þegar vatn er á yfirborði og þegar þurr er. Nota má niðurgrafnar lagnir í bland við opna ofanvatnsfarvegi ef þurfa þykir.



- Vatn
- Hraun
- Gróðurbelti
- Votlendi
- Torg
- Opin rými og leiksvæði



Tegundir almenningsrýma í 3. áfanga norðurs

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.4 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST - YFIRLIT

Skipulagsvæðið nýtur góðs af fjölbreyttum opnum svæðum og náttúrusvæðum í nágrenni þess. Innan skipulagssvæðisins eru eftirtalin opin svæði sem tengjast innbyrðis og gegna mismunandi hlutverki:

- Torg, yfir háholtið frá Vörðuvegi að tröppustíg.
- Grænn geiri austur - vestur: Græn tenging sem liggur frá Urriðavatni um Mosagötu að Vörðuvegi
- Grænn geiri norður - suður: Græn tenging sem liggur frá Holtsvegi við Náttúrufræðishúsið, með bakhlið húsanna við Urriðaholtsstræti og svo upp í gegn um íbúðasvæðið að torginu á háholtinu.
- Leiksvæði við Sjónarveg.

Grænu geirarnir tengjast á torginu á háholtinu en þangað liggur tröppustígur frá Urriðavatni.

Græni austur-vestur geirinn, sem nær frá Urriðavatni og upp í gegnum byggðina, fer um háholtið milli íbúðarbyggðar við Sjónarveg og Vörðuvegar. Í honum verða leiksvæði, möguleiki á sleðabrekku, skjólgróður og fjölbreytt útivistaraðstaða. Eftir honum liggur einnig stígur sem hlykkjast meðfram ofanvatnsrásum og lautum. Geirinn þverar Sjónarveg og Urriðaholtsstræti og mun halda áfram og tengjast grænu belti sem liggur utan um hverfið og tengjast þaðan í hraunið norðan Urriðaholts og Heiðmörk.



4.4 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST - YFIRLIT

4.4.1 Stígar og gangstéttar

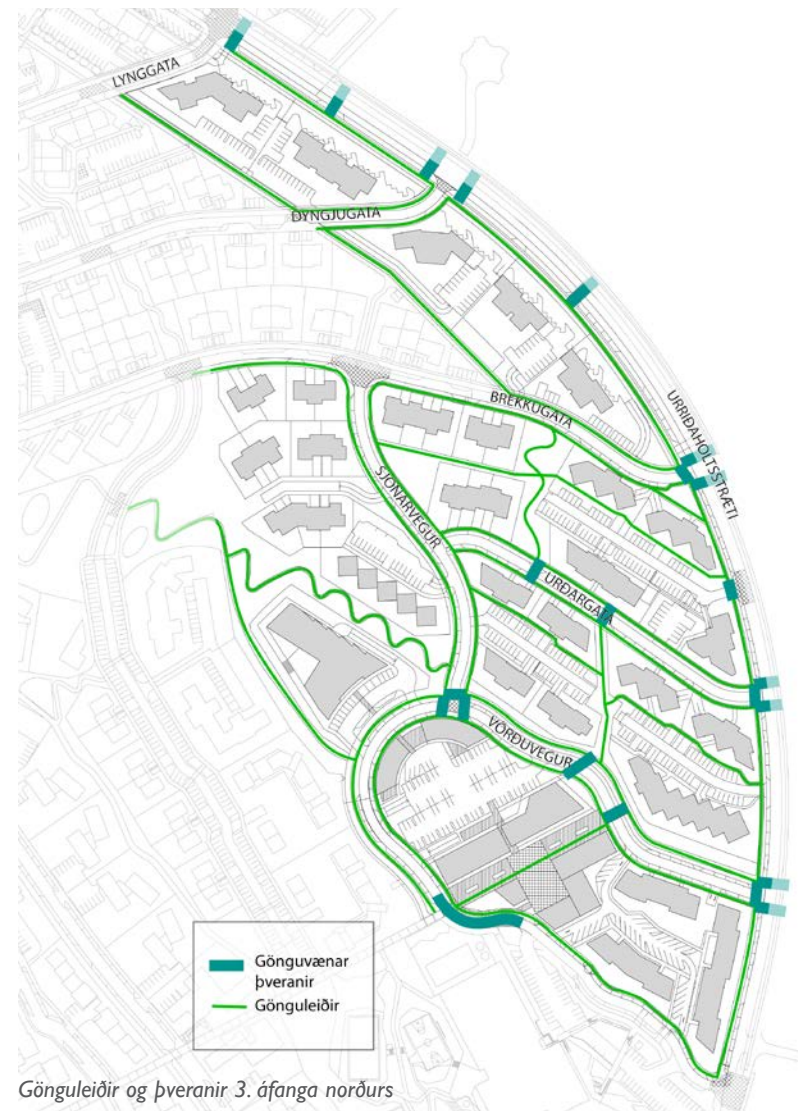
Gangstéttir meðfram götum greiða leiðir gangandi og lágur umferðarhraði á götum greiðir leiðir hjólandi vegfarenda um götur. Gangstéttir tengja saman götur og stíga til að tryggja gott aðgengi innan hverfis. Þær skulu fylgja lengdarhalla gatna og tryggja aðgengi allra um hverfið. Auk gangstéttar liggur hjólastígur með Urriðaholtsstræti, sjá nánar kafla 4.2.9.

Lagðir skulu stígar upp holtið á milli gatna og lóða til að stytta leiðir og auðvelda aðgengi gangandi um hverfið. Leitast skal við að hafa stíga ekki brattari en 1:20, en ljóst er að á bröttustu köflunum mun það ekki nást. Þar sem þeir eru brattastir skulu þeir vera útfærðir sem tröppustígar. Lega stíga um útivistarsvæði er leiðbeinandi, en nákvæm lega þeirra ákvarðast samhliða hönnun ofanvatnslausna og gatna.

Með Urriðaholtsstræti eru hjóla- og göngustígar sem eru hluti af stofnstíganeti eins og það er sýnt á aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 og uppfylla kröfur sem gerðar eru til stofnstíga um breidd, lýsingu og öryggi gönguþvera.

Stígar og gangstéttir eru tengdar við aðra hverfishluta og áfram við stígakerfi höfuðborgarsvæðisins og mynda þannig eina heild.

Setja skal ofanvatnsrásir meðfram stígum eins og þörf krefur. Yfirborð stíga skal vera með mól eða malbiki með steinsallayfirborði. Bekkjum skal komið fyrir við stíga með u.þ.b. 200 metra millibili.



Gönguleiðir og þveranir 3. áfanga norðurs

SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.4 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST - YFIRLIT



4.4.2 Gróður og vistkerfi

Gróður skal nota markvisst til rýmis- og skjólmyndunar sem og til yndisauka og árstíðaupplifunar og til að auka fjölbreytni vistkerfisins. Gróðursetja skal fjölbreyttar tegundir runna og plantna sem eru mismunandi að hæð og gerð, m.a. blómstrandi plöntur s.s. syrenur og mispil sem býflugur sækja í. Einnig skal huga að fjölbreytileika í lauf- og blómskrúði eftir árstíðum. Innlendar tegundir skulu vera ráðandi. Aðrar tegundir af erlendum uppruna skulu vera framleiddar hérlandis.

Gefa skal ofanvatnsrásum og opnum svæðum sem náttúrulegast yfirbragð með gróðursetningu og hanna þau þannig að þau þurfi sem minnsta umhirðu. Umhirðuáætlun verður gerð fyrir öll gróðursvæði í Urriðaholti, þar með taldar eru ofanvatnsrásir.

4.4.3 Meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum

Nýta skal blágrænar ofanvatnslausnir við meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum. Þannig skal móta grunnar lautir í lágpunkti hvers svæðis sem safnar yfirborðsvatni og gefur því færi á að sjatna og skila sér niður í grunnvatnið.

4.4.4 Lýsing

Lýsa skal alla stíga, opin svæði og almenningsrými til að tryggja öruggt aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Einnig skal nýta lýsingu til að styrkja áhugaverða upplifun á svæðunum. Við lýsingarhönnun skal draga úr ljósmengun eftir mætti og fylgja eftirfarandi sem byggir á viðmiðum gefnum í riti Ljóstæknifélags

4.4 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST - YFIRLIT

Íslands um lýsingu gatna og vega, sem aftur er byggt á alþjóðlegum stöðlum sem varða lýsingu gatna.

Opin leiksvæði og göngustígar almennt – ljósaastólpar hæð 3 m, lampi almennt með minni orkuneyslu en götulampi, góða nýtni ljósgjafa eða yfir 70%, litarhitastig 3000K og CRI litarendur gjöf um 80 og þéttleiki lampa IP65.

Stígar í grænum geirum – þar skal notast við polla, með fyrirmynd af lampanum Waterfront frá Louis Poulsen með álgráum lampa fyrir 35W málmhalogen ljósgjafa á polla úr símastauravið.

4.4.5 Götugögn

Koma skal fyrir götugögnum s.s. bekkjum, hjólagrindum, ruslaílátum á völdum stöðum í þeim tilgangi að örva mannlíf í almenningssvæðum, hvetja til vistvænna samgöngumáta, bæta umhverfisvitund og skapa góðan staðaranda. Nota skal götugögn sem hafa verið valin og samræmd fyrir hverfið. Bekkjum skal komið fyrir við stíga með u.þ.b. 200 metra millibili. Hjólastæðum skal komið fyrir í eða við almenningssvæði.

4.4.6 Upplýsingaskilti

Upplýsingaskiltum um náttúrufar, sögu og útivistarmöguleika skal komið fyrir t.d. á hverfistorgi. Útlit skilta skal vera samræmt fyrir Urriðaholtið í heild sinni.

4.4.7 Áningastaðir

Bekkjum skal komið fyrir á áningarstöðum í almenningssvæðum, svo sem á torginu á háhæðinni og með stígum í grænum tengingum. Þeim skal einnig komið fyrir meðfram stígum með a.m.k. 200 metra bili.

4.4.8 Biðskýli

Gert er ráð fyrir einu biðskýli strætó í deiliskipulagsáfanganum við Urriðaholtsstræti. Biðskýlin skulu vera skjólgóð, með bekk innan skýlis, og gegnsæ þannig að ekki verði til skúmaskot. Skýlið skal vera sambærileg við hefðbundin biðskýli Strætó bs. Gera skal ráð fyrir hjólastæðum við biðskýli strætó.

4.4.9 Hönnun m.t.t. veðurfars

Nýta skal trjágróður og runnatil að draga úr vindhraða og búa til sólrik og skjólgóð svæði m.a. við bekk og aðra áningarstaði. Skjólbelti skulu nýtt þannig að þau safni að sér snjó í útjöðrum byggðarinnar sem nýta má til leikja.



SKIPULAGSSKILMÁLAR



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.03 2026

4.5 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST - SÉRSKILMÁLAR

4.5.1 Torg á háholtinu, Vörðutorg.

Vörðutorg er miðpunktur háholtsins. Aðgengi að torginu er um aðliggjandi götur og þar mætast leiðir upp á holtið frá öllum hliðum þess. Á torginu skal móta dvalaraðstöðu í sólrikum og skjólgóðum rýmum. Á torginu verður hægt að vera með ýmsa viðburði og sköpuð aðstaða þannig að hægt verði að vera með markað eða torgsölu. Húsnæði á götuhæð við torgið skal hafa virkar framhliðar og hafa möguleika á að nýta hluta af torginu fyrir sína starfsemi þannig að t.d. kaffihús geti verið að hluta utandryra. Veggir og kantar skulu skapa óformleg svæði til að tylla sér á. Hjólastæðum skal komið fyrir við helstu aðkomuleiðir. Við jaðar torgsins er svæði til að staðsetja flokkunarilát þannig að íbúum gefist kostur á að losa sig við flokkað sorp frá heimilinum í göngufæri. Vanda skal yfirborðsfrágang á torginu og nota að hluta til grágrýti úr holtiinu eins og dæmi er um á lóð Náttúrufræðistofnunar.

4.5.2 Grænn geiri, austur - vestur.

Útivistarsvæðið er hluti af samfelldri grænni tengingu frá votlendinu sunnan Kaupþúns yfir Urriðaholt og áfram út í Búrfellshraun og Vífilsstaðahlíð. Græni geirinn hefur margþættu hlutverki að gegna. Innan hans eru stigar sem hlykkjast upp hæðina og samhliða þeim ofanvatnsrásir og ofanvatnslautir sem er ætlað að hægja á rennsli ofanvatns, t.d. í asahláku og miklum rigningum. Geirinn kemur inn á skipulagssvæðið ofan Mosagötu og liggur þar ofan byggðar við Sjónarveg meðfram Vörðuvegi. Gróðurval skal vera fjölskrúðugt og skal fela í sér árstíðabundinn síbreytileika í lauf- og litskrúði. Ræktun berjarunna fellur einnig að þeirri hugsun og skal rækta berjarunna í geiranum. Sjá einnig kafla 4.4.2 um gróður

og vistkerfi. Við hönnun svæðisins verði hugað að sögu og sérkennum Urriðaholts. Þar sem græni geirinn þverar Urriðaholtsstræti skal beita hraðalækkandi aðgerðum, sbr. kafla 4.2.4.

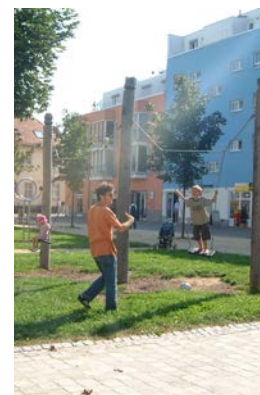
4.5.3 Grænn geiri, norður - suður

Grænn geiri liggur frá Jónasartorgi við Náttúrufræðishús og upp á háholtið, og eftir honum liggur stígur. Vegna landhalla verður hluti stígsins tröppur. Í þessum græna geiraverður ofanvatnsrás í framhaldi af þegar kominni rás ofan við bílageymslu á lóð Náttúrufræðistofnunar. Gróðursetja skal trjá- og runnagróður í ofanvatnsrásina til skjóls og yndisauka. Þar sem stígurinn endar til norðvesturs við Jónasartorg tengist hann stofnstíg norðan við Urriðaholtið sem liggur yfir mislæg gatnamót á Reykjanesbraut. Þar er greið tenging við núverandi stíga í átt að miðbæ Garðabæjar, Hafnarfirði og Kópavogi. Uppi á háholtinu tengist stígurinn græna geiranum sem nær frá Urriðavatni og yfir Urriðaholtsstræti yfir í greina tengingu að Búrfellshrauni.

Þar sem stígurinn þverar götur skal beita hraðalækkandi aðgerðum, sbr. kafla 4.2.4.

4.5.4 Leiksvæði vestan við Urriðaholtsstræti og við Sjónarveg

Opin svæði með halla til norðurs. Þarna verður komið fyrir litlum áningarstöðum með leiktækjum, góðu setsvæði og berjarunnum. Runna- og trjágróður skal gróðursettur til skjóls og yndisauka. Sjá einnig kafla 4.4.2.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.5 ALMENNINGSRÝMI OG ÚTIVIST - SÉRSKILMÁLAR



Landslagshönnun í almenningsrýmum í 3. áfanga norðurs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.03 2026

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

Eftirfarandi lóðarskilmálar gilda um allar lóðir á skipulagssvæðinu. Sérskilmálar um lóðir einstakra húsagerða eru í kafla 4.8. Jafnframt ber að taka tillit til eftirfarandi leiðbeininga sem Urriðaholt hefur gefið út og eru aðgengilegar á heimasíðu Urriðaholts:

- Umhverfisáherslur í Urriðaholti - Yfirlit og leiðbeiningar fyrir hönnuði og verktaka.
- Staðarvísir fyrir Urriðaholt.

4.6.1 Lóðarmörk og lóðarfrágangur

Lóðarmörk eru sýnd á deiliskipulagssupprætti og mæliblaði.

Gera skal grein fyrir lóðarfrágangi á sérstökum lóðarupprætti vegna byggingarleyfis, í mkv. 1:100 eða 1:200. Þar skal sýna fyrirkomulag lóðar, s.s. frágang og hæðarsetningu lands, leiksvæði á fjölbýlishúsalóðum, frágang vegna ofanvatnslausna, innkeyrslu og bílastæði, skjólveggi, trjágróður, forgarð, stoðveggi, girðingar, gróður á lóðarmörkum o.fl. eftir atvikum.

Lóð skal uppfylla kvaðir um aðgengi skv. byggingarreglugerð. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur (G-tölur og L-tölur) skv. mæli- og hæðarblaði. Lóðarhafa ber að fylgja G- og L-tölum sem sýndar eru á mæli- og hæðarblöðum. Landhalli milli bindandi hæðarkóta á lóðarmörkum (bein lína sem dregin er á milli tveggja hæðarkóta) skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð, nema lóðarhafar samliggjandi lóða geri með sér samkomulag um annað. Svo skal einnig vera, ef aðliggjandi lóð hefur ekki verið ráðstafað eða er

óbyggð þegar gengið er frá viðkomandi lóð. Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða vegg innan sinnar lóðar og á sinn kostnað. Sjá nánar um tilhögun samráðs í kafla 4.6.17. Óheimilt er að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á hæðarblöðum og bera allan kostnað af frágangi.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn pola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustig, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal grjóthlaðinn flái ekki vera brattari en 1:1,5 og flái með grasi eða gróðri ekki vera brattari en 1:2. Öll stöllum lóðar skal gerð innan lóðarmarka.

Lóðar- og stoðveggir skulu byggðir um leið og íbúðarhús og koma fram á aðal- og sérupprættum.

Gróðursetja skal limerði eða runnagróður á lóðarmörkum að götu. Þess skal gætt að gróður á lóðarmörkum varpi ekki skugga á dvalarsvæði aðliggjandi lóða. Lóðarhafi skal ávallt hafa samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóðar um frágang og gróðursetningu á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Verði ágreiningur þar um, skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli. Sjá nánar um tilhögun samráðs í kafla 4.6.16.

Sé hæðarmunur á lóðarmörkum tekinn upp með stoðveggjum, skulu þeir byggðir um leið og íbúðarhús og koma fram á aðal- og sérupprættum, ásamt samkomulagi við lóðarhafa viðkomandi nágrannalóðar. Þar sem kvöð er um almenna gönguleið um lóðir (sjá sérskilmála) skulu lóðarhafar bera ábyrgð á hönnun og frágangi gönguleiðar og bera kostnað af gerð og viðhaldi



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

hennar. Lóðarhafi skal fyrirbyggja fall- og hrunslýs innan lóðar, þ.m.t. við lóðarmörk með viðeigandi fall- og hrunvörnum. Sjá einnig skilmála um bílastæði, stoðveggi, girðingar og góður á lóðarmörkum.

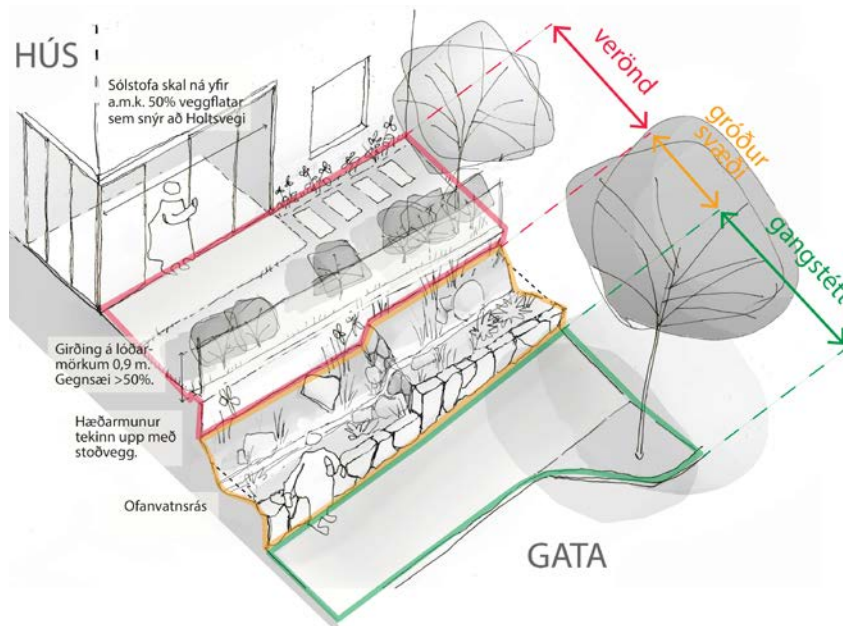
4.6.2 Forgarðar húsa

Samræmdur frágangur forgarða húsa að götu á að tryggja aðlaðandi og samræmt yfirbragð byggðarinnar. Vekja skal athygli á aðalinngangi, t.d. með lágrí lýsingu. Garðlýsing og lýsing aðkomusvæða skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum. Forgarðar fjölbýlishúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu.

Aðkomuhæð húsa ofan götu verður almennt yfir götuhæð og skulu forgarðar þeirra húsa að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum viðkomandi húsagerðar. Þar sem þetta er breytilegt m.t.t. lengdarhalla í götum þá verður þetta ákveðið nánar á lóðar- og hæðarblöðum fyrir einstakar byggingar. Miða skal við þreplaust aðgengi frá lóðarmörkum að inngangi, sbr. kröfur byggingarreglugerðar um aðgengi fyrir alla.

4.6.3 Stoðveggir

Þar sem gert er ráð fyrir steinsteypum lóðar- og stoðveggjum skulu þeir staðsettir og hannaðir með byggingunni og þess gætt að þeir falli vel að byggingu og lóð. Steinsteypir lóðar- og stoðveggir skulu byggðir um leið og íbúðarhús og koma fram á aðal- og séruppráttum. Stoðveggir skulu ýmist vera steinsteypir eða byggðir upp með náttúrugrjóti, timbri eða forsteyptum einingum. Hvert samliggjandi par- eða



4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

raðhús skal hafa samfelldan frágang með samræmdu heildaryfirbragði að götum og opnum svæðum. Ef hæðarmunur er tekinn með stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði.

4.6.4 Skjólveggir

Skjólveggir skulu hannaðir með byggingu, sem hluti hennar og í beinu sambandi við form, efni, liti og áferð byggingar. Skjólveggjum skulu gerð skil á aðaluppdráttum.

Skjólveggir skulu ekki vera hærri en 1,5 m yfir palli eða því svæði sem þeim er ætlað að skýla. Staðsetja og hanna skal skjólveggi þannig að þeir skyggi ekki á dvalarsvæði aðliggjandi lóða eða sérnotareita.

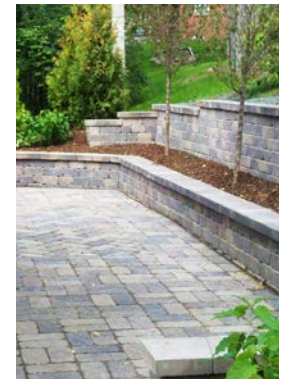
Skjólveggir skulu aldrei ná lengra en sem nemur helmingi af lengd lóðar frá húsvegg að lóðarmörkum.

4.6.5 Girðingar

Girðingar á lóðarmörkum íbúðarhúsalóða skulu ekki vera hærri en 0,9 m. Gegnsæi þeirra skal aldrei vera minna en 50%.

4.6.6 Meðferð ofanvatns innan lóðar

Ofanvatn af húspökum og öðru þétu yfirborði innan lóða skal sett í jörð innan lóðar í þar til gerðan móttaka (e. infiltration pit/underground storage volume), þaðan sem ofanvatnið getur síðan sigið áfram niður í jarðveginn og niður í Urriðavatn, þar sem það á við, eða í átt að Búrfellshrauni.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

Móttaki getur verið grjót- eða malarfylling, tankur eða annað slíkt sem sérhannað er fyrir móttöku ofanvatns. Móttaki skal hafa nægilega rýmd að mati sérfræðings til að taka við ofanvatni í stórrigningum, leysingum, asahláku og að vetrum þegar frost er í jörðu, þ.a. vatn safnist ekki á yfirborði.

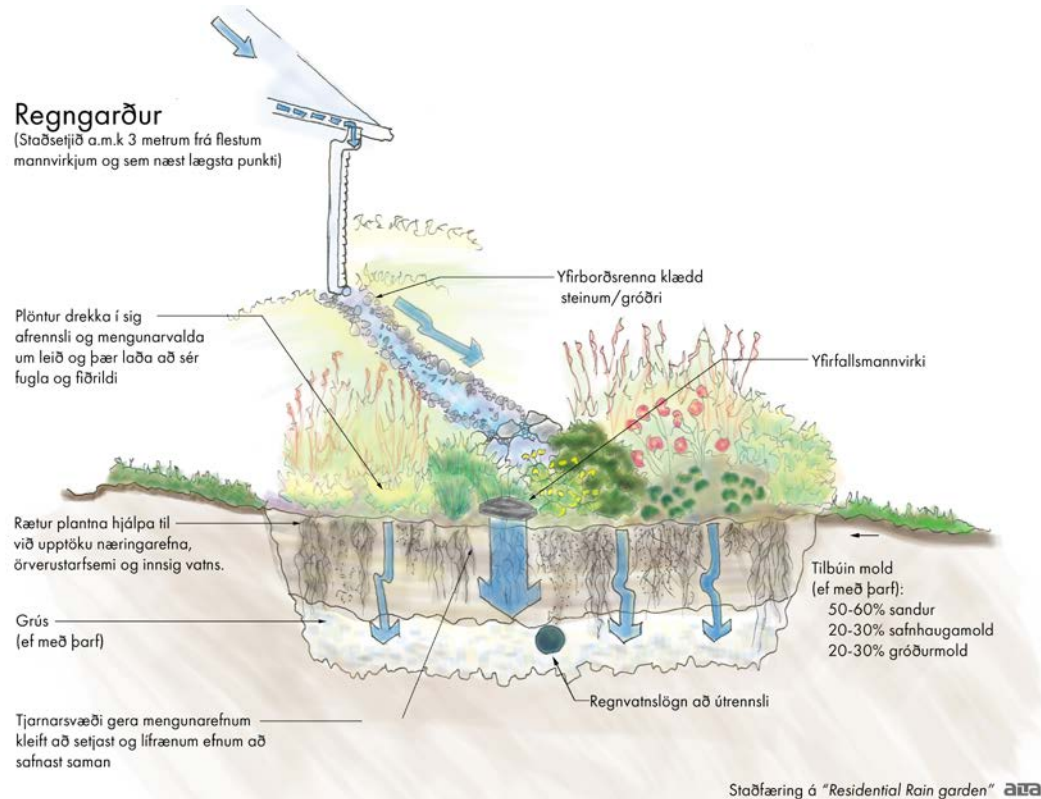
Mögulegt er að að beina ofanvatni í móttakan á tvennan hátt:

- Með því að beina þakniðurfalli beint í móttakan.
- Með því að útbúa svokallaðan regngarð (e. raingarden), sem er laut með grónu yfirborði og plöntum, þangað sem hægt er að beina þakvatni og yfirborðsvatni sem síðan getur gufað upp og eða sigið áfram ofan í jarðveginn. Koma skal fyrir yfirfalli í regngarði sem beint er í móttaka ef laut yfirfyllist.

Úr móttakanum skulu vera yfirfallslagnir til þrautavara sem tengjast í sérstakar regnvatnslagnir sem liggja í götum í Urriðaholti og opnast út í ofanvatnsrásir í opnum svæðum og / eða grænum geirum sem liggja í gegnum byggðina að Urriðavatni.

Nota skal drennrör til að verja byggingar og húsgrunna fyrir vatni. Drennrör skulu hafa nægilega rýmd að mati sérfræðings og tengd við sömu regnvatnslagnir og yfirfallslagnir úr móttakanum. Þannig er vatni í drennrörum beint að Urriðavatni í stað þess að beina því út af svæðinu.

Kvaðir um meðhöndlun ofanvatns og kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna ofanvatnsmeðhöndlunar aðliggjandi svæða skulu koma fram á mæliblöðum. Einnig skal gera grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns á lóðauppdrætti og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis.



4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

Nota skal drenrör til að verja byggingar og húsgrunna fyrir vatni. Drenrör skulu hafa nægilega rýmd að mati sérfræðings og tengd við sömu regnvatnslagnirnar og yfirfallslagnir úr móttakanum. Þannig er vatni í drenrörunum beint að Urriðavatni eða Búrfellshrauni eftir atvikum, í stað þess að beina því út af svæðinu.

Kvaðir um meðhöndlun ofanvatns og kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna ofanvatnsmeðhöndlunar aðliggjandi svæða skulu koma fram á mæliblöðum. Einnig skal gera grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns á lóðauppdrætti og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis.

4.6.7 Bílastæði

Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir íbúðir stærri en 90 m² (birtir fermetrar) og einu stæði fyrir íbúðir minni en 90 m² (birtir fermetrar) í fjölbýli. Tvö stæði skulu vera fyrir hverja íbúð í rað- og parhúsum, auk gestastæða. Þá reiknast stæði í bílageymslum ekki sem bílastæði, enda ekki gert ráð fyrir stæði framan við sérnöta bílageymslu. Annað stæði íbúðar stærri en 80 m² fyrir fjölbýli skal staðsett á lóð. Bílastæðum skal komið fyrir á lóðum og/eða í götu eins og nánar er kveðið á um í sérskilmálum einstakra húsagerða og fram kemur á skipulagsuppdrætti og mæliblöðum.

Gestastæði eru staðsett við götu.

Eitt bílastæði skal vera fyrir hverja 35 m² atvinnuhúsnæðis, nema að annað sé tekið fram í sérskilmálum viðkomandi lóðar. Bílastæðum skal koma fyrir í bílakjöllurum og á lóðum eins og nánar er kveðið á um í sérskilmálum og skilmálateikningum einstakra lóða og fram kemur á skipulagsuppdrætti

og mæliblöðum. Bílastæði atvinnuhúsnæðis eiga að afmarkast af trjáröðum. Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera skv. byggingarreglugerð og skulu merkt fótluðum. Gróðursett skal á atvinnulóðum og skal að lágmarki helmingur (50%) af lóð, að fráðregnum grunnflötum byggingar og bílastæða, vera þakinn trjá- og/eða runnagróðri. Nýta skal trjá- og runnagróður á bílastæðum til skjólmyndunar og til að draga úr sjónrænum áhrifum bílastæða.

Þar sem sameiginleg aðkoma er að bílageymslum eða bílastæðum húsa skulu hlutaðeigandi lóðarhafar hafa samráð um hönnun og frágang og skal kostnaður skiptast til helminga milli lóðarhafa aðliggjandi lóða. Sjá kafla 4.6.16 um tilhögun samráðs.

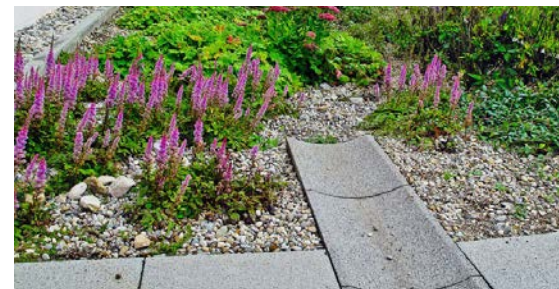
Bílastæði innan lóða skulu vera með gegndræpu yfirborði s.s. hellulögn, grassteini eða undirbyggðu grasi. Ekki má nota mól eða annað yfirborðsefni sem hætt er við að dreifist. Sjá kafla 4.6.18. um aðstöðu til hleðslu rafbíla við fjölbýlishús.

4.6.8 Gönguleiðir um lóðir

Þar sem kvöð er um almenna gönguleið um lóðir (sjá nánar sérskilmála) skulu lóðarhafar bera ábyrgð á hönnun og frágangi gönguleiðar og bera kostnað af gerð og viðhaldi hennar.

4.6.9 Sérnotareitir lóða

Gera skal ráð fyrir sérnotareitum á lóðum fjölbýlishúsa, þar sem íbúðir eru á jarðhæð. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun húss og afstöðu húss á lóð, en þeir skulu að lágmarki ná 3 m út frá húsvegg. Sérnotareitir skulu koma fram á aðaluppdráttum.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.6 ALMENNIR LÓÐARSKILMÁLAR

4.6.10 Smáhýsi

Eitt smáhýsi á lóð er heimilt utan byggingareita og til viðbótar við heimilað byggingarmagn. Það skal ekki vera stærra en 15 m². Hámarkshæð og útfærsla skal uppfylla kröfur byggingarreglugerðar til smáhýsa.

4.6.11 Hjólastæði - Hjólahýsi

Á lóðum er gert ráð fyrir að hjólastæði undir þaki fyrir reiðhjól verði hluti af sérhverju húsi eða tengd bílageymslum. Auk þess má geyma hjól í yfirbyggðum hjólastæðum, svonefndu hjólahýsi. Heilmilt er að staðsetja 1 hjólaskýli/hjólahýsi á lóð utan byggingareita, allt að 15m², sbr. ákvæði um smáhýsi.

4.6.12 Fornleifar

Komi fornleifar í ljós á lóð þarf að taka tillit til þeirra og skulu kvaðir þar um settar í mæliblöð viðkomandi lóða.

4.6.13 Sorpgeymslur og -skýli

Sorpgeymslur íbúðarhúsa geta ýmist verið innbyggðar í byggingu eða í tengslum við hana sem sorpgerði eða sorpskýli á lóð, sbr. ákvæði um smáhýsi. Sorpgeymslur við fjölbýlishús skulu falla vel að byggingum og landi og staðsettar þannig að sorphreinsunarbílar komist sem næst þeim.

Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við byggingarreglugerð og taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Sorpaðstöðu atvinnuhúsnæðis er óheimilt að staðsetja á lóð og utan byggingarreita.

4.6.14 Frágangur rafmagnsskápa

Rafmagnsskápar rafveitu sem staðsettir eru við gangstétt skulu felldir inn í lóð, en ekki standa út í götu.

4.6.15 Leik- og dvalarsvæði

Leik- og dvalarsvæði skulu vera á lóðum fjölbýlishúsa og staðsett í suðlæga átt frá húsi. Sérskilmálar geta gert kröfu um ytra dvalarsvæði við atvinnuhúsnæði. Þau skal hanna samhliða hönnun bygginga og lóða.

4.6.16 Samráð

Þar sem þörf er á samráði og samkomulagi á milli hlutaðeigandi hagsmunaaðila þ.e. lóðahafa aðliggjandi lóða og /eða Garðabæjar, þá þarf niðurstaða þess að vera skrifleg og liggja fyrir við umsókn um byggingarleyfi.

4.6.17 Aðstaða til hleðslu rafbíla

Á lóðum allra fjölbýlishúsa skal vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Staðsetning getur verið á landi eða í bílageymslu eftir því sem við á. Aðstaðan verði þannig að allir íbúar geti nýtt hana.

4.6.18 Skilti

Fristandandi skilti og skiltastandar eru óheimil á lóðum. Sjá einnig ákvæði um skilti í almennum byggingarskilmálum.



4.7 BYGGINGAR- SKILMÁLAR - YFIRLIT

Eftirfarandi byggingarskilmálar gilda um öll hús á skipulagssvæðinu. Sérskilmálar um einstakar húsagerðir og lóðir eru birtir aftan við almennu skilmálana í kafla 4.8. Ef sérskilmálar vikja frá almennum skilmálum þá gilda sérskilmálar.

4.7.1 Aðalinngangur

Aðalinngangur húsa sem standa samsíða götu skal almennt vera á götuhlið húss. Aðalinngangar húsa við Urriðaholtsstræti skulu vera áberandi og aðgengilegir fyrir gangani vegfarendur, sem og frá bílastæðum á viðkomandi lóð. Inngangar atvinnurýma skulu aðskildir stigahúsum íbúðarhluta. Inngangar í atvinnurými skulu vera beint frá aðliggjandi bílastæðum eða aðliggjandi torgum og göngusvæðum. Vörumóttaka og aðgengi að sorpgeymslum er óheimil um aðalinnganga. Í öllum fjölbýlishúsum er mælt með að inngangar séu út- eða inndregnir miðað við hús til að auðkenna þá. Stigahús fjölbýlishúsa skulu að jafnaði vera gegnumgeng (á jarðhæð/inngangshæð), til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsin og aðgang að götu þar sem það á við. Þar sem aðalinngangur er ekki inndreginn skal vera skyggni við aðalinngang, til að veita skjól og má það ná 0,6-1,8 m út fyrir byggingu.

4.7.2 Byggingarefni

Veggir:

Yfirborðsefni útveggja skulu vera sjónsteypa eða steinsteypa/múrhuðud, lituð, steind, máluð eða ómáluð. Einnig er heimilt að nota steinklæðningu, flísar (þ.m.t. glerklæðningu) eða állklæðningu. Þá er heimilt að nota

viðarklæðningu á allt að 1/3 hluta af yfirborði útveggja. Fyrir hús við Urriðaholtsstræti neðan Brekkugötu gildir að sýnilegir útveggir íbúðarhúsa og bílgeymsla þeirra undir aðkomuhæð, sökkulhæð, skulu klæddir með náttúrusteini.

Þök:

Hallandi þök skulu klædd með állklæðningu (læstri eða báruáli), torfi eða öðrum viðurkenndum þakgróðri eða náttúrusteini. Állklæðning á þökum skal vera lituð í gráskala.

Þar sem þakhalli fer niður fyrir leyfileg mörk állklæðningar eða um flöt þök er að ræða eða þaksvalir, þá skal nota hellur, mól af viðeigandi grófleika, torf eða annan viðurkenndan þakgróður eða timbur sem yfirborðsefni. Þakdúkar eða þakpappi skulu ávallt huldri með ofangreindum efnum.

Gluggar og hurðir (þ.m.t. bílskúrshurðir):

Karmar og póstar glugga skulu vera úr áli eða viði. Ekki er heimilt að nota speilgler í gluggum. Hurðir (þ.m.t. bílskúrshurðir) skulu vera úr áli, gleri eða viði.

Handrið:

Handrið skulu vera úr áli, stáli, gleri eða viði. Gegnsæi skal aldrei vera minna en 50%.

Handrið skal aldrei vera hærra en skv. lágmarksákvæðum byggingarreglugerðar.

Lýsing:

Utanhússlýsing húsa skal vera látlaus, óbein og glýjulaus, með afskermuðum lömpum.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.7 BYGGINGAR- SKILMÁLAR - YFIRLIT

Val byggingarefna m.t.t. umhverfisáhrifa:

Almennt skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst neikvæð áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða endanlega förgun viðkomandi efnis. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnið, eru endurvinnanleg að loknum líftíma sínum og/eða hafa hlotið umhverfisvottun.

Óheimilt er að nota byggingarefni í hjúpflati s.s. þakefni, utanhússklæðingar eða málningu, sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma.

Til að draga úr mengun ofanvatns og tilheyrandi áhrifum ofanvatns á Urriðavatn, er óheimilt að nota eftirfarandi efni:

Þakefni, þakrennur, niðurfallsrör og utanhússklæðingar sem innihalda sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).

Útimálningu sem inniheldur sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).

Til að draga úr vatnsnotkun og minnka álag á lagnakerfi skulu öll salerni vera vatnssparandi þar sem hægt er að velja um t.d. 6 lítra eða 3 lítra skolon.

4.7.3 Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð

Á aðaltekningum vegna byggingarleyfis skal gera grein fyrir ytri frágangi mannvirkja, húss og lóðar og efnis- og litavali, skv. kröfum byggingarreglugerðar.

Við hönnun húsa og lóða skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi. Gera skal grein fyrir lóðarfrágangi á sérstökum

lóðaruppdrætti vegna byggingarleyfis, í mkv. 1:100 eða 1:200 sbr. kafla X.

Sambyggð hús og hús innan sömu lóðar skulu hönnuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarlinefnd sem ein heild. Í slíkum tilfellum er heimilt að áfangaskipta innlögnum aðaluppdráttum þannig að ein bygging sé lögð fyrir í einu. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform og lita- og efnisval.

Gefin verða út mæli- og hæðarblöð. Mæliblöð sýna nákvæmar stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarlinur og byggingarreiti húsa og bílageymslna, fjölda bílastæða og kvaðir á lóð ef einhverjar eru. Ennfremur skulu kvaðir um meðhöndlun ofanvatns koma fram á mæliblöðum. Hæðarblöð sýna bindandi hæð aðkomuhæðar húss og hæðir á lóðarmörkum nær og fjær götu, að opnum svæðum og á milli lóða. Á hæðarblöðum er einnig sýnd lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn. Byggingarreitir skulu sýndir í réttum lít á afstöðumynd og grunnmyndum allra hæða aðaluppdráttu.

Byggingarfulltrúi getur leitað umsagnar skipulagshönnuða deiliskipulagsins við umfjöllun um einstakar byggingarleyfisumsóknir. Ef um álitæfni er að ræða varðandi samræmi byggingarleyfisumsókna við deiliskipulagið skal byggingarfulltrúi eða skipulagsstjóri leita umsagnar skipulagshönnuða.

Byggingarfulltrúi eða skipulagsstjóri skal ávallt leita umsagnar skipulagshönnuða deiliskipulagsins vegna breytinga á deiliskipulaginu, s.s. ef byggingarleyfisumsókn kallar á deiliskipulagsbreytingu. Einnig skal leita umsagnar Urriðaholts ehf vegna breytinga á deiliskipulaginu, á meðan á uppbyggingu Urriðaholts stendur.

4.7.4 Byggingarreitir

Byggingarreitir á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum sýna annars vegar innri byggingarreit, sem er til viðmiðunar um áætlaða stærð, og ytri byggingarreit. Allir hlutar byggingar skulu vera innan ytri byggingarreits. Opnar útitröppur og smáhýsi eru þó heimil utan byggingarreits. Sérstök byggingarlína er fyrir inndregna hæð og byggingarreitur fyrir bílgeymslur. Þar sem kvaðir eru um að byggingar fylgi mörkum byggingarreits, er afmörkun byggingarreits sýnd með bundinni byggingarlínu á skipulagsuppdrætti og skilmálateikningum. Byggingin skal fylgja a.m.k. 60% af lengd bundinnar byggingarlínu.

Enginn veggflötur húss skal vera lengri en 8 m, án uppbrots í formi a.m.k. 0,8 m djúpra inn- eða útskota. Uppbrotin geta tekið til einnar eða fleiri hæða húss en óuppbrottinn veggflötur skal aldrei vera hærri en þrjár hæðir.

Markmiðið er að brjóta upp langa samfellda veggflati í smærri flati húsa.

4.7.5 Bílageymslur

Almennt skal draga innkeyrsludyr að bílgeymslum inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu viðkomandi hæðar, sjá nánar í sérskilmálum einstakra húsagerða. Innan byggingarreita bílgeymsla er einnig heimilt að útfæra stigahús, tæknirými og geymslur, s.s. hjóla- og vagnageymslur eða sorpgeymslur. Dvalarrými eru óheimil í bílgeymslum.

Innkeyrslur inn í allar bílageymslur fjölbýlishúsa skulu vera með rafrænni aðgangsstýringu. Við hönnun bílageymslna skal milda áhrif þeirra á göturými og gangstéttar eins og kostur er. Við hlið allra skábrauta

4.7 BYGGINGAR- SKILMÁLAR - YFIRLIT

inn í bílageymslur skal einnig vera afmörkuð og örugg gönguleið fyrir fótgangandi og hjólandi umferð. Frágangur og efnisval skábrauta og innkeyrslna inn í bílageymslur skulu falla vel að heildaryfirbragði og efnisvali viðkomandi íbúðarhúss og lóðar.

4.7.6 Hjólageymslur og aðstaða fyrir hjólandi

Krafa er um hjólageymslur fyrir 1 hjól fyrir hverja 2-3 herbergja íbúð og 2 hjól fyrir hverja fjögurra herbergja íbúð og stærri. Lágmarks stærðir fyrir hjólastæði innan hjólageymslu, þar sem hjólastæði eru á gólfi eru eftirfarandi:

1 hjól: 2 m × 0.75 m

2 hjól: 2 m × 1.5 m

4 hjól: 2 m × 2.5 m

Þar sem hjól eru hengd upp er stærð hjólastæða frjálst að því tilskildu að hægt sé að nálgast hvert hjól fyrir sig án þess að hreyfa önnur hjól. Ef hjólageymslu er komið fyrir í bílageymslu/bílskúr þarf að vera hægt að geyma hjól og bifreiðar í geymslunni á sama tíma.

Ef hjólageymslu er komið fyrir í hjólaskýli á lóð, sbr. ákvæði um smáhýsi, þarf að lágmarki 1 m² geymslu fyrir garðáhöld auk hjólastæða af fyrrnefndri stærð. Hjólaskýli skal vera sem næst inngangi og aldrei fjær en 60 m. Gönguleið skal liggja að hjólaskýli og frá hjólaskýli að inngangi. Aðstaða þarf að vera til að geta læst hjólum við boga, grindur eða annað sambærilegt. Undirstöður fyrir hjólaskýli á lóð skulu verða steyptar. Aðkoma að hjólastæðum í gegnum íbúðir er ekki leyfð.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.7 BYGGINGAR- SKILMÁLAR - YFIRLIT

Í atvinnuhúsnæði skulu starfsmenn hafa aðgang að sturtu, skápum fyrir fatnað og svæði til að þurrka föt.

4.7.7 Fjarlægð húsa frá lóðarmörkum

Í þeim tilvikum þar sem fjarlægð húsa frá lóðarmörkum og fjarlægð á milli húsa er minni en lágmarksfjarlægð í byggingarreglugerð skal uppfylla skilyrði byggingarreglugerðar eftir því sem við á, t.d. með brunahönnun.

4.7.8 Gervihnattadiskar

Gervihnattadiskar skulu staðsettir þannig að þeir gangi ekki upp fyrir þakbrún byggingar. Þeir skulu ekki settir á þá hlið byggingar sem snýr að götu.

4.7.9 Gluggar

Gluggar skulu vera á öllum hliðum bygginga, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt sbr. byggingarreglugerð. Þannig er leitast við að opna byggingar gagnvart götum og umhverfi.

Á götuhlið húsa sem standa neðan götu skulu gluggar á aðkomuhæð vera minnst 2,5 m², að frátöldum gluggum í anddyri.

4.7.10 Hljóðvist

Hljóðstig frá umferð um Urriðaholtsstræti hefur verið reiknað af Verkís (2016). Forsendur hljóðvistarreikninga miða við fullbyggt hverfi í Urriðaholti með um 4.500 íbúum. Gert er ráð fyrir 10.100 bíla umferð á sólarhring um Urriðaholtsstræti og 50 km hraða á klst neðan

Brekkugötu en umferðarmagn lækkar í 4.800 bíla umferð á sólarhring ofan Brekkugötu og umferðarhraði er 30 km á klst.

Við Urriðaholtsstræti er atvinnuhúsnæði á jarðhæð en ofar eru íbúðir. Þar er gert ráð fyrir hljóðveggjum ofan á jarðhæð bygginganna, þar sem þær eru bara ein hæð, til að að hindra að hljóð fari inn á milli þeirra og hafi áhrif á hljóðvist íbúðarhæðanna. Miðað við forsendur þarf að taka sérstaklega tillit til hljóðvistar við hönnun hluta húsa við götuna (sjá yfirlitsmynd: Umferðarhávaðamat í Urriðaholti). Niðurstöður sýna að hávaði fer yfir viðmiðunarmörk reglugerðar á þeim hliðum sem snúa að Urriðaholtsstræti en punktgildi á hléhliðum húsa sem snúa frá götunum sýna mun lægri gildi, eða 25-50 dB(A). Samkvæmt íslenskum staðli ÍST45 skal hljóðstig vera undir 50 dB(A) á a.m.k. einni hlið íbúðar miðað við flokk C og þeirri kröfu er fullnægt. Þar af leiðandi skal gæta þess að tryggt sé að a.m.k. ein hlið hvernar íbúðar sé hléhlið með ásættanlegt hljóðstig. Dvalarsvæði á lóð eru á leiksvæðum í inngarði fjölbýlishúsa. Aðgengi allra íbúða að inngarði skal vera tryggt um sameign.

Þar sem ekki er hægt að tryggja að a.m.k. ein hlið hvernar íbúðar sé hléhlið með ásættanlegu hljóðstigi skal til að tryggja lágmarksákvæði (viðmiðunargildi) um hljóðvist fylgja kvöðum sem tilgreindar eru á mælibleði og byggingar hannaðar á þann máta að viðmiðunargildi innanhúss vegna umferðarhávaða séu uppfyllt, s.s. með innra skipulagi íbúða, gleri, glerjun, gluggaþéttingum eða loftræstingu.

4.7 BYGGINGAR- SKILMÁLAR - YFIRLIT

4.7.11 Hæð húsa og vegghæðir

Hæðafjöldi og hámarkshæð bygginga eru tilgreind í sérskilmálum fyrir hverja húsagerð. Hæð bygginga er gefin upp sem bindandi hæðafjöldi og hámarkshæð bygginga yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar. Vegghæð er frjáls innan hámarkshæðar.

Salarhæð íbúðarhúsa skal vera að lágmarki 2,9 m nema um annað sé getið í sérskilmálum, en salarhæð efstu hæðar, sem er oft þakhæð, getur þó verið breytileg. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð en getur verið lægri.

Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftræsibúnaður mega fara upp fyrir hámarkshæð þaks skv. skilmálum að því marki sem nauðsyn ber til.

4.7.12 Lyftur

Um lyftur gilda ákvæði byggingarreglugerðar.

4.7.13 Kjallarar

Ekki er gert ráð fyrir kjöllumur fyrir utan byggingar á háholti, en þó er heimilt að byggja kjallara undir húsum, enda standi lóðarhafi straum af öllum aukakostnaði sem það kann að leiða til, t.d. vegna fráveitu ef kjallari liggur lægra en fráveitulagnir. Allt byggingarmagn skal rúmast innan heimilda sérskilmála lóðar.

4.7.14 Reykháfar

Reykháfar eru heimilir og skulu hannaðir í samræmi við bygginguna.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.7 BYGGINGAR- SKILMÁLAR - YFIRLIT

4.7.15 Skyggni

Þar sem aðalinngangur er ekki inndreginn, skal skyggni vera yfir aðalinngangi og má það ná 0,6-1,8 m út fyrir byggingu.

4.7.16 Veggsvalir

Gert er ráð fyrir veggsvölum á öllum íbúðarhúsum. Skyggni mega ganga út yfir svalir. Skjólveggir og svalalokanir á svölum eru heimil og skulu vera gegnsæ, ekki minna en 50%.

Framkvæmdaaðili skal skila inn hönnun svalalokana samhliða byggingarleyfisumsókn og skal fylgja þeirri hönnun ef svalalokanir eru settar upp. Þetta er gert til að samræma yfirbragð þeirra.

Sjá nánar í kafla 4.7.2. um byggingarefni.

4.7.17 Vindbrjótur

Léttir vindbrjótur, s.s. úr timburgrind, eru heimilir meðfram húshliðum og þakkanti til að draga úr ónæði af vindi við íbúðarhús. Þeir skulu hannaðir og byggðir sem hluti af byggingunni og koma fram á aðal- og séruppráttum.

4.7.18 Þakform

Þakform er skilgreint í sérskilmálum hverrar húsagerðar. Krafa um halla á við um meginhluta þaks.

4.7.19 Þaksvalir

Þaksvalir eru almennt heimilar á þaki bygginga. Nánari

ákvæði um hvar heimilt eða skylt er að hafa þaksvalir koma fram í sérskilmálum einstakra húsagerða. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsærir um ekki minna en 50%.

Sjá nánar í kafla 4.7.2. um byggingarefni.

4.7.20 Stigahús fjölbýlishúsa

Aðkoma að fjölbýlishúsum skal vera um stigahús þar sem aðalinngangur verður og bein aðkoma inn í íbúðir. Svalgangar eru óheimilir, nema sérskilmálar heimili þá.

4.7.21 Sólstofur

Heimilt er að byggja sólstofur við íbúðir á jarðhæð. Sólstofa telur til byggingarmagns, er óupphitað rými úr gleri og er utan við íverurými innan íbúðar. Sólstofan er jafnframt hluti af sérafnotarými íbúðarinnar og skal vera innan byggingareits.

4.7.22 Hönnun með tilliti til veðurfars

Við heildarmótun á rammaskipulagi Urriðaholts hefur verið leitast við skipuleggja svæðið með tilliti til veðurfars s.s. ríkjandi vindátt, skjólmyndirnar að afstöðu til sólar. Við gerð deiliskipulags var áfram hugað að þessum þáttum miðað við staðsetningu svæðisins sem hluta af heildarskipulagi Urriðaholts m.a. með þéttleika byggðar, byggðamynstri, mismunandi húsgerðum og hæðum bygginga auk þess sem hugað er að þessum þáttum við legu gatna og staðsetningu útisvæða. Hönnuðir húsa eru hvattir til þess að halda áfram hönnun með tilliti til veðurfars innan lóða. Með markvissri hönnun með tilliti til veðurfars má hafa



4.7 BYGGINGAR- SKILMÁLAR - YFIRLIT

áhrif á staðbundið veðurfar innan hverrar lóðar m.a. með því að verja t.d. aðalinnganga gagnvart ríkjandi vindáttum, huga að sól – og skjólríkum dvalarsvæðum og gróðursvæðum. Þannig má auka þægindi og vellíðan utandyra og bæta gróðurskilyrði innan lóða.

4.7.23 Notkun og starfsemi

Við neðri hluta Urriðaholtsstrætis eru byggingar þar sem gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi á fyrstu hæð með verslun og þjónustu fyrir rekstraraðila og íbúa hverfisins. Þar er óheimilt að vera með mengandi iðnað, vörugemyslur eða íbúðarhúsnæði.

Kjarni byggðarinnar verður á háholtinu og miðpunktur í samfélagi hverfisins, með blandaðri notkun og mannlífi. Í byggingum á háholtinu er gert ráð fyrir blandaðri starfsemi með möguleika á íbúðum, verslun, skrifstofum, þjónustu, kaffihúsi, hjúkrunarheimili, mennta-, féлага- og menningarstarfsemi, veitingum og veisluþjónustuíbúðum, verslun og þjónustu. Byggingar á þessu háholtinu sjást víða að og eru kennileiti úr fjarska. Gert er ráð fyrir blandaðri starfsemi á jarðhæð við torgið þar sem framhliðar bygginga eru virkar.

4.7.24. Skilti

Fyrirtækjaskilti

Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti um heiti byggingar, fyrirtækja eða vörumerkja á veggflötum atvinnubyggingar eða hæðar atvinnurýma í húsnæði með blandaða notkun. Slíkt skilti má einungis vera á aðkomuhlið eða ofan við inngang að atvinnurými. Skiltið má vera að hámarki 4 m² að stærð. Ef aðstæður gefa tilefni til er skipulagsnefnd Garðabæjar heimilt að auka leyfilega stærð skiltis, enda

falli þá skilti vel að viðkomandi byggingu.

Ef skilti er ekki ofan við inngang hreinnar atvinnubyggingar, skal efri brún þess vera 0,5 – 1,0 m neðan við þakbrún, og a.m.k. 1,0 metra frá horni byggingar. Skilti fyrirtækja eru óheimil á íbúðarhæðum og ekki er heimilt að setja skilti á þak.

Fyrirtækjaskilti geta verið máluð á veggflöt, mótuð form eða texti sem skorin eru út og fest á veggflöt eða mynduð með ljósum eða öðrum samsvarandi hætti, s.s. með baklýsingu útskorinna forma. Óheimilt er að lýsa skilti með blikkandi lýsingu. Lýsing skal vera óbein og samfelld og fyrir komið á þann hátt að hún lýsi beint á skilti (eða sé innbyggð í skilti) og lýsi ekki beint á götu, stíga eða aðliggjandi eign. Gagnsæ skilti (e. internally-lit box signs) með innri lýsingu eru ekki leyfð.

Upplýsingaskilti

Heimilt er að setja upp upplýsingaskilti um starfsemi á útvegg aðkomuhliðar á jarðhæð. Sé slíkt skilti sett upp skal það falla innan skilgreindra hæðartakmarka sem fram koma á skýringarmynd (að hámarki 60 cm hátt). Slíkt skilti mega einungis vera á veggfleti sem tilheyrir viðkomandi fyrirtæki. Óheimilt er að lýsa skilti með blikkandi lýsingu. Lýsing skal vera óbein og samfelld og fyrir komið á þann hátt að hún lýsi beint á skilti (eða sé innbyggð í skilti) og lýsi ekki beint á götu, stíga eða aðliggjandi eign.

Skilti við innganga

Ennfremur er heimilt er að hafa upplýsingaskilti aðalinnganga hreinnar atvinnubyggingar með upplýsingum um starfsemi í byggingunni. Heildarflatarmál slíks skiltis má vera að hámarki 2m².



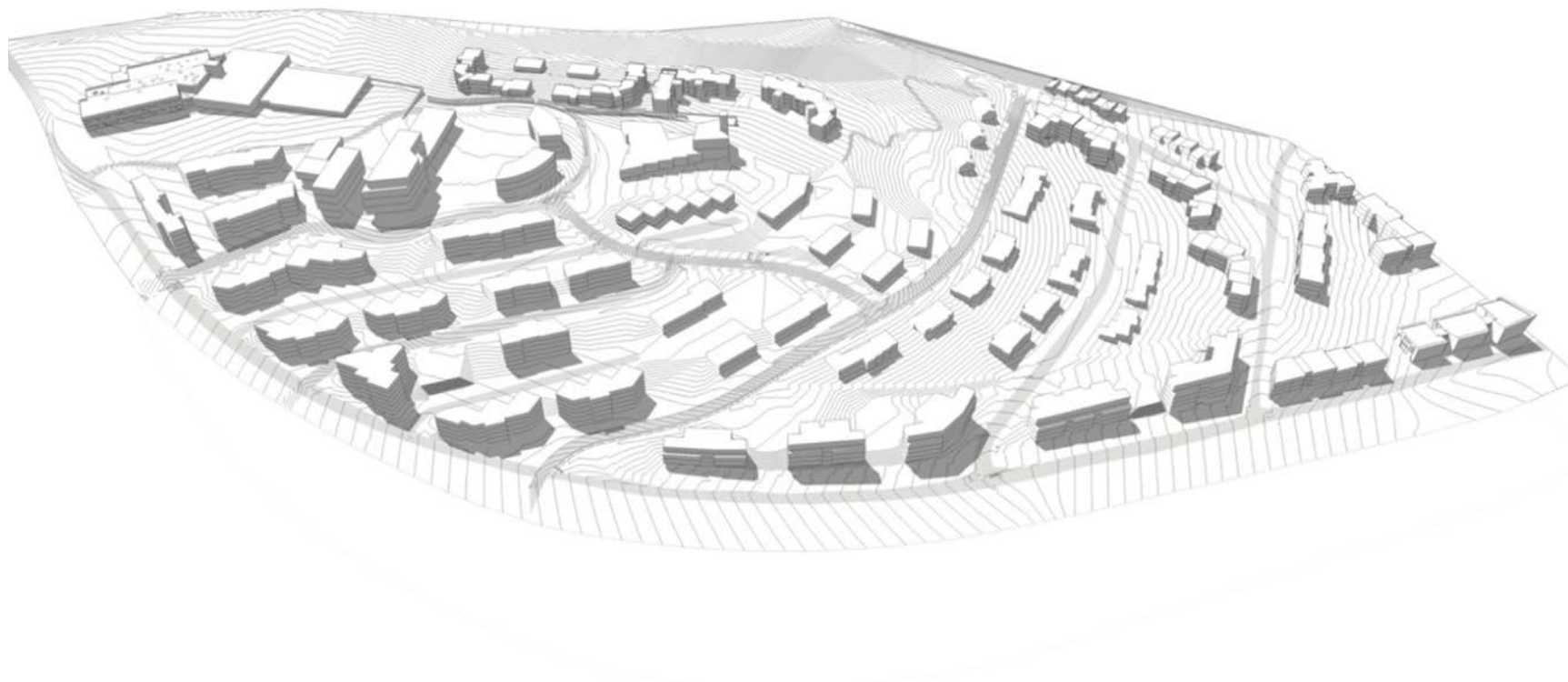
SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.7 BYGGINGAR- SKILMÁLAR - YFIRLIT



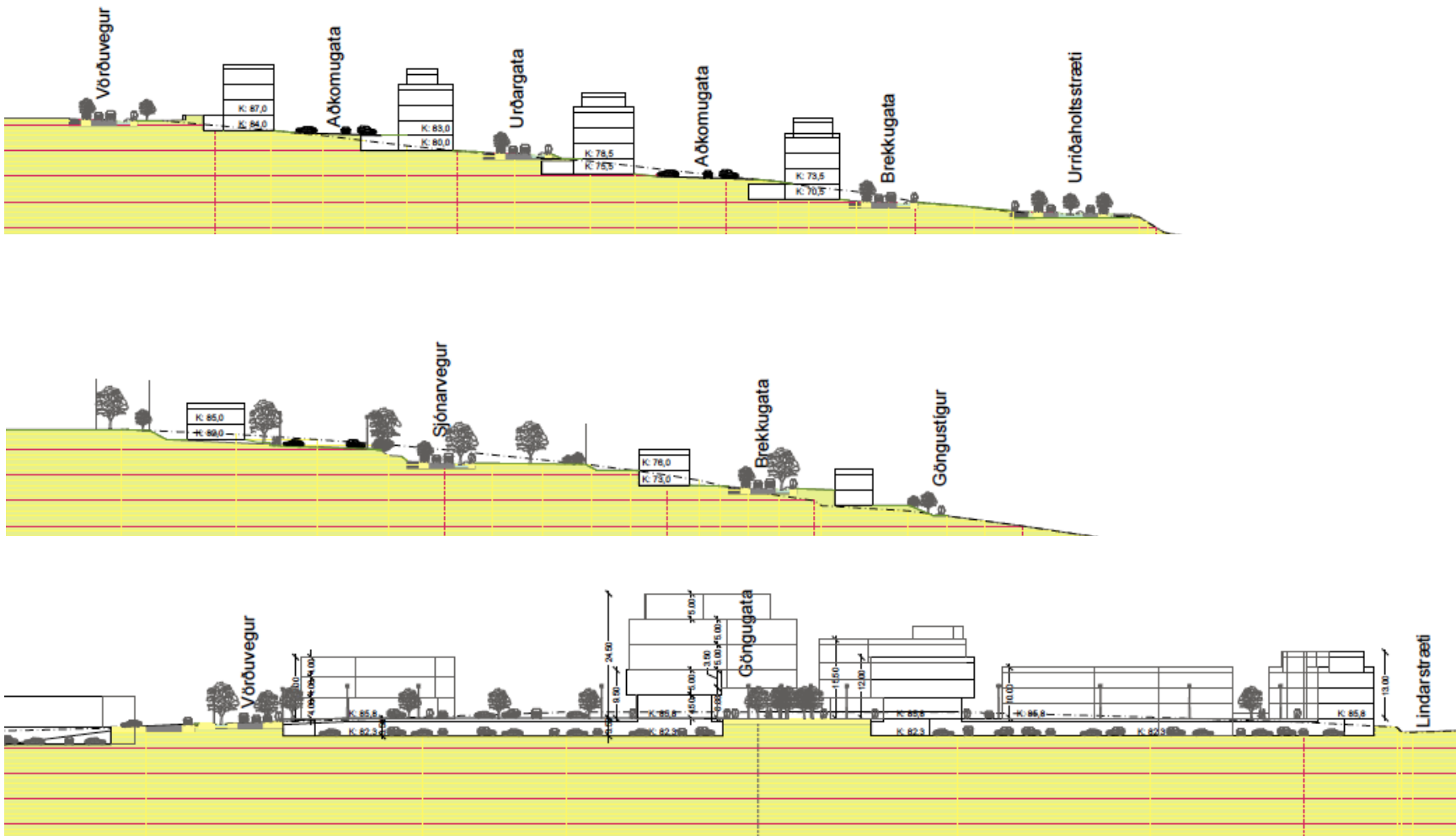
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.03 2026

4.7 BYGGINGAR- SKILMÁLAR - YFIRLIT



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.7 BYGGINGAR- SKILMÁLAR - YFIRLIT



Allar húsagerðir



SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.8 LÓÐIR OG
BYGGINGAR -
SÉRSKILMÁLAR

4.8.1 Húsagerðir og íbúafjöldi

Í deiliskipulagi 3. áfanga norðurhluta Urriðaholts er gert ráð fyrir blandaðri byggð með eftirfarandi gerðum og fjölda íbúða, auk eftirfarandi atvinnustarfsemi. Blönduð byggð er skilgreind skv. gildandi aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016, samþykktu í bæjarstjórn 16.3.2006, sem svæði fyrir íbúðir með tengdri nærþjónustu, verslun, þjónustu, þjónustustofnanir, félagastarfsemi og opin svæði til sérstakra nota. Hverri stafsemi tilheyrir bílastæði og bílgeymslur skv. almennum lóðarskilmálum og sérskilmálum húsagerða.

Rað- og parhús (R)

Húsagerð	Fjöldi húsa	Fjöldi íbúða	Heimiluð starfsemi
R1	3	6	Íbúðir
R2	2	4	Íbúðir
R3	2	6	Íbúðir
R4	1	3	Íbúðir
Samtals	8	19	

Fjölbýlishús (F)

Húsagerð	Fjöldi húsa	Fjöldi íbúða	Heimiluð starfsemi
F1	2	24	Íbúðir
F2	1	13	Íbúðir
F3	1	15	Íbúðir
F4	2	20	Íbúðir
F5	2	20	Íbúðir
F6	1	10	Íbúðir
F7	1	14	Íbúðir
F8	1	19	Íbúðir
Samtals	11	135	

Fjölbýlishús og atvinnustarfsemi (FA)

Húsagerð	Fjöldi húsa	Fjöldi íbúða	Heimiluð starfsemi
FA1	5	85	Íbúðir; verslun, skrifstofur, þjónusta
FA2	4	82	Íbúðir; verslun, skrifstofur, þjónusta, hjúkrunarheimili, félaga- og menningar-starfsemi
Samtals	9	167	

Atvinnustarfsemi (A)

Húsagerð	Fjöldi húsa	Fjöldi íbúða	Heimiluð starfsemi
A1	1	0	Mennta-, menningar- og félagastarfsemi, þjónusta, veitingar
A2	4	0	Félagastarfsemi, verslun, skrifstofur, þjónusta, veitingar, veislubjónusta
A3	1	0	Verslun, þjónusta, kaffihús
Samtals	6	0	

Heildarfjöldi: 34 hús 321 íbúðir

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*	**		+90m ²				
Brekkugata 8	RI	484	180	0	40	220	1	2h	(1)	2	2
Brekkugata 10	RI	501	180	0	40	220	1	2h	(1)	2	2
Brekkugata 12	RI	423	180	0	40	220	1	2h	(1)	2	2
Brekkugata 14	RI	420	180	0	40	220	1	2h	(1)	2	2
Brekkugata 22	RI	455	180	0	40	220	1	2h	(1)	2	2
Brekkugata 24	RI	476	180	0	40	220	1	2h	(1)	2	2
Samtals		2.759	1.080	0	240	1.320	6		(6)	12	12
* Krafa er gerð um innskot/lútskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.											
** Stærð / fjöldi til viðmiðunar sbr. almenna skilmála.											

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÆRSKILMÁLAR

4.8.2 RI Rað- og parhús (ofan götu)

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 2 bílastæði skulu vera á lóð hvernar íbúðar, staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Akstursleið að bílgeymslu og gönguleið að aðalinngangi innan lóðar skal vera upphituð. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7.

Lóðarmörk og -frágangur: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsupprætti og mæliblaðum. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Gerðar eru kröfur um frágang á lóðarmörkum. Sjá að almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa ofan götu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt, en frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Forgarðar samliggjandi rað- og parhúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal rúma a.m.k. 3 sorpílát og kvaðir eru um fyrirkomulag á lóð. Sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Ein íbúð er heimil á hverri lóð/lóðarnúmeri (sjá skipulagsupprætti fyrir viðkomandi rað-/parhús).

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.

Byggingarefni: Ýmsir skilmálar gilda um byggingarefni og m.a. er óheimilt að nota í hjúpfleti efni sem hafa í sér útskolun skaðlegra efna í vatn. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætti og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: Í bílastæði á íbúð skal vera í sérnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprætti og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera

í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Ekki er heimilt að nota speilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar þar sem aðstæður leyfa.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Þakform og þaksvalir: Þak skal vera hallandi 15-30°, með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúð og lögleg atvinnustarfsemi, sem fellur að íbúðabyggð án truflana fyrir nágrenni. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*	**		+90m ²				
Sjónarvegur 2	R2	513	180	0	40	220	1	2h	(1)	3	3
Sjónarvegur 4	R2	464	180	0	40	220	1	2h	(1)	3	3
Sjónarvegur 6	R2	589	180	0	40	220	1	2h	(1)	3	3
Sjónarvegur 8	R2	529	180	0	40	220	1	2h	(1)	3	3
Samtals		2.095	720	0	160	880	4		(4)	12	12
* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.											
** Stærð / fjöldi til viðmiðunar sbr. almenna skilmála.											

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR



4.8.3 R2 Rað- og parhús (neðan götu)

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 3 bílastæði skulu vera á lóð hverrar íbúðar, staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Akstursleið að bílgeymslu og gönguleið að aðalinngangi innan lóðar skal vera upphituð. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7.

Lóðarmörk og -frágangur: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsupprætti og mæliblaðum. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Gerðar eru kröfur um frágang á lóðarmörkum. Sjá að almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa neðan götu skulu að jafnaði vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Forgarðar samliggjandi rað- og parhúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggi: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal rúma a.m.k. 3 sorpílát og kvaðir eru um fyrirkomulag á lóð. Sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Ein íbúð er heimil á hverri lóð/lóðarnúmeri (sjá skipulagsupprætti fyrir viðkomandi rað-/parhús).

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.

Byggingarefni: Ýmsir skilmálar gilda um byggingarefni og m.a. er óheimilt að nota í hjúpfleti efni sem hafa í sér útskolun skaðlegra efna í vatn. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætti og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: Í bílastæði á íbúð skal vera í sérnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprætti og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir

þakbrún húss og ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Ekki er heimilt að nota speiglgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar þar sem aðstæður leyfa.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggni. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Þakform og þaksvalir: Þak skal vera hallandi 15-30°, með frjálstri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúð og lögleg atvinnustarfsemi, sem fellur að íbúðabyggingu án truflana fyrir nágrenni. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*	**		+90m²				
Brekkugata 16	R3	479	200	0	40	240	1	2h	(1)	2	2
Brekkugata 18	R3	335	180	0	40	220	1	2h	(1)	2	2
Brekkugata 20	R3	455	180	0	40	220	1	2h	(1)	2	2
Sjónarvegur 10	R3	433	200	0	40	240	1	2h	(1)	3	3
Sjónarvegur 12	R3	361	228	0	40	268	1	2h	(1)	3	3
Sjónarvegur 14	R3	498	240	0	40	280	1	2h	(1)	3	3
Samtals		2.561	1.228	0	240	1.468	6		(6)	15	15
* Krafa er gerð um innskot/lútskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.											
** Stærð / fjöldi til viðmiðunar sbr. almenna skilmála.											

SKIPULAGSSKILMÁLAR



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.4 R3 Rað- og parhús (ofan götu)

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 2-3 bílastæði skulu vera á lóð hverrar íbúðar, staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Akstursleið að bílgeymslu og gönguleið að aðalinngangi innan lóðar skal vera upphituð. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7.

Lóðarmörk og -frágangur: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsupprætti og mæliblöðum. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Gerðar eru kröfur um frágang á lóðarmörkum. Sjá að almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa ofan götu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt, en frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Forgarðar samliggjandi rað- og parhúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggi þar sem þeir eiga

við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal rúma a.m.k. 3 sorpílat og kvaðir eru um fyrirkomulag á lóð. Sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Ein íbúð er heimil á hverri lóð/lóðarnúmeri (sjá skipulagsupprætti fyrir viðkomandi rað-/parhús).

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.

Byggingarefni: Ýmsir skilmálar gilda um byggingarefni og m.a. er óheimilt að nota í hjúpfleti efni sem hafa í sér útskolun skaðlegra efna í vatn. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætti og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: Í bílastæði á íbúð skal vera í sérnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprætti og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á götuhlið húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Á götuhlið skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar þar sem aðstæður leyfa.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Þakform og þaksvalir: Þak skal vera hallandi 15-30°, með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúð og lögleg atvinnustarfsemi, sem fellur að íbúðabygð án truflana fyrir nágrenni. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samts
			*	*	**		+90m ²				
Urðargata 1	R4	554	248	0	40	288	1	2h	(1)	2	2
Urðargata 3	R4	358	200	0	40	240	1	2h	(1)	2	2
Urðargata 5	R4	524	200	0	40	240	1	2h	(1)	2	2
Samts		1.436	648	0	120	768	3		(3)	6	6
* Krafja er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.											
** Stærð / fjöldi til viðmiðunar sbr. almenna skilmála.											

SKIPULAGSSKILMÁLAR



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SERSKILMÁLAR

4.8.5 R4 Rað- og parhús (ofan götu)

Lóðarskilmálar:

Bílastæði: 2 bílastæði skulu vera á lóð hverrar íbúðar, staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Akstursleið að bílgeymslu og gönguleið að aðalinngangi innan lóðar skal vera upphituð. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7.

Lóðarmörk og -frágangur: Hver íbúð stendur á sérlóð, sjá lóðarmörk á skipulagsupprætti og mæliblaðum. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Gerðar eru kröfur um frágang á lóðarmörkum. Sjá að almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa neðan götu skulu að jafnaði vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Forgarðar samliggjandi rað- og parhúsa skulu hafa samræmi í efnisvali og útfærslu. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Ýmsir skilmálar gilda um stoðveggir þar sem þeir eiga

við. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarkna utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal rúma a.m.k. 3 sorpílát og kvaðir eru um fyrirkomulag á lóð. Sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Ein íbúð er heimil á hverri lóð/lóðarnúmeri (sjá skipulagsupprætti fyrir viðkomandi rað-/parhús).

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal vera á götuhlíð húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.

Byggingarefni: Ýmsir skilmálar gilda um byggingarefni og m.a. er óheimilt að nota í hjúpflati efni sem hafa í sér útskolun skaðlegra efna í vatn. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætti og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: Í bílastæði á íbúð skal vera í sérnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprætti og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5.

Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og ekki vera á götuhlíð húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Á götuhlíð skulu gluggar vera minnst 2,5 m² á aðkomuhæð, að frátöldum gluggum í anddyri. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hæð húss: Hús skal vera 2 hæðir. Gólf bílgeymslu má standa neðar en gólf aðkomuhæðar þar sem aðstæður leyfa.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Þakform og þaksvalir: Þak skal vera hallandi 15-30°, með frjálsri mænisstefnu, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúð og lögleg atvinnustarfsemi, sem fellur að íbúðabyggingu án truflana fyrir nágrenni. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*			-90m²	+90m²	alls				
Urriðaholtsstræti 28	Fl	1.524	1.680	0	450	2.130	4	8	12	5h	8	12	20
Urriðaholtsstræti 30	Fl	1.324	1.570	0	450	2.020	4	8	12	5h	8	12	20
Samtals		2.848	3.250	0	900	4.150	8	16	24		16	24	40
* Krafja er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.													
** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².													



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÆRSKILMÁLAR

4.8.6 FI Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: Í bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði, auk stæði í bílgeymslu. Aðkoma að bílastæðum á lóð er frá Urriðaholtsstræti en aðkoma að bílgeymslu er sameiginleg frá Brekkugötu. Á lóð eða í bílgeymslu skal vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Kvöð er um um sameiginlega innkeyrslu að bílgeymslum frá Brekkugötu. Kostnaður við framkvæmd og rekstur skal deilast jafnt á milli lóða. Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgardar húsa ofan götu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt, en forgardar húsa neðan götu skulu að jafnaði vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið um lóð, sbr. mæliblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.9.

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólástæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólástæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Opið þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 12 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 4 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 1 íbúð skal vera á 1.hæð. Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Svalgangar eru óheimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að 1. hæð að Brekkugötu og niður að Urriðaholtsstræti sé klædd steinklæðningu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrót byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m², a.m.k. 8 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Bílgeymslu skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota speiglgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hljóðvist: Meta þarf hljóðeinangrun úthliða að Urriðaholtsstræti. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 4 íbúðarhæðir, auk 1. aðkomuhæðar frá Brekkugötu, alls 5 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykhláfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Veggsvaflir: Veggsvaflir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

Þakform og þaksvaflir: Þak má vera hallandi 0-15° með frjálstri mænisstefnu eða flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Gerð er krafa um inndregna efstu hæð. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir og lögleg atvinnustarfsemi, sem fellur að íbúðabyggingu án truflana fyrir nágrenni. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samals
							-90m²	+90m²	alls				
			*	*			-90m²	+90m²	alls				
Urriðaholtsstræti 32	F2	1.415	1.415	0	380	1.795	5	8	13	5h	8	13	21
* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.													
** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².													

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÆRSKILMÁLAR

4.8.7 F2 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslu: Í bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði, auk stæða í bílgeymslu. Aðkoma að bílastæðum á lóð og bílgeymslu er frá Urriðaholtsstræti. Á lóð eða í bílgeymslu skal vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgardar húsa ofan götu skulu að jafnaði vera hærrí en aðliggjandi gangstétt, en forgardar húsa neðan götu skulu að jafnaði vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólvegga. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.9.

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólástæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólástæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Opíð þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 13 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 5 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 1 íbúð skal vera á 1.hæð. Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Svalgangar eru óheimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að 1. hæð að Urriðaholtsstræti sé klædd steinklæðningu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m², a.m.k. 8 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Bílgeymslu skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hljóðvist: Meta þarf hljóðeinangrun úthliða að Urriðaholtsstræti. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 4 íbúðarhæðir; auk 1. aðkomuhæðar frá Urriðaholtsstræti, alls 5 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Veggsvalir: Veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

Þakform og þakvalir: Þak má vera hallandi 0-15° með frjálstri mænisstefnu eða flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Gerð er krafa um inndregna efstu hæð. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir og lögleg atvinnustarfsemi, sem fellur að íbúðabygð án truflana fyrir nágrenni. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samals
			*	*			-90m²	+90m²	alls				
Urriðaholtsstræti 34	F3	1.859	2.435	0	460	2.895	5	10	15	6h	10	15	25
* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.													
** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².													



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.8 F3 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: Í bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði, auk stæða í bílgeymslu. Aðkoma að bílastæðum á lóð og bílgeymslu er frá Urriðaholtsstræti, auk aðkomu að bílastæðum frá Urðargötu. Á lóð eða í bílgeymslu skal vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgardar húsa ofan götu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt, en forgardar húsa neðan götu skulu að jafnaði vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.9.

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólástæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólástæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Opíð þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 15 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 5 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 1 íbúð skal vera á 1.hæð. Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Svalgangar eru óheimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að 1. hæð að Urriðaholtsstræti sé klædd steinklæðningu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætt og

mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m², a.m.k. 10 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Bílgeymslu skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota speilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hljóðvist: Meta þarf hljóðeinangrun úthliða að Urriðaholtsstræti. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 5 íbúðarhæðir, auk 1. aðkomuhæðar frá Urriðaholtsstræti, alls 6 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Veggsvaflir: Veggsvaflir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

Þakform og þaksvaflir: Þak má vera hallandi 0-15° með frjálstri mænisstefnu eða flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Gerð er krafa um inndregna efstu hæð. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir og lögleg atvinnustarfsemi, sem fellur að íbúðabyggingu án truflana fyrir nágrenni. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
							-90m²	+90m²	alls				
Sjónarvegur 1	F4	1.044	1.095	0	305	1.400	4	6	10	4h	6	10	16
Sjónarvegur 3	F4	1.054	1.095	0	305	1.400	4	6	10	4h	6	10	16
Samtals		2.098	2.190	0	610	2.800	8	12	20		12	20	32
* Krafa er gerð um innskot/lútskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.													
** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².													



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.9 F4 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslu: Í bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði, auk stæða í bílgeymslu. Aðkoma að bílastæðum á lóð er frá Sjónarvegi, en að bílgeymslu frá Urðargötu. Á lóð eða í bílgeymslu skal vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgardar húsa ofan götu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt, en forgardar húsa neðan götu skulu að jafnaði vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.9.

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólástæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólástæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Opíð þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 10 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 4 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 1 íbúð skal vera á 1.hæð. Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Svalgangar eru óheimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að 1. hæð að Urðargötu sé klædd steinklæðningu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætt og

mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m², a.m.k. 6 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Bílgeymslu skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota speilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 3 íbúðarhæðir; auk 1. aðkomuhæðar frá Urriðaholtsstræti, alls 4 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykhláfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Veggsvaflir: Veggsvaflir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

Þakform og þaksvaflir: Þak má vera hallandi 0-15° með frjálstri mænisstefnu eða flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir og lögleg atvinnustarfsemi, sem fellur að íbúðabyggingu án truflana fyrir nágrenni. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
							-90m ²	+90m ²	alls				
			*	*			4	6	10	4h	6	10	16
Urriðaholtsstræti 36	F5	1.466	1.514	0	350	1.864	4	6	10	4h	6	10	16
Urriðaholtsstræti 38	F5	1.401	1.430	0	305	1.735	4	6	10	4h	6	10	16
Samtals		2.867	2.944	0	655	3.599	8	12	20		12	20	32
* Krafa er gerð um innskot/lútskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.													
** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m ² .													



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.10 F5 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: Í bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsupprátt og mæliblaði, auk stæða í bílgeymslu. Aðkoma að bílastæðum á lóð er frá Urriðaholtsstræti, en sameiginleg að bílgeymslu frá Urðargötu. Á lóð eða í bílgeymslu skal vera aðstaða til að hlaða rafbíl. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Kvöð er um um sameiginlega innkeyrslu að bílgeymslum frá Urðargötu. Kostnaður við framkvæmd og rekstur skal deilast jafnt á milli lóða. Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgardar húsa ofan götu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt, en forgardar húsa neðan götu skulu að jafnaði vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólvegga. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið um lóð, sbr. mæliblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.9.

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólástæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólástæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgæmsla: Sorpgæmslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Ópið þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 10 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 4 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 1 íbúð skal vera á 1.hæð. Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Svalgangar eru óheimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að 1. hæð að Urriðaholtsstræti og Urðargötu sé klædd steinklæðningu. Sjá almenna

byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m², a.m.k. 6 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Bílgeymslu skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hljóðvist: Meta þarf hljóðeinangrun úthliða að Urriðaholtsstræti. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 3 íbúðarhæðir; auk 1. aðkomuhæðar frá Urriðaholtsstræti, alls 4 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggni. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Veggsvalir: Veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

Þakform og þaksvallir: Þak má vera hallandi 0-15° með frjálstri mænisstefnu eða flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir og lögleg atvinnustarfsemi, sem fellur að íbúðabygð án truflana fyrir nágrenni. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samals
							-90m²	+90m²	alls				
Sjónarvegur 16-24	F6	2.669	1.200	0	0	1.200	0	10	10	2h	0	20	20
* Krafá er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.													
** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².													



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.1 I F6 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: 2 bílastæði skulu vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði, auk stæða í bílgeymslu. Aðkoma að bílastæðum á lóð er frá Sjónarvegi. Á lóð skal vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa ofan götu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólvegga. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.9.

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólástæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólástæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Opið þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 10 íbúðir, allar stærri en 90m² birt stærð. Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Allar íbúðir skulu hafa beint ytra aðgengi. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Svalgangar eru óheimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að 1. hæð að Urriðaholtstræti sé klædd steinklæðningu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot

byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 2 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Veggsvalir: Veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

Þakform og þaksvalir: Þak má vera hallandi 0-15° með frjálsri mænisstefnu eða flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Ef valið er flatt þak, skal það klætt með torfi. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir og lögleg atvinnustarfsemi, sem fellur að íbúðabyggð án truflana fyrir nágrenni. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samts
			*	*			-90m²	+90m²	alls				
Sjónarvegur 5	F7	1.950	1.690	0	340	2.030	8	6	14	4h	6	14	20
* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.													
** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².													



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÆRSKILMÁLAR

4.8.12 F7 Fjölbylishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: Í bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði, auk stæði í bílgeymslu. Aðkoma að bílastæðum á lóð og bílgeymslu er frá Sjónarvegi. Á lóð eða í bílgeymslu skal vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgardar húsa ofan götu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólvegga. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið um lóð, sbr. mæliblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.9.

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólástæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólástæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgæmsla: Sorpgæmslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Opið þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um leiksvæði á lóð fjölbylishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 14 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 8 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 2 íbúðir skulu vera á 1.hæð. Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbylishúsið. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Svalgangar eru heimilir að íbúðum. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að 1. hæð að Sjónarvegi sé klædd steinklæðningu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætti og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m², a.m.k. 6 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprætti og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Bílgeymslu skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 3 íbúðarhæðir, auk 1. aðkomuhæðar frá Sjónarvegi, alls 4 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykhláfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Veggsvaflir: Veggsvaflir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

Þakform og þaksvaflir: Þak má vera hallandi 0-15° með frjálsri mænisstefnu eða flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir og lögleg atvinnustarfsemi, sem fellur að íbúðabyggingu án truflana fyrir nágrenni. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
							-90m²	+90m²	alls				
Urriðaholtsstræti 40-42	F8	1.695	2.740	0	630	3.370	7	12	19	4h	12	19	31
* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.													
** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².													

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÆRSKILMÁLAR

4.8.13 F8 Fjölþýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: Í bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði, auk stæða í bílgeymslu. Aðkoma að bílastæðum á lóð og sameiginlegum bílgeymslum er frá Urriðaholtsstræti. Á lóð eða í bílgeymslum skal vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgardar húsa ofan götu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólvegga. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið um lóð, sbr. mæliblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.9.

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólstæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólstæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgæmsla: Sorpgæmslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Opið þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um leiksvæði á lóð fjölþýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 19 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 7 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 1 íbúð skal vera á 1.hæð. Sjá skilmálatöflu.

Aðalinngangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölþýlishúsið. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Svalgangar eru óheimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að 1. hæð að Urriðaholtsstræti sé klædd steinklæðningu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbot

byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m², a.m.k. 12 stæði skulu vera í samnota innbyggðum bílgeymslum, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslum inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Innkeyrsludyr að bílgeymslum skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Bílgeymslur skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota speilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hljóðvist: Meta þarf hljóðeinangrun úthliða að Urriðaholtsstræti. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 3 íbúðarhæðir, auk 1. aðkomuhæðar frá Urriðaholtsstræti, alls 4 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Veggsvaflir: Veggsvaflir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

Þakform og þaksvaflir: Þak má vera hallandi 0-15° með frjálstri mænisstefnu eða flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Bílgeymslur skulu vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymsla inn í land, þannig að þakflötur þeirra verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir og lögleg atvinnustarfsemi, sem fellur að íbúðabyggingu án truflana fyrir nágrenni. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samts
			*	*/*** lámark	*** hámark		-90m²	+90m²	alls				
Urriðaholtsstræti 14-16	FAI	2.766	2.460	200	930	3.590	6	15	21	5h	15	21	36
Urriðaholtsstræti 18-20	FAI	2.910	2.265	270	900	3.435	6	15	21	5h	15	21	36
Urriðaholtsstræti 22	FAI	2.868	1.810	210	863	2.883	4	11	15	5h	11	15	26
Urriðaholtsstræti 24	FAI	2.354	1.355	210	1.055	2.620	4	10	14	5h	10	14	24
Urriðaholtsstræti 26	FAI	2.150	1.515	140	540	2.195	4	10	14	5h	10	14	24
Samts		13.048	9.405	1.030	4.288	14.723	24	61	85		61	85	146
* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.													
** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².													
*** Stærð atvinnurýma er skilyrt lámarksstærð sem er hægt að stækka á kostnað sýndrar hámarksstærðar bílgeymsla. Uppfylla þarf kröfu um bílastæði á lóð.													

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

4.8.14 FAI Fjölbýlishús og atvinnuhúsnæði

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: Í bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði, auk stæða í bílgeymslu. Í bílastæði skal vera fyrir hverja 35m² atvinnuhúsnæðis á lóð eða í bílgeymslu. Kvöð er um gegnumakstur og sameiginlega aðkomu að bílastæðum atvinnurýma og samnota bílgeymslum við úthlið lóða að Urriðaholtsstræti. Aðkoma að bílastæðum íbúðarhluta er frá aðliggjandi götum að baklóðum, auk aðkomu frá Urriðaholtsstræti. Kvöð er um gegnumakstur og sameiginlega aðkomu að bílastæðum íbúðarhluta Urriðaholtsvegs 14-16 og 18-20. Á lóð eða í bílgeymslu skal vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa skulu vera í sömu hæð og



SKIPULAGSSKILMÁLAR

aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið um lóðir, sbr. mæliblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.9.

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólástæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólástæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Ópið þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sorpgeymslur atvinnurýma skulu vera aðskildar íbúðarhluta og vera innan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Samráð: Lóðarhafar samliggjandi lóða skulu samræma frágang samliggjandi byggingarhluta við lóðarmörk, sameiginlegar aðkomu, bílastæða og samhangandi gönguleiða. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.16.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Sjá skilmálatöflu, sem tilgreinir hámarksfjölda íbúða og þar af hámarksfjölda íbúða minni en 90m² birt stærð á hverri lóð. Íbúðir skulu vera á 2.-5.hæð.

Aðalinngangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á milli íbúðarhluta frá baklóð niður á aðkomuhlið að Urriðaholtsstræti, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið og að bílgeymslum. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Inngangar atvinnurýma skulu aðskildir stigagöngum íbúða. Svalganger eru óheimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að 1. hæð að Urriðaholtsstræti sé klædd steinklæðningu og að gegnsær gluggafletir þeirrar hliðar séu a.m.k. 50% úthliðar. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Kvöð er um að 1. hæð atvinnurýma að Urriðaholtsstræti verði inndregin. Byggingarreitur atvinnurýma er sýndur og tiltekinn í skilmálatöflu að lágmarki en byggingarreitur bílgeymslu að hámarki. Heimilt er að stækka atvinnurými inn í byggingarreit bílgeymsla, til sambærilegrar minnkunar á þeim byggingarreit. Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m² skal vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu ef innkeyrsla er ekki á inndreginni úthlið, m.v. efri hæðir. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Bílgeymslu skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÉRSKILMÁLAR

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hljóðvist: Meta þarf hljóðeinangrun úthliða að Urriðaholtsstræti. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 4 íbúðarhæðir, auk 1.hæðar frá Urriðaholtsstræti, alls 5 hæðir. Atvinnurými og bílgeymslur skulu vera á 1.hæð. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Veggvalir: Veggvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

Þakform og þaksvalir: Þak má vera hallandi 0-15° með frjálstri mænisstefnu eða flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Gerð er krafa um inndregna efstu hæð. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir og lögleg atvinnustarfsemi, sem fellur að íbúðabyggð án truflana fyrir nágrenni. Kvöð eru um atvinnustarfsemi í atvinnurýmum. Öll lögleg og hreinleg almenn atvinnustarfsemi innan verslunar, skrifstofu og þjónustu, sem hægt er að stunda í blandaðri íbúðabyggð án truflunar fyrir nágrenni á hvíldartíma er heimil. Veitingastaðir (Fl. 1-2) eru heimilir í eftirtöldum tegundum: veitingahús, veitingastofa og greiðasala, kaffihús og samkomusalir, skv. flokkun veitingastaða í rg. 585/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Ekki er heimilað að setja upp stórmarkað, iðnaðarverslun, mengandi iðnaðarstarfsemi eða vörugæmslur. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Skilti: Sjá ákvæði um skilti og merkingar í almennum lóðar-og byggingaskilmálum í köflum 4.6.18 og 4.7.24.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.03 2026

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi ****			Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*/**	*/**			-90m ²	+90m ²	alls		***	***	
Vörðuvegur 2-18 (2-4)	FA2	6.950	2.000	(2000)	4.150	6.150	9	9	18	3h+k	115	36	151
Vörðuvegur 2-18 (6-10)	FA2		3.400	(3400)		3.400	17	14	31	3-4h+k			0
Vörðuvegur 2-18 (12-14)	FA2		2.040	(2040)		2.040	6	12	18	3h+k			0
Vörðuvegur 2-18 (16-18)	FA2		2.210	750		2.960	1	14	15	2-4h+k			0
Samtals		6.950	9.650	750	4.150	14.550	33	49	82		115	36	151
* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.													
** Heimilt er að nýta byggingarmagn fyrir íbúðir og / eða atvinnustarfsemi.													
*** Fjöldi bílastæða miðar við stærðarlykil og fjölda íbúða. Krafa um fjöldastæða breytist ef byggingarmagn er nýtt fyrir atvinnustarfsemi sbr. almenna bílastæðakröfu.													
**** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m ² .													

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÆRSKILMÁLAR

4.8.15 FA2 Fjölbýlishús og atvinnuhúsnæði

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: Í bílastæði skal vera á sameiginlegri lóð eða í sameiginlegri bílgeymslu fyrir hverja íbúð minni en 90m² birt stærð, 2 stæði fyrir hverja íbúð stærri en 90m² birt stærð og 1 bílastæði fyrir hverja 35m² atvinnuhúsnæðis, staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Öll bílastæði skulu vera innan lóðar. Aðkoma að bílastæðum á lóð og bílgeymslu er frá Vörðuvegi. Kvöð er um aðkomu og gegnumakstur á lóð. Rekstur, umhirða og viðhald lóðar og sameiginlegrar bílgeymslu skal vera á sameiginlegri ábyrgð eigenda húsa á lóðinni. Á lóð eða í bílgeymslu skal vera aðstaða til að hlaða rafbíl. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgaraðar húsa skulu vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.



SKIPULAGSSKILMÁLAR

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um almenna gönguleið um lóð, sbr. mæliblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.9.

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits og við hvert hús á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólástæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólástæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmsþörf vegna flokkunar sorps. Opið þaklaust sorpgerði er heimilt utan byggingarreita. Sorpgeymslur atvinnurýma skulu vera aðskildar íbúðarhluta og vera innan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um sameiginlegt leik- og eða dvalarsvæði í inngarði, sem skal hanna og framkvæma samhlíða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Samráð: Lóðarhafar samliggjandi lóða skulu samræma frágang samliggjandi byggingarhluta við lóðarmörk, sameiginlegrar aðkomu, bílastæða og samhangandi gönguleiða. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.16.

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Sjá skilmálatöflu, sem tilgreinir hámarksfjölda íbúða og þar af hámarksfjölda íbúða minni en 90m² birt stærð fyrir hvert hús á lóð. Samtals er heimilt að byggja allt að 82 íbúðir á lóð, þar af allt að 33 íbúðir minni en 90m² birt stærð. Vegna heimilda um notkun og starfsemi geta tölur um fjölda íbúða eða heimilaðar stærðir atvinnurýma breyst. Uppfylla verður kröfu um fjölda bílastæða innan lóðar, hæð vali um notkun eða hlutföllum á milli íbúða og atvinnustarfsemi.

Aðalinngangur: Inngangar atvinnurýma skulu vera aðskildir inngöngum íbúða. Aðalinngangar í stigahús íbúða skulu vera á norðurhlíð húsa nr. 2-4 og nr. 12-14, en frá inngarðhlíð húsa nr. 6-10 og nr. 16-18. Aðkoma að íbúðum skal vera um lokað stigahús milli íbúða. Stigahús skulu vera gegnumgeng á milli inngarðs og umlykjandi gatna, og tengjast bílgeymslum. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Svalgangar eru óheimilir, nema í húsi nr. 16-18, á hlið inn í garðrými. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að sýnileg kjallarahæð sé klædd steinklæðningu og að gegnsær gluggafletir útveggja atvinnurýma að torgi verði a.m.k. 50% úthliðar. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Kvöð er um að l.hæð húss nr. 16-18 sé atvinnurými, sé inndregin og með aðgengi frá torgi. Gerð er krafa um að á norðurafli húss nr. sé útdreginn kennileitisflötur, sem gangi a.m.k. frá gólfi 2.hæðar samfelt upp gaff, a.m.k. 2-3m upp yfir þakbrún. Flöturinn skal skera sig úr efnisvali byggingar í efni, lit eða áferð. Gluggar mega vera í kennileitisfleti en ekki svalir. Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprætt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m² skal vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu,

4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÆRSKILMÁLAR

skipulagsupprátt og mæliblað. Fjöldi stæða í bílgeymslu ræðst af vali um notkun, vali um fjölda íbúða og stærð þeirra, ásamt deilingu stæða á lóð og bílgeymslu. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslum inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu ef innkeyrsla er ekki á inndreginni úthlið, m.v. efri hæðir. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 6 m. Bílgeymslu skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hljóðvist: Meta þarf hljóðeinangrun úthliða að Urriðaholtsstræti. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: Hæðir húsa skulu vera skv. skilmálatöflu. Íbúðir geta verið á 1.-3./4.hæð húsa nr. 2-14 og á 2.-4. hæð í húsi nr. 16-18. Undir öllum húsum er heimil niðurgráfin hæð fyrir fylgi-, stoðrymi og bílgeymslur. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Veggssvalir: Veggssvalir skulu vera á öllum íbúðum efri hæða. Fullnægjandi björgunarsvalir skulu vera á öllum byggingum og snúa að aðliggjandi götum og torgi. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

Þakform og þakssvalir: Þak má vera hallandi 0-15° með frjálstri mænisstefnu eða flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Gerð er krafa um inndregna efstu hæð á húsum nr. 6-10 og nr. 16-18. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki. Fella skal þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að hann verði hluti lóðar. Sjá að öðru leyti

almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir, verslun, skrifstofur, þjónusta, hjúkrunarheimili, félaga- og menningar-starfsemi, sem fellur að íbúðabyggð án truflana fyrir nágrenni á hvíldartíma er heimil. Kvöð eru um atvinnustafsemi í atvinnurýmum. Veitingastaðir (Fl. 1-2) eru heimilir í eftirtöldum tegundum: veitingahús, veitingastofa og greiðasala, kaffihús og samkomusalir og gististaðir í eftirtöldum tegundum heimagisting (Fl. 1), gistiheimili (Fl. 2-3), hótél (Fl. 2-5) og leiga íbúða til ferðamanna er heimil, skv. flokkun í rg. 585/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Ekki er heimilað að setja upp stórmarkað, iðnaðarverslun, mengandi iðnaðarstarfsemi eða vörugeymslur. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Skilti: Sjá ákvæði um skilti og merkingar í almennum lóðar-og byggingaskilmálum í köflum 4.6.18 og 4.7.24.

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.03 2026

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði samts
			*	*					**	**	
Vörðuvegur 30	Al	3.980	0	2.000	1.240	3.240	0	2-3h (k)	4l	16	57
* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.											
** Stærð / fjöldi til viðmiðunar sbr. almenna skilmála.											



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÆRSKILMÁLAR

4.8.16 A1 Atvinnuhúsnæði

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslu: Í bílastæði skal vera fyrir hverja 35m² atvinnuhúsnæðis á lóð eða í bílgeymslu, staðsett skv. skipulagsuppdrátti og mæliblaði. Öll bílastæði skulu vera innan lóðar. Gera skal ráð fyrir að a.m.k. 2 stæði á lóð séu fyrir 6-8m langa hópferðabíla. Aðkoma að bílastæðum á lóð og bílgeymslu er frá Vörðuvegi. Á lóð eða í bílgeymslu skal vera aðstaða til að hlaða rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kvöð er um trjáröð sem skjólbelti við rampa að bílgeymslu. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarður húss skal vera í sömu hæð og aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um

SKIPULAGSSKILMÁLAR

gegnsei þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits og við hvert hús á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólástæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólástæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Sorpgeymslur atvinnurýma skulu vera innan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Dvalarsvæði: Krafa er gerð um dvalarsvæði opið almenningi á lóð, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Samráð: Samræma skal lóðarfrágang við útfærslu aðliggjandi götu og grænna svæða. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.16.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal snúa að götu. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1. og 4.7.15.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að sýnileg kjallarahæð sé klædd steinklæðningu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Aðkomuhæð er meginhæð hússins. Byggja skal allt að 25% af heimiluðu byggingarmagni á neðri hæð, með aðgengi út á lóð. Krafa er um að a.m.k. 70% bílastæða séu í bílgeymslu á neðri hæð. Heimilt er að byggja allt að 20% af heimiluðu byggingarmagni á efri hæð. Gerð er krafa um að á norðvesturgafli hússins sé kennileitisturn, allt að 4x4m að grunnfleti og 8-10m hár, staðsettur við útvegg og ofan á þak. Sjá skilmálateikningu, -töflu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: Fjöldi stæða í bílgeymslu ræðst af stærð atvinnuhúsnæðis. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslum inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu ef innkeyrsla er ekki á inndreginni úthlið, m.v. efri hæðir. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 8,5 m. Bílgeymslu skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hæð húss: 2-3 hæðir skv. skilmálatöflu og -sniði. Kennileitisturn telst ekki til hæða. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Þakform og þaksvalir: Þak má vera hallandi 0-15° með frjálstri mænisstefnu eða flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Þak bílgeymslu, sem ekki er undir meginhæð skal vera með flötu þaki, þannig að hann verði hluti lóðar og ytri rýma. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Félaga-, menningar- og menntastarfsemi, verslun, skrifstofur og þjónusta, sem fellur að íbúðabygð án truflana fyrir nágrenni á hvíldartíma er heimil. Veitingastaðir (Fl. 1-2) eru heimilir í eftirtöldum tegundum: veitingahús, veitingastofa og greiðasala, kaffihús og samkomusalir og gististaðir í eftirtöldum tegundum gistiheimili (Fl. 2-3) og hótél (Fl. 2-5) er heimil, skv. flokkun í rg. 585/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Notkun íbúða, stórmarkaðar, iðnaðarverslunar, mengandi iðnaðarstarfsemi eða vörugemymsla er óheimil. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Skilti: Sjá ákvæði um skilti og merkingar í almennum lóðar-og byggingaskilmálum í köflum 4.6.18 og 4.7.24.

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*					**	**	
Vörðuvegur 22-28 (22)	A2	6.017	0	4.600	4.887	9.487	0	5h+k	147	84	231
Vörðuvegur 22-28 (24)	A2		0	1.600			0	2h+k			0
Vörðuvegur 22-28 (26)	A2		0	700			0	2h+k			0
Vörðuvegur 22-28 (28)	A2		0	1.200		1.200	0	2-3h+k			0
Samtals		6.017	0	8.100	4.887	10.687	0		147	84	231
* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.											
** Stærð / fjöldi til viðmiðunar sbr. almenna skilmála.											



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÆRSKILMÁLAR

4.8.17 A2 Atvinnuhúsnæði

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslu: Í bílastæði skal vera fyrir hverja 35m² atvinnuhúsnæðis á lóð eða í bílgeymslu, staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Öll bílastæði skulu vera innan lóðar. Aðkoma að bílastæðum á lóð og bílgeymslu er frá Vörðuvegi. Kvöð er um að bílastæði á yfirborði lóðar séu opin og aðgengileg fyrir almenning. Á lóð eða í bílgeymslu skal vera aðstaða til að hlaða rafbíl. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Hús á lóð liggja að lóðarmörkum. Hús nr. 22 og 24 liggja að torgi og skulu hafa innganga að torgi. Hús nr. 26 og 28 eru staðsett út við lóðarmörk með hæð aðalgólfs yfir kóta lóðarmark. Þar skal hæðarmunur tekinn upp með steyptum stoðvegg. Á milli innkeyrslu að bílgeymslu og rampa upp á bílastæði lóðar skal vera stoðveggur. Handrið ofan á stoðvegg skal vera a.m.k. 50% opið og gegnsætt, m.v. yfirborð bílastæða. Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kvöð er um trjáröð sem skjólbelti við rampa að bílgeymslu. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Ekki er gert ráð fyrir forgarði milli húsa og lóðarmark. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Kvöð er um gönguleiðir yfir lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.

Smáhýsi: Í smáhýsi er leyft á lóð innan tilskyldra stærðarmarkna utan byggingarreits og við hvert hús á lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólástæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólástæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Sorpgeymslur atvinnurýma skulu vera innan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Dvalarsvæði: Krafa er gerð um dvalarsvæði opin almenningi á lóð við byggingar, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húsa og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Samráð: Samræma skal lóðarfrágang við útfærslu aðliggjandi götu og torgs. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.16.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangar skulu snúa að inngarði og vera að torgi. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu eða undir yfirbyggðri hæð. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1. og 4.7.15.

Byggingarefni: Gerð er krafa um að sýnilegir stoðveggir séu steyptir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Aðkomuhæð er meginhæð húsa. Kvöð er um inndregna aðkomuhæð húsa nr. 22 og 24 bæði að torgi og að inngarði, auk opinna gönguleiðar milli torgs og inngarðs milli húsanna, sem skal vera a.m.k. 4m breið og með a.m.k. 3,5m fría umferðahæð. Aðkomuhæð húsa nr. 26 og 28 skal vera inndregin að inngarði. Sjá skilmálateikningu, -töflu, skipulagsupprætt og mæliblað varðandi byggingarreiti og kröfur um uppbot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti

almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: Fjöldi stæða í samnota bílgeymslu ræðst af stærð atvinnuhúsnæðis húsa. Bílgeymsla skal vera opin, en heimilt er að stýra aðgangi að bílgeymslu með hliðum eða tjaldi. Bílgeymslu skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húsa. Ekki er heimilt að nota speilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hæð húss: Sjá skilmálatöflu og -sniði. Þar sem salarhæðir húss nr. 22 eru miklar skal heimiluð hámarkshæð hússins í kennisniði gilda umfram uppgfna tölu heimilaðra hæða. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Þakform og þakvalir: Þak má vera hallandi 0-15° með frjálstri mænisstefnu eða flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu um möguleg þakform. Efsta hæð húss nr. 22 skal vera inndregin. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki. Fella skal þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að hann verði hluti lóðar, þar sem bílgeymsla liggur ekki undir meginhæð húsa. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Félaga-, menningar- og menntastarfsemi, verslun, skrifstofur og þjónusta, sem fellur að íbúðabyggð án truflana fyrir nágrenni á hvíldartíma er heimil. Veitingastaðir (Fl. 1-2) eru heimilir í eftirtöldum tegundum: veitingahús, veitingastofa og greiðasala, kaffihús og samkomusalir og gististaðir í eftirtöldum tegundum gistiheimili (Fl. 2-3) og hótél (Fl. 2-5) er heimil, skv. flokkun í rg. 585/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Notkun íbúða, stórmarkaðar, iðnaðarverslunar, mengandi iðnaðarstarfsemi eða vörugæmsla er óheimil. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Skilti: Sjá ákvæði um skilti og merkingar í almennum lóðar- og byggingarskilmálum í köflum 4.6.18 og 4.7.24.

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*							
Vörðuvegur 20	A3	130	0	130	0	130	0	1h	0	0	0
* Krafa er gerð um innskot/lútskot. Óuppbrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.											

SKIPULAGSSKILMÁLAR



4.8 LÓÐIR OG BYGGINGAR - SÆRSKILMÁLAR

4.8.18 A3 Atvinnuhúsnæði

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: Ekkert bílastæði fylgir lóð. Starfsmenn og gestir nýta almenn bílastæði í götu. Aðföng, aðkoma slökkviliðs og sorphirðu er um torg.

Lóðarmörk og -frágangur: Gert er ráð fyrir að bygging geti fyllt byggingarreit, sem liggur að lóðarmörkum. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Ekki er gert ráð fyrir forgarði. Sjá almenna lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps og vera innan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Samráð: Samræma skal lóðarfrágang við útfærslu aðliggjandi torgi og grænu svæði. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.16.

Byggingarskilmálar:

Aðalinngangur: Aðalinngangur skal snúa að torgi. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1. og 4.7.15.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hæð húss: Í hæð. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Reykháfar: Heimilt er að hafa reykfáa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15.

Þakform og þaksvalir: Þak skal vera hallandi, 15-30°, með frjálsri mænisstefnu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18.

Notkun og starfsemi: Verslun og þjónusta, sem fellur að íbúðabyggingu án truflana fyrir nágrenni á hvíldartíma er heimil. Veitingastaðir (Fl. 1-2) eru heimilir í eftirtöldum tegundum: veitingahús, veitingastofa og greiðasala og kaffihús, skv. flokkun í rg. 585/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Notkun íbúða, stórmarkaðar, iðnaðarverslunar, mengandi iðnaðarstarfsemi eða vörugæmsla er óheimil. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Skilti: Sjá ákvæði um skilti og merkingar í almennum lóðar-og byggingarskilmálum í köflum 4.6.18 og 4.7.24.



ÁHRIF Á UMHVERFIÐ

5

5.1 UMHVERFISMAT

Deiliskipulag fyrir 3. áfanga norður í Urriðaholti fellur undir lög um umhverfismat áætlaða nr. 105/2006 vegna þess að Urriðaholtsstræti er tengibraut skv. aðalskipulagi Garðabæjar. Urriðaholtsstræti er þar af leiðandi tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum. Árið 2008 var send inn tilkynning til Skipulagsstofnunar um tengibrautina Urriðaholtsstræti en Skipulagsstofnun úrskurðaði að framkvæmdin væri ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og hún skyldi því ekki háð mati á umhverfisáhrifum. Tilkynningin er samhljóða umhverfisskýrslu í deiliskipulagi Urriðaholts viðskiptastræti, 1. áfangi frá 2007. Er hér stuðst við efni þeirrar umhverfisskýrslu og vísað í hana sem ítarefnis.

Hér er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum.

5.1.1 Samræmi við skipulagsáætlanir

Deiliskipulagstillagan fellur að helstu markmiðum Aðalskipulags Garðabæjar 2004 – 2016. Í aðalskipulaginu er mörkuð stefna um blandaða byggð í Urriðaholti þar sem áhersla verði á samfélagsuppbyggingu, þetta og blandaða byggð, gott samspil byggðar við náttúru svæðisins og gróður inni í byggð. Þar er gert ráð fyrir tengibraut á umræddum stað, sem liggur um byggð í Urriðaholti á milli blandaðrar byggðar sunnan megin og byggðar verslunar og þjónustu norðan megin götu. Lega stofnstígs er í jaðri háholtsins.

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við þær megináherslur sem settar eru fram í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt. Þær áherslur rammaskipulags sem einkum eiga við Urriðaholtsstrætið snúa að mótun aðlaðandi

og lifandi viðskiptastrætis, stefnu um landnotkun, notkun sjálfbærra ofanvatnslausna, umferð bifreiða, fótgangandi og almenningsvagna og skipulagshönnun sem tekur tillit til sólar og veðurfars. Í rammaskipulagi Urriðaholts segir að á háholtinu verði kjarni byggðarinnar með blandaðri notkun og mannlífi. Það verður kennileiti úr fjarska og miðpunktur samfélagsins í hverfinu. Urriðaholtsstræti verði viðskiptastræti sem tengist háholtinu en íbúðabyggð verður þungamiðja svæðisins.

5.1.2 Samráð og kynning

Deiliskipulagið er unnið í nánú samstarfi við bæjarverkfræðing, skipulagsstjóra, skipulagsnefnd og bæjarstjórn Garðabæjar. Leitað verður umsagnar eftirfarandi aðila þegar skipulagstillaga liggur fyrir og hefur verið afgreidd í skipulagsnefnd til kynningar fyrir almenningi, sbr. gr. 5.6.1 í skipulagsreglugerð. Skipulagslýsing þessi verði einnig kynnt skv. skipulagslögum:

- Heilbrigðiseftirlits Kópavogs og Hafnarfjarðarsvæðis vegna fráveitumála.
- Minjastofnun Íslands, vegna mögulegra áhrifa á minjar.
- Umhverfisstofnunar, vegna mögulegra áhrifa á umhverfi og nálægðar við friðland.
- Vegagerðin, vegna gatna.

5.1.3 Umhverfisvandamál sem varða áætlunina og umhverfisþættir sem varða tillöguna

Þeir umhverfisþættir sem einkum eru taldir geta orðið fyrir áhrifum af breytingu á stefnumörkun

aðalskipulagsins eða framkvæmdum byggðum á þeim eru:

- Landslag og sjónræn áhrif, vegna áhrifa af byggð.
- Gróður og fuglalíf, vegna áhrifa á holta og heiðargróður, lúpínu og tré og fuglalíf í móm.
- Hljóðvist vegna umferðar.
- Loftgæði vegna umferðar.
- Vatnafar vegna áhrifa á vatnasvið Urriðavatns.

Engar menningarminjar eru skráðar á svæðinu og því ekki líklegt að áætlunin hafi áhrif á menningarminjar. Sprungur hafa verið kortlagðar í Urriðaholti og liggja nokkrar sprungur og misgengi í með NA-SV stefnu í gegn um holtið. Engin þekkt sprunga eða misgengi ná inn á skipulagsvæðið. Deiliskipulagssvæðið er vaxið holta og heiðargróðri en lúpína hefur skriðið yfir svæðið undanfarin ár og þekur lúpínan nú sjáanlega yfir 90% af yfirborði svæðisins. Mikið af efni hefur orðið til við framkvæmdir á nálægum deiliskipulagssvæðum og mun falla til á deiliskipulagssvæðinu og mun það verða notað sem fyllingarefni í vegi á svæðinu.

5.1 UMHVERFISMAT

Við matið er notast við eftirfarandi skilgreiningar á vægi áhrifa:

Vægi áhrifa	Skýring
Jákvæð	++ Jákvæð áhrif á viðmið umhverfisþáttar
Nokkuð jákvæð	+ Nokkuð jákvæð áhrif á umhverfisþáttinn
Hlutlaus	0 Hlutlaus áhrif á umhverfisþáttinn
Nokkuð neikvæð	- Nokkuð neikvæð áhrif á umhverfisþáttinn
Neikvæð	-- Neikvæð áhrif á umhverfisþáttinn
Óvissa	? Áhrif eru óviss og ráðast m.a. af nánari útfærslu skipulags

Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis-, lands-, eða heimsvísu, hvort þau ná til fjölda fólks, hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Litið er til viðmiða úr stefnu stjórnvalda við mat á umhverfisáhrifum þessarar deiliskipulagstillögu. Í tillögunni felst að á svæðinu verði blönduð byggð eins og hún er skilgreind í ramma- og aðalskipulagi.

Litið er til eftirfarandi viðmiða við mat á umhverfisáhrifum af deiliskipulagstillögunni:

Landslag og sjónræn áhrif

- Við hönnun, skipulag og byggingaframkvæmdir á viðkvæmum stöðum, svo sem í lítt snortinni náttúru eða landslagi menningarminja, skal viðhafa sérstaka aðgæslu sem tryggir að sjónrænt yfirbragð hins manngerða umhverfis rýri sem minnst hlut náttúrunnar í heildarmyndinni (MAN).
- Fjölbreytni jarðmyndana verði varðveitt með því að vernda þær sem eru sérstakar eða einstakar á svæði, lands eða heimsvísu (VEL).
- Tryggja verndun og viðhald hins manngerða umhverfis til samræmis við menningarlegt og sjónrænt gildi (MAN).

Vatnafar, gróður og fuglalíf

- Verndun líffræðilegs fjölbreytileika, bæði tegunda og vistgerða (VEL, LÍF).
- Forðast að skerða frekar votlendi, birkiskóga og önnur lykilvistkerfi Íslands (VEL).
- Vernda gæði vatns; neysluvatns, yfirborðsvatns, vötn, ár, læki og ströndina (VEL).
- Við framkvæmdir sem raska eða breyta lifandi náttúru verði beitt varúðarsjónarmiði og vistkerfisnálgun þannig að neikvæðum áhrifum á vistkerfi verði haldið í lágmarki (VEL).
- Forðast að byggja á/raska óhreyfðu landi (LÍF).
- Svæði á náttúruverndaráætlun.
- Friðlýst svæði.
- Svæði á náttúruminjaskrá.

Hljóðvist og loftgæði

- Markmið Íslands er að draga úr útstreymi gróðurhúsalofttegunda (ORK).
- Almenningssamgöngur og vistvænir ferðamátar styrktir til að draga úr notkun jarðefnaeldsneytis (ORK).
- Loftmengun af völdum umferðar, iðnaðar og annarrar starfsemi verði haldið í lágmarki (VEL).
- Dregið verði markvisst úr hávaða og loftmengun frá samgöngum og þeim haldið innan viðmiðunargilda í stöðlum Evrópusambandsins (SAM)



ÁHRIF Á UMHVERFIÐ



5.1 UMHVERFISMAT

Skammstafanir vísa til eftirtalinnna áætlana og eftirfarandi lög eru lögð eru til grundvallar:

- Líffræðileg fjölbreytni. Stefnumörkun Íslands um framkvæmd Samningsins um líffræðilega fjölbreytni (LÍF)
- Menningarstefna í mannvirkjagerð (MAN)
- Velferð til framtíðar. Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Áherslur 2010-2013 (VEL)
- Orkustefna fyrir Ísland, skýrsla starfshóps (ORK)
- Samgönguáætlun (SAM)
- Náttúruminjaskrá
- Lög um náttúruvernd, nr. 44/1999
- Lög um menningarminjar, nr. 80/2012
- Skipulagslög, nr. 123/2010
- Lög um umhverfismat áætlana, nr. 105/2006
- Lög um stjórn vatnamála, nr. 15/2011
- Reglugerð um hávaða nr. 724/2008

5.1.4 Umhverfisverndarmarkmið

Á skipulagssvæðinu eru engin vernduð svæði og engar þekktar minjar. Í skipulagi svæðisins er unnið með markmið úr áætlun um vöktun Urriðavatns í Garðabæ 2008-2018. Stuðla skal að því að vernda Urriðavatn, viðhalda gæðum þess og lífríki, ásamt aðliggjandi umhverfi. Deiliskipulagssvæðið er að hluta innan vatnasviðs Urriðavatns. Í deiliskipulaginu er stuðlað að verndun Urriðavatns með blágrænum ofanvatnslausnum sem beina náttúrulegu afrennsli í vatnið ásamt því að takmarkanir eru settar til að gæta að hreinleika vatnsins.

5.1.5 Mat á líklegum umhverfisáhrifum

Deiliskipulagið felur í sér annars vegar uppbyggingu hverfisluta með íbúðum á norðanverðu Urriðaholti og hins vegar háholtsins með kjarna byggðarinnar. Á deiliskipulagssvæðinu verða um 320 íbúðir í raðhúsum og fjölbýli, atvinnuhúsnæði á háholtinu og við Urriðaholtsstræti, gatnakerfi, gangstígum og almenningsrymum.

Deiliskipulagstillagan er í samræmi við þær megináherslur sem settar eru fram í rammaskipulagi fyrir Urriðaholt. Þær áherslur rammaskipulagsins sem einkum eiga við skipulagið snúa að mótun skýrt afmarkaðra göturýma, torga og opinna grænna svæða til að skapa tilfinningu fyrir borgarumhverfi, fjölbreyttri landnotkun, yfirbragði byggðar, blönduðu samfélagi, notkun sjálfbærra ofanvatnslausna og góðum samgöngum fyrir gangandi, hjólandi og akandi.

5.1 UMHVERFISMAT

Samkvæmt rammaskipulagi er gert ráð fyrir allt að 1.625 íbúðum í Urriðaholti í blandaðri byggð. Gert er ráð fyrir að innan hverfisins verði gunnskóli, leikskóli, verslun og þjónusta og auk þess er rými í hverfinu fyrir hjúkrunarheimili, framhaldsskóla, kapellu og heilsugæslu. Aðkoma að deiliskipulagssvæðinu er um Urriðaholtsstræti frá Reykjanesbraut. Aðliggjandi við Urriðaholtið, nær Reykjanesbraut er verslunar- og þjónustusvæðið Kauptún með röð stórra verslana. Þar má í dag fá húsgögn, gæludýr, bifreiðar og matvöru. Þar er einnig matsölustaður.

Uppbygging á deiliskipulagssvæðinu mun gjörbreyta ásynd og landslagi svæðisins. Landið fer frá því að hafa yfirbragð landgræðslusvæðis til þess að hafa yfirbragð þéttar borgarbyggðar. Svæðið er nokkuð vel gróið og einkennist af mikilli útbreiðslu lúpínu, sem hefur nánast þakið allt svæðið, en inn á milli lúpínubreiðunnar, sérstaklega nyrst á svæðinu, er heiðargróður; mosi, lyng og holtasóley. Í skipulaginu er unnið markvisst að því að hámarka útsýni frá byggðinni og stuðlað að grænu yfirbragði byggðarinnar m.a. með grænum geirum.

Hluti deiliskipulagssvæðisins er innan vatnasviðs Urriðavatns sem auk þess að vera á náttúruinjaskrá nýtur hverfisverndar í aðalskipulagi Garðabæjar 2004-2016 vegna lífríkis og útivistargildis. Eitt af markmiðum rammaskipulags Urriðaholts og þessa deiliskipulags er að viðhalda bæði vatnaborði og hreinleika Urriðavatns. Til þess hafa verið innleiddar blágrænar ofanvatnslausnir í hverfinu og er þeirri stefnu fylgt í þessu deiliskipulagi. Ofanvatni sem fellur innan vatnasviðs Urriðavatns er því beint að Urriðavatni, en ofanvatni sem fellur utan þess er beint norður hliðina í Búrfellshraun. Með því að viðhalda vatnaborði og hreinleika Urriðavatns er stuðlað að viðhaldi gróðurs og fuglalífs á svæðinu. Þar sem lúpína

hefur nú þegar tekið yfir mólendi á skipulagssvæðinu eru áhrif á fuglalíf þar vegna deiliskipulagsins ekki líkleg til að vera veruleg.

Urriðaholtsstræti er hluti af aðalsamgönguæðinni um Urriðaholtið og eru hluti af hringleið um hverfið. Gert er ráð fyrir að hámarkshraði á Urriðaholtsstræti neðan Brekkugötu verði 50 km/klst en 30 km/klst ofan Brekkugötu. Hljóðvistarútreikningar sýna að hávaði fer yfir viðmiðunarmörk reglugerðar á þeim hliðum sem snúa að Urriðaholtsstræti, en punktgildi á hléhlíðum húsanna sem snúa frá götunum sýna mun lægri gildi sem eru vel undir mörkum. Samkvæmt íslenskum staðli ÍST45 skal hljóðstig vera undir 50 dB(A) á a.m.k. einni hlið íbúðar miðað við flokk C og þeirri kröfu er fullnægt. Þar af leiðandi skal við hönnun íbúðarhúsnæðis gæta þess að tryggt sé að a.m.k. ein hlið hvernar íbúðar sé hléhlíð með ásættanlegt hljóðstig. Við Urriðaholtsstræti er gert ráð fyrir hljóðveggjum ofan á jarðhæð atvinnuhúsnæðis sem þar er áformað til að hljóð frá götunni berist ekki á milli húsanna.

Í deiliskipulaginu er unnið markvisst með vistvæna ferðamáta sem hefur góð áhrif á loftgæði innan hverfisins. Gert er ráð fyrir hringleið almenningsvagna um hverfið, þétttriðnu gatna og stíganeti, lágum umferðarhraða, góðu umhverfi fyrir hjólandi á eða við götur og hjólastíg við umferðarmeiri götur svo sem Urriðaholtsstræti. Biðstöð fyrir strætó, verður í innan við 400 m fjarlægð frá íbúum. Við innra skipulag er gert ráð fyrir að íbúar geti sótt nærpjónustu innan hverfisins, grunnskóli er í 200-700 m fjarlægð en aðeins lengra er í leikskóla sem er í um 500-1000 m fjarlægð og verslun og þjónusta er í göngufæri. Skammt frá er Kauptún, sem er verslunarsvæði við Reykjanesbrautina og þar eru stórar dagvöruverslanir, húsgagnabúð, veitingastaður og fleira.

Ekki er talið að áhrif á loftgæði verði þannig að þau fari yfir viðmiðunarmörk. Þar er talinn kostur varðandi loftskipti að byggðin er á hæð, þar sem ekki er líklegt að mengað loft safnist fyrir.

5.1.6 Umhverfisáhrif

Líkur eru á því að nýtt deiliskipulag fyrir norðurhluta 3 og háholt hafi neikvæð áhrif á landslag en áhrif á gróðurfar og dýralíf eru talin hlutlaus vegna verndunar á vatnasviði Urriðavatns og vegna þess að lítið er um náttúrulegan gróður á deiliskipulagssvæðinu. Áhrif á hljóðvist og loftgæði eru neikvæð en líkleg til að verða innan viðmiðunarmarkna fyrir íbúa. Áhrif á vatnafar eru metin hlutlaus vegna ofanvatnslausna sem beina yfirborðsvatni að Urriðavatni eða Búrfellshrauni eins og kostur er.

Landslag og sjónræn áhrif	Gróður og fuglalíf	Hljóðvist	Loftgæði	Vatnafar
÷	0	÷	÷	0

ÁHRIF Á UMHVERFIÐ



Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.03 2026

HEIMILDIR

- Alan Baxters (2006). Phase I Residential streets, traffic calming strategy, treatments. London: Alan Baxters & Associates.
- Árni Hjartarson (2006). Vatnafar við Urriðakotsvatn: Vatnafarsrannsóknir 2005. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. ÍSOR-2006/005. ISBN 9979-780-36-3. Reykjavík: Íslenskar Orkurannsóknir (ÍSOR).
- Breeam (2012). Breeam Communities technical manual. Hlaðið niður þann 3. nóvember 2014 af slóðinni <http://www.breeam.org/communitiesmanual/>.
- COWI (2006). SUDS- Urriðaholt: Final Report [Sjálfbærar ofanvatnslausnir – Urriðaholt: Lokaskýrsla. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Noregi: COWI.
- Eric Holding (2014). Urriðaholt Overview - Eric.ppt. Presentation, unpublished.
- Efla (2014). Greinargerð um götulýsingu fyrir deiliskipulag Urriðaholts. Minnisblað. Reykjavík: Efla.
- Friðrika Marteinsdóttir og Jón Haukur Steingrímsson (2006). Minnisblað um sprungukönnun í Urriðaholti 6.2.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Línuhönnun ehf.
- Friðrika Marteinsdóttir og Jón Haukur Steingrímsson (2006). Minnisblað um sprungur og skipulag byggðar 5.5.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Línuhönnun ehf.
- Garðabær (2008). Áætlun um vöktun Urriðavatns í Garðabæ 2008-2018. Garðabær: Garðabær.
- Garðabær (2006). Saga byggðar í landi Garðabæjar. Hlaðið niður þann 20. mars 2006 af slóðinni: http://www.gardabaer.is/display.asp?cat_id=69
- Garðabær (2006). Aðalskipulag Garðabæjar 2004-2016. Garðabær: Garðabær.
- Garðabær (2013). Deiliskipulag norðurhluta Urriðaholts, 1. áfangi, október 2013. Garðabær: Garðabær.
- Garðabær (2008). Deiliskipulag vesturhluta Urriðaholts 12.9.2007/30.1.2008 (Leiðrétt 20.8.2008). Garðabær: Garðabær.
- Garðabær (2014). Deiliskipulag norðurhluta Urriðaholts, 2. áfangi 3.11.2014. Garðabær: Garðabær.
- Garðabær (2007). Urriðaholt viðskiptastræti, 1. áfangi 5.12.2007 Garðabær: Garðabær.
- Haraldur Ólafsson (2005). Climate of Urriðaholt – Draft [Veðurfar í Urriðaholti - drög]. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Haraldur Ólafsson.
- Helgi Torfason, Árni Hjartarson, Haukur Jóhannesson, Jón Jónsson og Kristján Sæmundsson (1998). Berggrunnskort, Elliðavatn 1613 III SV – B, 1:25000.
- Landmælingar Íslands, Orkustofnun, Garðabær, Hafnarfjarðabær, Kópavogsbær, Seltjarnnesbær og Reykjavíkurborg.
- Hilmar J. Malmquist, Finnur Ingimarsson og Haraldur Rafn Ingvason (2006). Grunnrannsókn á lífríki Urriðavatns. Fjölrit nr. 1-06. Unnið fyrir Garðabæ og Þekkingarhúsið ehf. Kópavogi: Náttúrufræðistofa Kópavogs.
- Línuhönnun (2006). Jarðkönnun - sprungurannsóknir 10.5.2006. Unnið fyrir Urriðaholt ehf. Reykjavík: Línuhönnun ehf.
- Línuhönnun (2007). Urriðaholt - Vesturhluti. Gatnagerð og fráveita. Yfirlitsmynd fráveitulagna.
- Ljóstæknifélag Íslands (2009). Götu- og veglýsing - Reglur um lýsingu gatna og vega, 4. útgáfa. Reykjavík: Ljóstæknifélag Íslands.
- Magnús Jónsson og Sigurður Harðarson (2014). Veðurfar og byggt umhverfi. Reykjavík: Vistmennt og Arkitektafélag Íslands.
- Samtök sveitafélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH (2015). Höfuðborgarsvæðið 2040. Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins. Reykjavík: Samtök sveitafélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH.
- Ragnheiður Traustadóttir og Rúna Knútsdóttir Tetzschner (2005). Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Urriðaholti í Garðabæ. Unnið fyrir Alta ehf. Sauðárkróki: Bygðasafn Skagfirðinga.
- Urriðaholt ehf (2006). Rammaskipulag fyrir Urriðaholt í Garðabæ: Tillaga. Reykjavík: Urriðaholt ehf.
- Verkís (2016). Urriðaholtsstræti - deiliskipulag 3. áf. norður - Hljóðvist vegna umferðar. Reykjavík: Verkís.