
Ásbúð og Holtsbúð, Garðabæ Deiliskipulag

Skipulagslýsing
Skipulagsskilmálar



Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.03 2026

Skipulagsvinna:
Einar Ingimarsson arkitekt,
Lynghálsi 3, 110 Reykjavík



31.03.2016

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr.123/2010.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þ. _____

og í bæjarstjórn Garðabæjar þ. _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þ. _____

Önnur skipulagsgögn:

Deiliskipulagsuppdráttur

ÁSBÚÐ OG HOLTSBÚÐ, GARÐABÆ

DEILISKIPULAG

Dags. 31. mars 2016

Ásbúð og Holtsbúð

Deiliskipulag

Efnisyfirlit

1	Skipulagslýsing	
1.1	Inngangur	3
1.2	Gögn skipulagsins	3
1.3	Mörk deiliskipulagssvæðis	3
1.4	Lýsing staðhátta	3
1.5	Leik- og útivistarsvæði	4
1.6	Gatnakerfi	4
1.7	Stígar	4
1.8	Hljóðvarnir (hljóðvist)	4
2	Skipulagsskilmálar fyrir íbúðarlóðir	
2.1	Lóðir	
2.1.1	Mæli- og hæðarblöð	4
2.1.2	Nýtingarhlutfall	5
2.1.3	Framkvæmdir - tímamörk	5
2.1.4	Frágangur á lóðamörkum	5
2.1.5	Tengibrunnar	5
2.2	Hús	
2.2.1	Byggingarreitur	5
2.2.2	Hæðarkótar	6
2.2.3	Húsagerðir	6
2.2.4	Bílastæði og bílageymslur	6
2.2.5	Sorpgeymslur	6
2.2.6	Atvinnustarfsemi á íbúðarhúsalóðum	6
3	Skipulagsskilmálar fyrir lóð fyrir samfélagsþjónustu	
3.1	Lóðir	
3.1.1	Mæli- og hæðarblöð	7
3.1.2	Nýtingarhlutfall	7
3.1.3	Framkvæmdir	7
3.1.4	Bílastæði	7
3.1.5	Leiksvæði	7
3.2	Hús	
3.2.1	Byggingarreitur	7
3.2.2	Hæðarkótar	7
3.2.3	Húsagerð	7
3.2.4	Sorpgeymsla	7

4 Skipulagsskilmálar fyrir lóð fyrir veitur

4.1 Lóðir

4.1.1	Mæli- og hæðarblöð	9
4.1.2	Nýtingarhlutfall	9
4.1.3	Framkvæmdir	9
4.1.4	Bílastæði	9
4.1.5	Leiksvæði	9

4.2 Hús

4.2.1	Byggingarreitur	9
4.2.2	Hæðarkótar	9
4.2.3	Húsagerð	9
4.2.4	Sorpgeymsla	9

5 Viðaukar

5.1	Fjöldi íbúða (2016), sundurliðun	10
-----	---	----

1 Skipulagslýsing

1.1 Inngangur

Deiliskipulagið nær yfir göturnar Ásbúð og Holtsbúð. Skipulag Holtsbúðar og efri hluta Ásbúðar var samþykkt árið 1973 og neðri hluta Ásbúðar ásamt Iðnbúð og Smiðsbúð árið 1976. Hverfið byggðist á árunum 1973-1982.

Deiliskipulag af svæðinu í heild hefur ekki verið til og því var talið nauðsynlegt að gera nýtt deiliskipulag.

Í hverfinu eru 142 lóðir fyrir einbýlis- par- og raðhús og ein stofnanalóð. Heildarfjöldi íbúða er 180.

Hverfið er að mestu íbúðahverfi en á lóðinni Holtsbúð 87 var reist árið 1977 heimili fyrir nunnur, 1.125 m² að grunnfleti. Árið 1999 var húsinu breytt í hjúkrunarheimili fyrir aldraða, og var sú starfsemi til ársins 2011. Nú eru áform um að nota húsið fyrir leikskóla og ýmsa aðra opinbera starfsemi.

Helstu breytingar í nýju deiliskipulagi eru:

- . Mörk byggingareita eru færð til samræmis við samþykktar deiliskipulagsbreytingar.
- . Gerð er tillaga um stíg um opin svæði milli lóða í Holtsbúð.
- . Gerð er tillaga að nýrri aðkomu frá Karlabraut að lóðinni Holtsbúð 87.
- . Fjölgað er bílastæðum á lóðum.
- . Gerð er tillaga að nýrri lóð fyrir dælustöð hitaveitu, sem innbyggð verður í jarðvegsmön í Búðakinn.

1.2 Gögn skipulagsins

- . Skipulagslýsing þessi
- . Skipulagsskilmálar
- . Skipulagsuppráttur í mkv. 1:2000

1.3 Mörk deiliskipulagssvæðis

Skipulagssvæðið markast að vestanverðu af Karlabraut, að norðan af Hnoðraholtsbraut, að austan mörkum helgunarsvæðis Reykjanesbrautar og að sunnan af stíg um opið svæði norðan við Lundahverfi.

1.4 Lýsing staðhátta

Suðurmörk hverfisins eru rétt norðan við hábungu Hofsstaðahæðar og er landhæð þar 60 - 62 m. Landi hallar síðan til norðurs, í um 30 m og austurs, að Reykjanesbraut, í um 40 hæð.

Sunnan við hverfið eru Lundir (1965-1975), að vestan Byggðir (1972-1982) og að norðan atvinnuhverfið Iðnbúð, Smiðsbúð og Gilsbúð (1977-) og íbúðahverfið Bæjargil (1985-1993).

1.5 Leik- og útivistarsvæði

Leik- og útivistarsvæði eru á miðsvæðum í Ásbúð og Holtsbúð en einnig á opna svæðinu í Búðakinn, vestan Reykjanesbrautar.

1.6 Gatnakerfi

Aðkomur eru frá Karlabraut um götuna Búðir, að bæði Holtsbúð og Ásbúð og frá Hnoðraholtsbraut að Ásbúð. Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu frá Karlabraut að lóðinni Holtsbúð 87.

1.7 Stígar

Stofnstígur er um Búðakinn, austan við hverfið, meðfram Reykjanesbraut. Aðrar gönguleiðir eru meðfram öllum húsagötum og um opnu svæðin.

1.8 Hljóðvarnir (hljóðvist)

Hljóðvarnir vegna bílaumferðar um Reykjanesbraut eru með jarðvegsmönnum.

Áskilinn er réttur til að setja hljóðvarnir, veggi eða jarðvegsmanir, víðar á skipulagssvæðinu en sýnt er á uppdrætti, ef þörf krefur.

2 Skipulagsskilmálar

fyrir íbúðalóðir

Ákvæði skilmála þessara ná til framkvæmda sem heimilaðar verða frá og með gildistöku skilmálanna.

Ákvæði skilmálanna hafa ekki áhrif á fyrri samþykktir byggingarnefndar á einstökum lóðum.

Með skipulaginu er ekki verið að heimila framkvæmdir á lóðum, byggingar eða annað, sem gerðar hafa verið án samþykkis byggingarnefndar.

2.1 Lóðir

2.1.1 **Mæli- og hæðarblöð.** Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingareiti húsa, fjölda og staðsetningu bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru (t.d. um umferð, gröft, lagnir, gróður ofl.).

Hæðarblöð sýna bindandi hæðarkóta á gólfi húss, götu- og gangstéttarhæðir (G-kóta), endanlegar landhæðir á öðrum lóðamörkum (L-kóta), og ýmsar hæðir, sem skylt er að taka tillit til. Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum.

- 2.1.2 **Nýtingarhlutfall.** Til nýtingarhlutfalls skal reikna alla gólfleti í húsi og þar með talið allt útgrafið rými.

Þar sem hús eru með fleiri gólfum en einu má nýtingarhlutfall vera allt að 0,45 en flötur húss á lóð má aldrei vera stærri en sem nemur 0,35. Stærðir húsa takmarkast einnig af byggingarreit, sjá grein. 2.2.1.

- 2.1.3 **Framkvæmdir - tímamörk**

Bygging húss skal hafin eigi síðar en einu ári eftir að leyfi er veitt til framkvæmda og skal að fullu lokað eigi síðar en 1.5 ári eftir að byggingaframkvæmdir hefjast.

Lóð skal vera frágengin að fullu eigi síðar en 3 árum eftir að byggingaframkvæmdum er lokað.

Sveitarfélagið áskilur sér rétt til að láta ljúka framkvæmdum á kostnað lóðarhafa, verði ekki staðið við skilmála þessa.

Við framkvæmdir er eingöngu heimilt að nota eigin lóð sem vinnusvæði. Uppgröftur, byggingarefni eða annað sem að byggingaframkvæmd lýtur verður fjarlægð á kostnað lóðarhafa, ef út af er brugðið.

- 2.1.4 **Frágangur á lóðamörkum**

Þar sem lóð liggur að götu, stíg eða óbyggðu svæði skal lóðarhafi sjá um og kosta frágang við lóðarmörk. Sé hæðarmismunur á milli lóða, skal sú regla gilda um frágang kanta, að lóðarhafi hærri lóðar sjái um frágang kanta á mörkum, nema lóðarhafar semji um annað. Hæðarmunur eyðist inn á hærri lóð. Skal þá miða við halla í óhreyfðu landi eða hæðarkóta á skipulagsuppdráttum. Ef lóðarhafi fær heimild til að lækka lóð sína, skal hann sjá um og kosta frágang á köntum, sem við það myndast. Þar sem hæðarmunur er milli götu og lóðar, skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa að lóðarmörkum, áður en gengið verður frá götunni og hafa um það samráð við byggingarfulltrúa.

- 2.1.5 **Tengibrunnar**

Heimæðabrunnar eru eign lóðarhafa, og ber þeim að annast og kosta allt viðhald þeirra.

2.2 **Hús**

- 2.2.1 **Byggingarreitur**

Byggingarreitur er sýndur á mæliblaði. Hús skulu vera innan byggingarreits, og gildir það einnig um skyggni, gluggaútskot, gróðurskála, skjólveggi hærri en 1,2 m, svo og aðrar útbyggingar.

2.2.2 Hæðarkótar

Mesta hæð útveggja skal vera 3.5 m miðað við kóta aðalhæðar og hámarkshæð mænisþaks 5,5 m .

- 2.2.3 **Húsagerðir** eru frjálssar að öðru leyti en því sem lóðablöð, skilmálar þessir og byggingar-reglugerð segja til um. Ný hús skulu vera innan þeirra marka sem meðfylgjandi kennisnið segja til um. Uppgefnar hæðir á kennisniðum eru hámarkshæðir. Hæð viðbygginga við hús skal mest vera sú sama og hússins sem byggt er við.

Ef byggð eru ný hús er einungis leyfð ein íbúð á hverri lóð og skal hvert hús vera óskipt eign.

- 2.2.4 **Bílastæði og bílageymslur.** Á hverri lóð fyrir einbýlishús skulu vera þrjú bílastæði en á hverri lóð fyrir raðhús eða parhús skulu vera tvö bílastæði pr. íbúð. Lágmarkslengd bílastæða skal vera 7 metrar og lágmarksbreidd 2,5 metrar. Auk þeirra er að jafnaði gert ráð fyrir einu almennu bílastæði meðfram götu framan við hverja lóð þar sem því verður við komið.

Við hvert nýtt hús skal vera bílgeymsla fyrir einn bíl.

- 2.2.5 **Sorpgeymslur.** Við hvert hús skal vera lokuð sorpgeymsla fyrir tvær 240 lítra sorptunnur og skal hún vera sem næst götu og aðgengi að henni gott.

2.2.6 Atvinnustarfssemi á íbúðarhúsalóðum

Deiliskipulagssvæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð. Öll atvinnustarfssemi og -rekstur, sem leiðir af sér umferðaraukningu um húsagötur eða ónæði er óheimil, nema með samþykki bæjarstjórnar.

3 Skipulagsskilmálar

fyrir lóð fyrir samfélagsþjónustu (sbr. skilgreiningu í lið d. í grein 6.2 í Skipulagsreglugerð nr. 90, 2013)

Skilmálar þessir gilda um lóðina Holtsbúð 87. Stærð lóðar (landnotkunarreits) 8.933,5 m².

3.1 **Lóð** (sjá nánar grunnmynd á næstu blaðsíðu hér á eftir)

3.1.1 **Mæli- og hæðarblöð** - sjá grein 2.1.1, hér að framan.

3.1.2 **Nýtingarhlutfall:** Grunnflötur húsa má að hámarki nema 25% af stærð lóðar.

3.1.3 **Framkvæmdir** - sjá grein 2.1.3, hér að framan.

3.1.4 **Bílastæði:** Á lóðinni er heimilt að koma fyrir allt að 54 bílastæðum, en fjölda bílastæða skal að öðru leyti ákvarða í samræmi við starfsemi á lóðinni á hverjum tíma.

3.1.5 **Leiksvæði** skulu vera greinilega mörkuð og aðskilin frá bílastæðum og skulu þau vera girt með traustum girðingum t.d. umhverfis leiksvæði við leikskóla og meðfram umferðargötum.

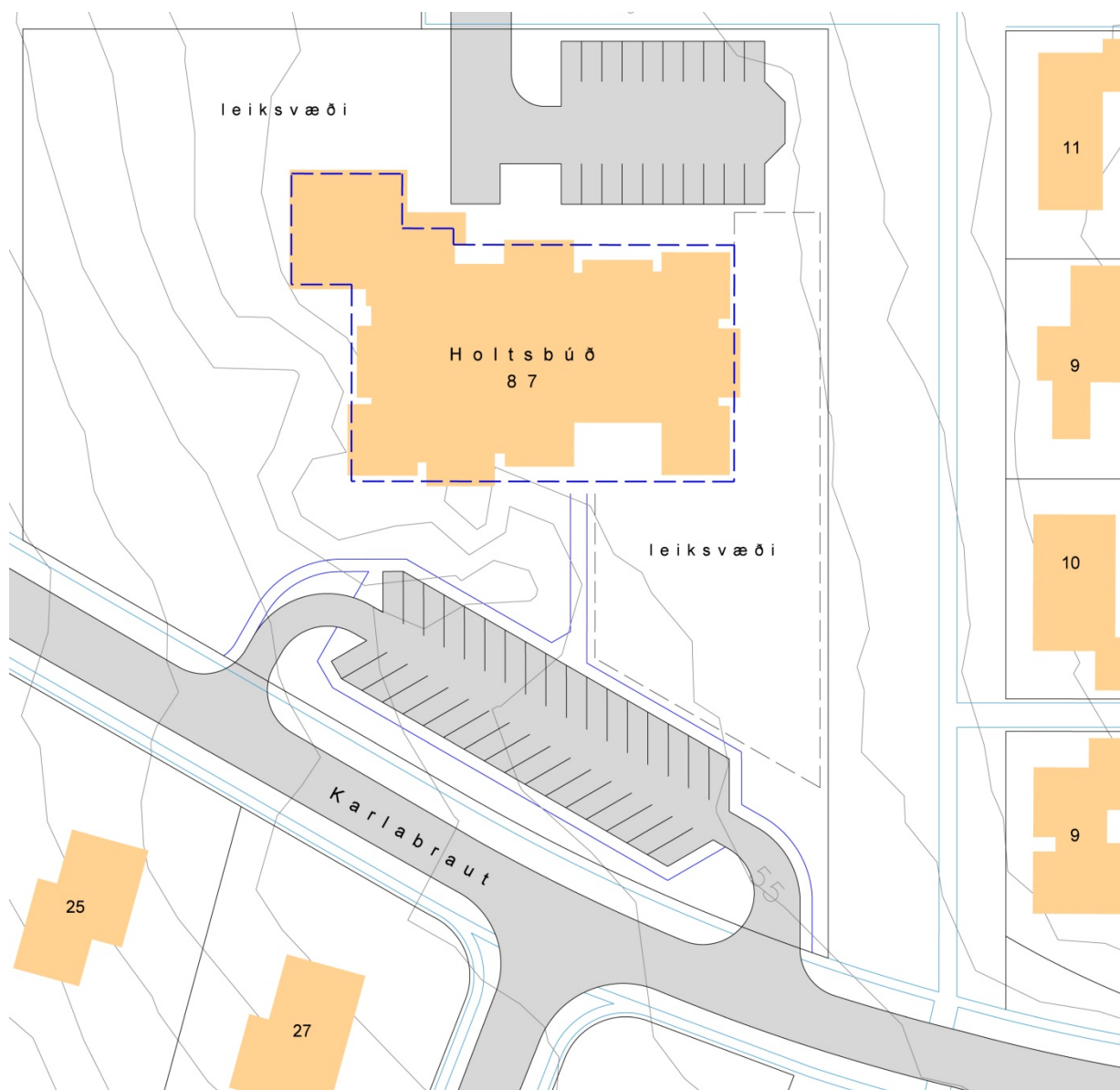
3.2 **Hús**

3.2.1 **Byggingareitur** - sjá grein 2.2.1, hér að framan.

3.2.2 **Hæðarkótar:** Ekki er gert ráð fyrir breytingu á núverandi hæðarkótum.

3.2.3 **Húsagerð:** Ekki er gert ráð fyrir viðbyggingu við núverandi hús.

3.2.4 **Sorpgeymsla** skal vera annað hvort inni í húsi eða á lóðinni afmarkað svæði fyrir lokaða sorpgáma. Óheimilt er að geyma annars staðar rusl eða úrgang.



Holtsbúð 87, ný aðkoma frá Karlabraut.

4 Skipulagsskilmálar

fyrir lóð fyrir veitur (sbr. skilgreiningu í lið p. í grein 6.2 í Skipulagsreglugerð nr. 90, 2013)

Skilmálar þessir gilda um lóð fyrir dælustöð fyrir stofnlögn hitaveitu meðfram Reykjanesbraut. Stærð lóðar (landnotkunarreits) 960 m².

4.1 Lóð

4.1.1 **Mæli- og hæðarblöð** - sjá grein 2.1.1, hér að framan.

4.1.2 **Nýtingarhlutfall:** Grunnflötur húss má að hámarki nema 35% af stærð lóðar.

4.1.3 **Framkvæmdir** - sjá grein 2.1.3, hér að framan.

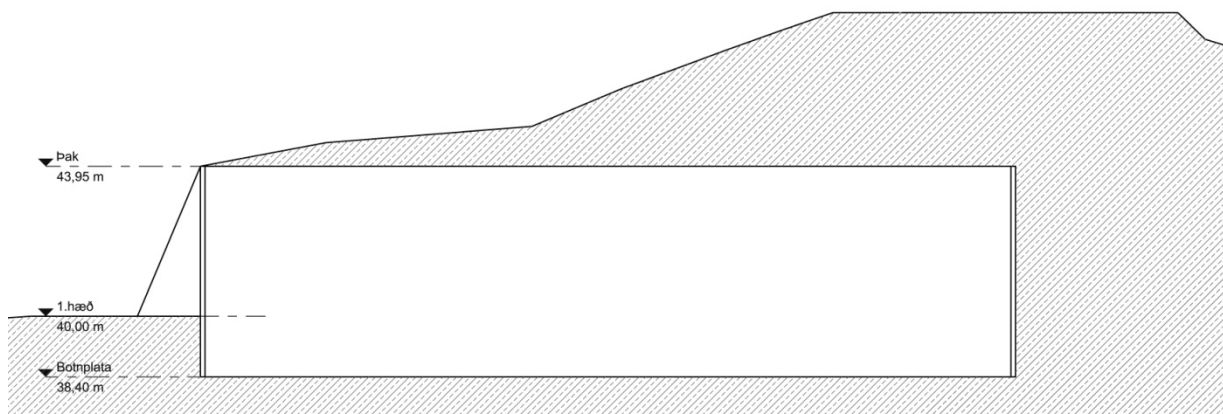
4.1.4 **Aðkoma** er frá Hnoðrahóltsbraut.

4.2 Hús

4.2.1 **Byggingareitur** - sjá grein 2.2.1, hér að framan.

4.2.2 **Hæðarkótar** - sjá meðfylgjandi snið.

4.2.3 **Húsagerð:** Gert er ráð fyrir steinsteyptri byggingu, sem nánast verður felld inn í jarðvegsmön, sbr. meðfylgjandi snið. Litur á sýnilegum hluta húss skal vera í skala dökkra jarðlita.



5 Viðaukar

5.1 Fjöldi íbúða (2016), sundurliðun

	Ásbúð	Íbúðir	Holtsbúð	Íbúðir	
. einbýlishús	44	44	66	66	
. tvíbýlishús	3	6	2	4	
. parhús	6	14			
. raðhús	7	34	2	12	
		98		82	alls 180