

DEILISKIPULAG VESTURHLUTA URRÍÐAHOLTS



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 16.08.2007 með síðari breytingum
mkv. 1:1000

Greinargerð
Vegna deiliskipulagsbreytinga á lóð Holtsvegs 27:

Íbúðafjöldi breytist úr 6-9 íbúðum í 6-10 íbúðir.
Bilastæðum á lóð fjölgar úr a.m.k. 8 stæði á lóð í a.m.k. 10 stæði á lóð.

Gildandi skipulagsskilmálar

4.7.21
F1
Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:
Bilastæði og aðkoma að bílgeymslu: A.m.k. 6 bilastæði skulu vera á lóð, (auk bilastæða í bílgeymslu, sjá byggingarskilmála) nema við Holtsveg 27 þar sem a.m.k. 8 stæði skulu vera á lóð. Aðkoma að bílgeymslu er almennt sameiginleg með aðliggjandi lóð, sjá tilvik á skipulagsuppdrátti og mæliblöðum.
Girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Gróður á lóðarmörkum: Sjá almenna lóðarskilmála.
Leiksvæði á lóð: Gera skal ráð fyrir sameiginlegu leiksvæði með aðliggjandi fjölbýlishúsi, þar sem leiksvæði á lóð liggja saman skv. skipulagsuppdrátti.
Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Lóðarhafar bera ábyrgð á og skulu hafa samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóðar um hönnun og frágang sameiginlegrar aðkomu að bílgeymslum og skal kostnaður skiptast til helminga milli lóðarhafa aðliggjandi lóða. Kvöð er um gönguleið frá lóðum að göngustíg ofan við Holtsveg. Sjá tilvik á skipulagsuppdrátti og mæliblöðum. Lóðarhafar skulu ásamt lóðarhöfum aðliggjandi lóðar bera sameiginlega ábyrgð á hönnun og frágangi gönguleiðar og skal kostnaður skiptast til helminga milli lóðarhafa aðliggjandi lóða. Nánari grein er gerð fyrir kvöð um gönguleið á mæliblöðum. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð eftir því sem við á og skulu þeir ná að lágmarki 3 m frá húsvegg.
Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Smðhýsi: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Sorpgeymsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:
Aðalíngangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús í tengibyggingu á milli aðalálma hússins (nema Holtsvegur 27). Skyggni skal vera yfir aðalíngangi, nema að hann sé innreginn frá vegglinu. Stigahús skulu vera gegnumgeng, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið (nema Holtsvegur27). Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum í kafla 4.6.2.
Bílageymsla: Fjöldi stæða í bílageymslu að viðbættum stæðum á lóð skal samsvara 2 stæðum fyrir hverja íbúð yfir 80 m2 og 1 stæði fyrir hverja íbúð undir 80 m2. Ekki mega vera meira en 3 íbúðir á hverri lóð undir 80 m2. Bílgeymslu skal fella inn í land, þannig að þakflötur hennar falli að og verði hluti lóðar.
Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu.
Byggingarrefni: Mælt er með því að þak sé klætt með torfi. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Byggingarreitir: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Fjarlægð frá lóðarmörkum: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Fjöldi íbúða: 6-9 íbúðir, þannig að 2-3 íbúðir séu á hverri hæð hússins.
Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og almennt ekki vera á þeirri hlið sem snýr að götu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála.
Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt. Ekki er heimilt að nota spegilglær í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Hæð húss: Hús skal vera 4-5 hæðir. Sú álma sem stendur fjar götu skal standa ofar en fremri álman, sjá skilmálateikningu og hæðarblöð. Valkvætt er að byggja 5. hæð við Holtsveg 27.
Verði 5. hæð byggð skal hún vera innregin í samræmi við skilmálateikningu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Reykhlófar, skyggni og veggsvallir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Vindbrjótar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Þakform og þaksvallir: Þak skal vera einhalla, 0-15° með mænisstefnu eins og sýnt er á skilmálateikningu. Bílgeymsla skal vera með flötu grænu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu að lóð. Þakflöt skal vera hægt að nýta sem leiksvæði. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Gildandi skilmálatafla

	Húsagerð	Gata og húsúmer	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits án bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits samtals (fermetrar)	Viðmiðunar byggingar magn samtals (fermetrar)	Íbúða-fjöldi	Hæða-fjöldi	Bilastæði í bílgeymslu / bilskýli	Bilastæði á lóð	Bilastæði í götu	Bilastæði samtals
Fyrir breytingu	F1	Holtsvegur 27	1.463	188	246	434	1.332	6-9	4-5	7	9	0	16

HOLTSVEGUR 27



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi
Sjá yfirlitsuppdrátt sem sýnir breytingar sem lagðar eru til á nærliggjandi lóðum og auglýstar eru samhlöða þessari breytingu.

mkv. 1:1000

Tillaga að breytingu á skipulagsskilmálum gildandi húsagerðar í deiliskipulagsgreinargerð

4.7.21
F1
Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:
Bilastæði og aðkoma að bílgeymslu: A.m.k. 6 bilastæði skulu vera á lóð, (auk bilastæða í bílgeymslu, sjá byggingarskilmála) nema við Holtsveg 27 þar sem a.m.k. 10 stæði skulu vera á lóð. Aðkoma að bílgeymslu er almennt sameiginleg með aðliggjandi lóð, sjá tilvik á skipulagsuppdrátti og mæliblöðum.
Girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Gróður á lóðarmörkum: Sjá almenna lóðarskilmála.
Leiksvæði á lóð: Gera skal ráð fyrir sameiginlegu leiksvæði með aðliggjandi fjölbýlishúsi, þar sem leiksvæði á lóð liggja saman skv. skipulagsuppdrátti.
Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Lóðarhafar bera ábyrgð á og skulu hafa samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóðar um hönnun og frágang sameiginlegrar aðkomu að bílgeymslum og skal kostnaður skiptast til helminga milli lóðarhafa aðliggjandi lóða. Kvöð er um gönguleið frá lóðum að göngustíg ofan við Holtsveg. Sjá tilvik á skipulagsuppdrátti og mæliblöðum. Lóðarhafar skulu ásamt lóðarhöfum aðliggjandi lóðar bera sameiginlega ábyrgð á hönnun og frágangi gönguleiðar og skal kostnaður skiptast til helminga milli lóðarhafa aðliggjandi lóða. Nánari grein er gerð fyrir kvöð um gönguleið á mæliblöðum. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð eftir því sem við á og skulu þeir ná að lágmarki 3 m frá húsvegg.
Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Smðhýsi: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Sorpgeymsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:
Aðalíngangur: Inngangur skal vera um lokað stigahús í tengibyggingu á milli aðalálma hússins (nema Holtsvegur 27). Skyggni skal vera yfir aðalíngangi, nema að hann sé innreginn frá vegglinu. Stigahús skulu vera gegnumgeng, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið (nema Holtsvegur27). Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum í kafla 4.6.2.
Bílageymsla: Fjöldi stæða í bílageymslu að viðbættum stæðum á lóð skal samsvara 2 stæðum fyrir hverja íbúð yfir 80 m2 og 1 stæði fyrir hverja íbúð undir 80 m2. Ekki mega vera meira en 3 íbúðir á hverri lóð undir 80 m2. Bílgeymslu skal fella inn í land, þannig að þakflötur hennar falli að og verði hluti lóðar.
Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu.
Byggingarrefni: Mælt er með því að þak sé klætt með torfi. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Byggingarreitir: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Fjarlægð frá lóðarmörkum: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Fjöldi íbúða: 6-9 íbúðir, þannig að 2-3 íbúðir séu á hverri hæð hússins, nema á Holtsvegu 27 þar sem mega vera 6-10 íbúðir.
Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss og almennt ekki vera á þeirri hlið sem snýr að götu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála.
Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt. Ekki er heimilt að nota spegilglær í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Hæð húss: Hús skal vera 4-5 hæðir. Sú álma sem stendur fjar götu skal standa ofar en fremri álman, sjá skilmálateikningu og hæðarblöð. Valkvætt er að byggja 5. hæð við Holtsveg 27.
Verði 5. hæð byggð skal hún vera innregin í samræmi við skilmálateikningu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Reykhlófar, skyggni og veggsvallir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Vindbrjótar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Þakform og þaksvallir: Þak skal vera einhalla, 0-15° með mænisstefnu eins og sýnt er á skilmálateikningu. Bílgeymsla skal vera með flötu grænu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu að lóð. Þakflöt skal vera hægt að nýta sem leiksvæði. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Skilmálatafla eftir breytingar

	Húsagerð	Gata og húsúmer	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits án bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits samtals (fermetrar)	Viðmiðunar byggingarmagn samtals (fermetrar)	Íbúða-fjöldi	Hæða-fjöldi	Bilastæði í bílgeymslu / bilskýli	Bilastæði á lóð	Bilastæði í götu	Bilastæði samtals
Eftir breytingu	F1	Holtsvegur 27	1.463	188	246	434	1.332	6-10	4-5	7	10	0	17

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir svalganga
- Byggingarreitir fyrir inn-/útdreginn byggingarhluta
- Byggingarreitir fyrir innreginn byggingarhluta bílgeymsla
- Byggingarreitir innreginnar þakhæðar/þaksvala
- Byggingarreitir útbygginga
- Byggingarreitir inngrafinnar bílgeymslu
- Bundin mænisstefna
- Bilastæði
- Bilastæði, yfirbyggð
- Gangstétt
- Gata
- Göngustígur, torg
- Malarstígur
- Kvöð um gönguleið
- Ofanvatnsrásir / ofanvatnsliutir
- Opíð svæði
- Urríðavatn
- Leiksvæði, grenndarvöllur
- Leiksvæði, lítil við bakstíg
- Leiksvæði, á fjölbýlishúsalóð
- bráðbrigða veltenging
- Kvöð um trjágröður
- Stoppistöð strætisvagna
- Hraðahindrun
- E1a-E6
- Einbýli
- R1-R5d
- Par- og raðhús
- F1-F15
- Fjölbýli
- B1
- Bílageymsla, stakstæð
- B2
- Bílageymsla, inngrafín og stakstæð
- G
- Endurvinnslugámar
- Sp / Sf
- Spennistöð / Símtöð og fjarskipti
- Húsúmer
- Fermetrastæð lóðar
- Hæðalínur
- Malar slóði

VERK
DEILISKIPULAGSBREYTING
HOLTSVEGUR 27

TEIKNING
VESTURHLUTI URRÍÐAHOLTS



URRÍÐAHOLT

alta

ARKÍS

Hluti af aðalskipulagi Garðabæjar, samþykkt í bæjarstjórn 16.3.2006

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____

20__ og í _____

þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.