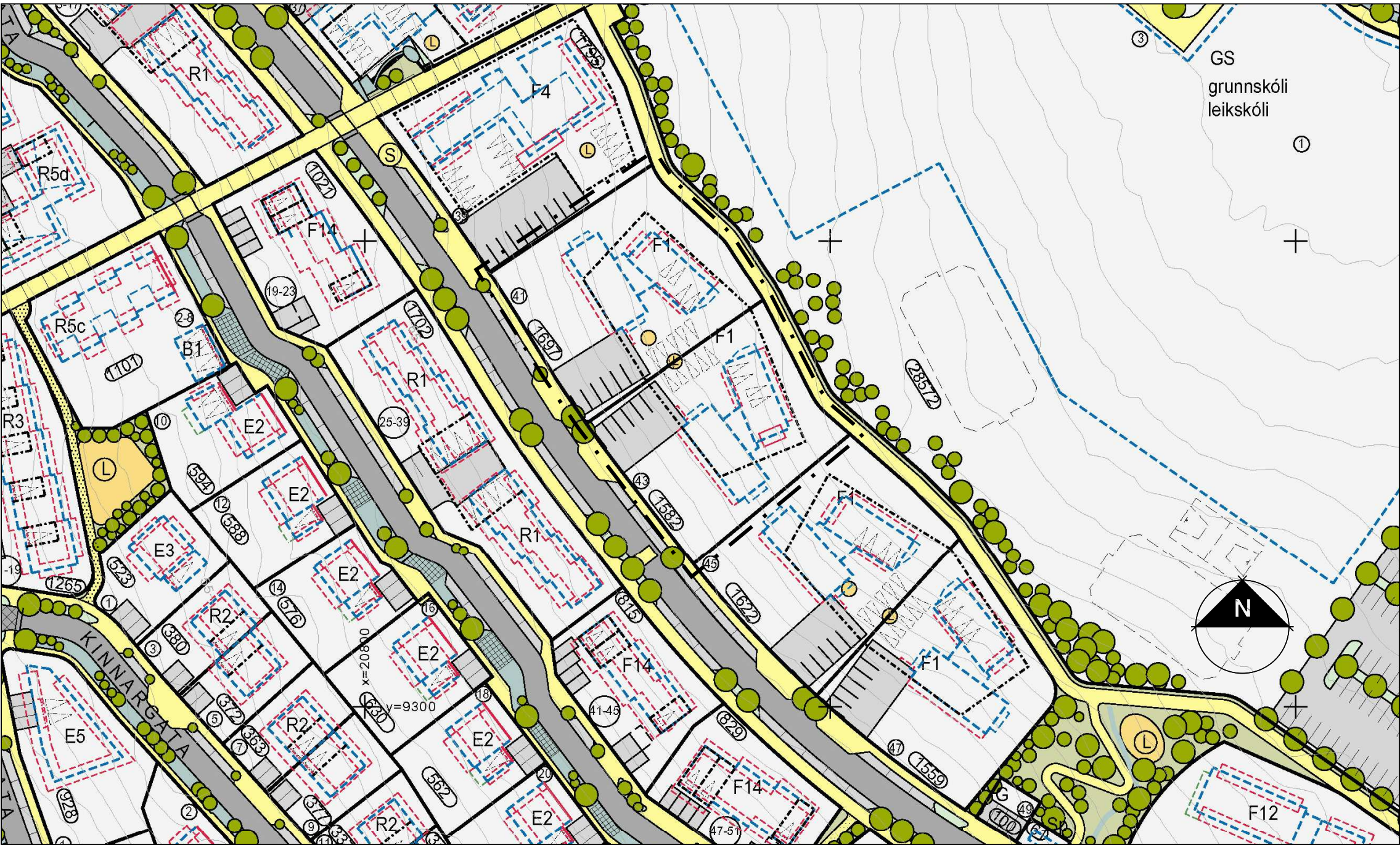


# DEILISKIPULAG VESTURHLUTA URRÍÐAHOLTS



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

## Greinargerð Vegna deiliskipulagsbreytinga á lóð Holtsvegs 41 og 43:

Íbúðafjöldi eykst úr 6-9 íbúðum í 6-10 íbúðir.  
Bílastæðum í bílgeymslum er fjölgað úr 9 stæðum í 10 stæði.  
Hámarksfjöldi íbúða á lóð undir 80m² eykstu úr 3 íbúðum á lóð í 4 íbúðir á lóð.  
Byggingarreitir, byggingamagn, heildarhæð og kennisnío eru óbreytt.

## Gildandi skipulagsskilmálar

4.7.21  
F1  
Fjölbýlishús

**Lóðarskilmálar:**  
*Bílastæði og aðkoma að bílgeymslu:* A.m.k. 6 bílastæði skulu vera á lóð, (auk bílastæða 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 skipulagsuppdrætti 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. skipulagsuppdrætti.  
*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. Kvóð er um gönguleið frá lóðum að göngustíg ofan við Holtsveg. Sjá tilvik á skipulagsuppdrætti 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 kvóð 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.  
*Skjólvegir:* Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.  
*Smdhýsi:* Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.  
*Sorpgeymsla:* Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.  
*Stoðvegir:* Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

**Byggingarskilmálar:**  
*Aðalingangur:* Inngangur skal vera um lokað stíghús í tengibyggingu á milli aðalálma hússins (nema Holtsvegur 27). Skyggni skal vera yfir aðalingangi, nema að hann sé innreginn frá vegglinu. Stíghús 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.  
*Bílgeymsla:* 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.  
*Byggingarefni:* 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 spegilgler 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 innreggin í samræmi við skilmálateikningu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.  
*Reykhöfar, skyggni og veggsvalir:* Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.  
*Vindbrjótur:* Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.  
*Þakform og þaksvalir:* 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 byggingarmagn samtals (fermetrar) | Íbúða-fjöldi | Hæða-fjöldi | Bílastæði í bílgeymslu / bílskýli | Bílastæði á lóð | Bílastæði í götu | Bílastæði samtals |
|-----------------|----------|-----------------|-----------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------|-------------|-----------------------------------|-----------------|------------------|-------------------|
|                 |          |                 |                 |                                                       |                                                    |                                                 |                                              |              |             |                                   |                 |                  |                   |
| Fyrir breytingu | F1       | Holtsvegur 41   | 1.697           | 45                                                    | 654                                                | 699                                             | 1.883                                        | 6-9          | 4-5         | 9                                 | 6               | 0                | 15                |
|                 | F1       | Holtsvegur 43   | 1.582           | 45                                                    | 654                                                | 699                                             | 1.833                                        | 6-9          | 4-5         | 9                                 | 6               | 0                | 15                |

# HOLTSVEGUR 41-43



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

mkv. 1:1000

## Tillaga að breytingu á skipulagsskilmálum gildandi húsagerðar í deiliskipulagsgreinargerð

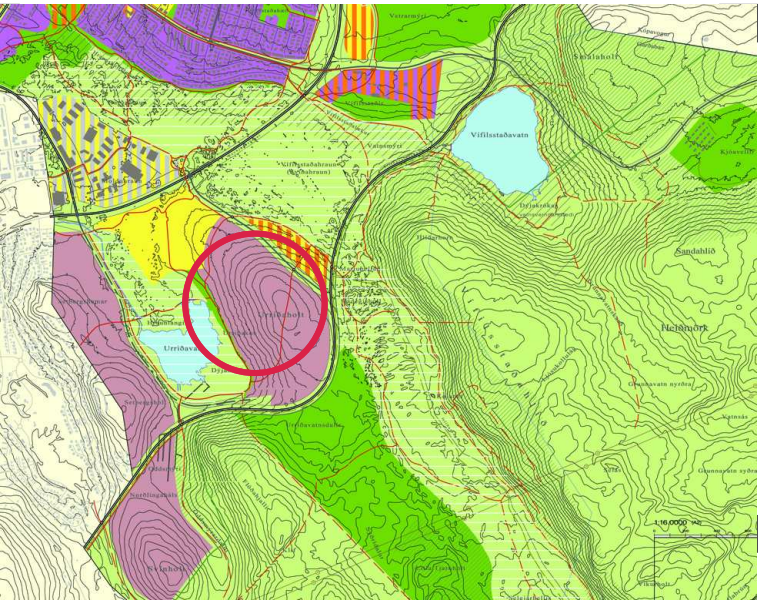
4.7.21  
F1  
Fjölbýlishús

**Lóðarskilmálar:**  
*Bílastæði og aðkoma að bílgeymslu:* A.m.k. 6 bílastæði skulu vera á lóð, (auk bílastæða 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 skipulagsuppdrætti 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. skipulagsuppdrætti.  
*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. Kvóð er um gönguleið frá lóðum að göngustíg ofan við Holtsveg. Sjá tilvik á skipulagsuppdrætti 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 kvóð 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.  
*Skjólvegir:* Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.  
*Smdhýsi:* Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.  
*Sorpgeymsla:* Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.  
*Stoðvegir:* Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

**Byggingarskilmálar:**  
*Aðalingangur:* Inngangur skal vera um lokað stíghús í tengibyggingu á milli aðalálma hússins (nema Holtsvegur 27). Skyggni skal vera yfir aðalingangi, nema að hann sé innreginn frá vegglinu. Stíghús 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.  
*Bílgeymsla:* 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. Á lóð við Holtsveg 41 og 43 er þó heimilt að hafa 4 íbúðir 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.  
*Byggingarefni:* 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 1-3 íbúðir séu á hverri hæð hússins. Á lóð við Holtsveg 41 og 43 er þó heimilt að hafa 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 spegilgler 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 innreggin í samræmi við skilmálateikningu. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.  
*Reykhöfar, skyggni og veggsvalir:* Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.  
*Vindbrjótur:* Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.  
*Þakform og þaksvalir:* 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 | Bílastæði í bílgeymslu / bílskýli | Bílastæði á lóð | Bílastæði í götu | Bílastæði samtals |
|-----------------|----------|-----------------|-----------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------|-------------|-----------------------------------|-----------------|------------------|-------------------|
|                 |          |                 |                 |                                                       |                                                    |                                                 |                                              |              |             |                                   |                 |                  |                   |
| Eftir breytingu | F1       | Holtsvegur 41   | 1.697           | 45                                                    | 654                                                | 699                                             | 1.883                                        | 6-10         | 4-5         | 10                                | 6               | 0                | 16                |
|                 | F1       | Holtsvegur 43   | 1.582           | 45                                                    | 654                                                | 699                                             | 1.833                                        | 6-10         | 4-5         | 10                                | 6               | 0                | 16                |



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\_\_.

lysing      breyting      dags      teiknað

VERK  
DEILISKIPULAGSBREYTING  
HOLTSVEGUR 41-43  
VERKNR. 15-007

TEIKNING  
VESTURHLUTI URRÍÐAHOLTS

KVARNÍ  
A1+) 1:1000 / A3+)1:2.000

DAGS.  
03.02.2015

TEIKNAD AF  
FÓF/EE/EG

TEIKNING NR.

(90)1.01

