

Umsögn Skipulagshönnuða um breytingu á deiliskipulagi Holtsvegar 51

Skipulagsfulltrúinn í Garðabæ
Garðatorgi 7, 210 Garðabæ

15. maí 2015

Sótt er um að fjölga íbúðum um eina, bílgeymslum um eina auk þess sem bílastæðum á lóð fjölgar um tvö stæði.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er fremri byggingareitur 4ra hæða en sá aftari 5. hæða.

Gert er ráð fyrir að íbúðum á 5. hæð fjölgi úr tveim íbúðum í þrjár og er íbúð er komið fyrir í fremri byggingareit sem áður var 4ra hæða.

Byggingareitur 5. hæðar stækkar því og þar með eykst viðmiðunarbyggingamagn á lóð.

Að okkar mati er betra fyrir ásýnd hússins gagnvart Holtsvegi að draga 5 hæðina inn til að koma í veg fyrir að húsið virki hátt og þunglamalegt frá Holtsvegi.

Varðandi hærri byggingar í Urriðaholti hefur verið lögð áhersla á að efstu hæðir væru inndregnar. Það er mat okkar að ástæða sé til að halda sig við þá megin hugmynd hér sem og annarsstaðar í hverfinu.

Stækkun bílgeymslu eykur einnig byggingamagn á lóð lítillega. Breidd byggingarreita bílgeymslna var 4,0m en verður 3,6m. Dýpt er óbreytt. Bílgeymslum fjölgar um eina. Byggingarreitur bílgeymslna er keyrður alveg út í lóðarmörk, sem gefur hvasst horn, sem stendur upp úr jarðvegi. Fyrri lausn hafði nægjanlegt bil, til aðlögunar á hæðum. Í þessu tilviki mun hornið stinga sér út á varasömum stað við beygju göngustígs. Þetta er mjög óheppileg lausn.

Hægt er að mæta þessu með kröfu um skjólbelti runnagróðurs við hliðar bílgeymslu að göngustíg, götu og á horni göngustígs utan lóðar.

Sorp er sýnt í opnu gerði, sem þarf ekki byggingarreit og telur ekki til byggingarmagns.

Deiliskipulagsbreyting þessi kallar á eftirfarandi breytingar á deiliskipulagi Holtsvegar 51.

- breyta þarf byggingarreit 5. hæðar húss og byggingareit bílgeymslu.
- breyta þarf fjölda íbúða, bílgeymslna og bílastæða
- byggingarmagn á lóð eykst
- Heildarhæð húss helst óbreytt, þar sem hæstu kótar núv. 5.hæðar gilda fyrir breyttan hluta.
- Kennisnið breytast.

Edda Einarsdóttir arkitekt



Egill Guðmundsson arkitekt FAÍ



Afrit sent:

- Jón P. Guðmundsson v. Urriðaholts ehf.
- Matthildur Kr. Elmarsdóttir v. Alta ehf.

Arkís arkitektar ehf.