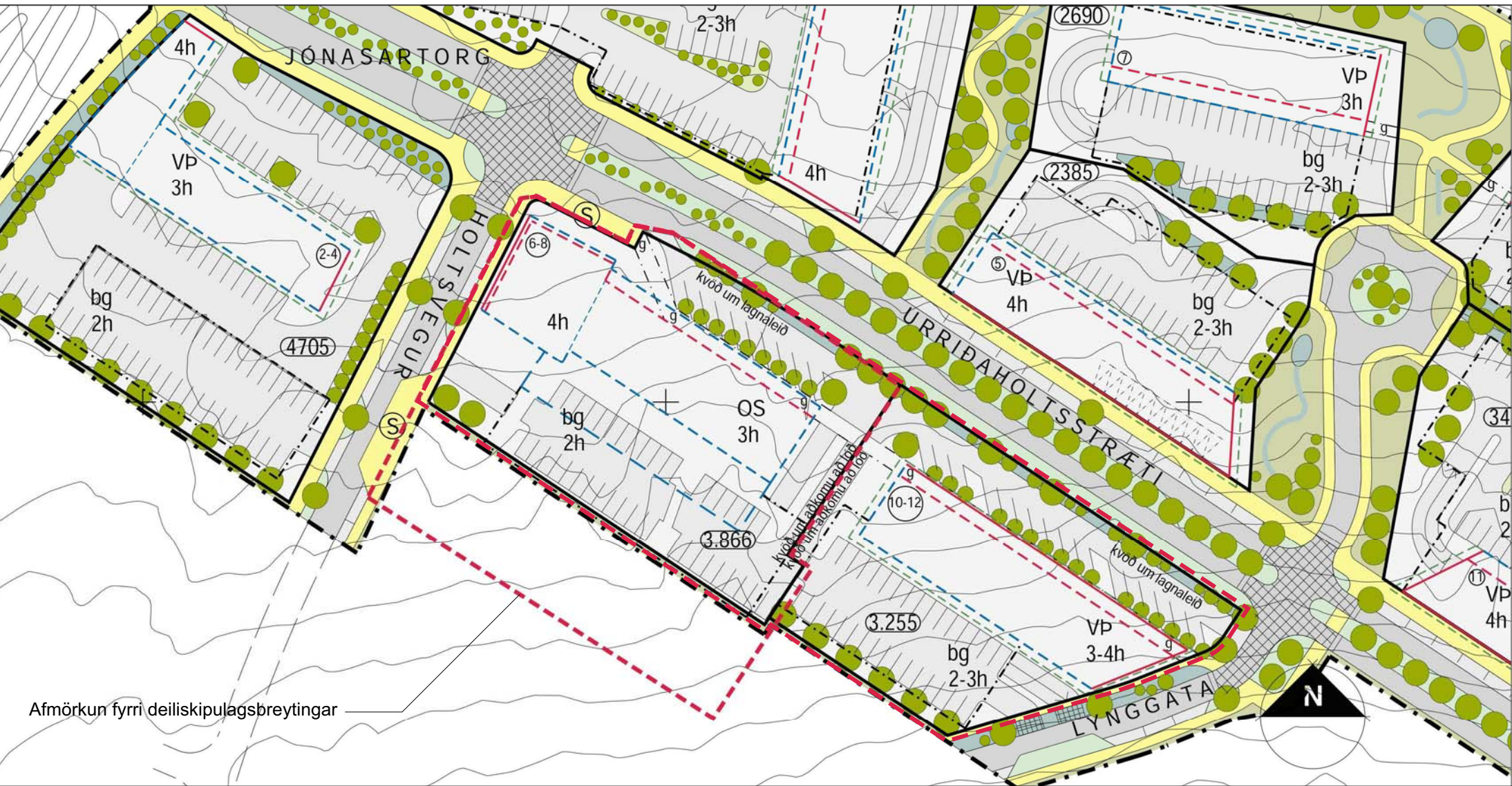


DEILISKIPULAG URRÍÐAHOLTS VIÐSKIPTASTRÆTIS 1. áfangi



Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 20.11.2014, mkv. 1:1000

Greinargerð:
Gildandi deiliskipulag Urríðaholtstrætis 6-8 skilgreinir hámarks byggingarmagn lóðar 3600 m² og að á lóð skuli vera 72 bílastæði, auk afnotaréttar á 8 bílastæðum utan lóðar, skv. kvðð á lóð Holtshvöllur 1-7 og Lýnggötu 1-3, alls 80 bílastæði. Lóðarhafi Urríðaholtstrætis 6-8 óskar eftir auknum fjölda bílastæða innan eigin lóðar. Það er gert með því að stækka lóð Urríðaholtstrætis 6-8 til austurs, þar sem 10 víðbótar bílastæðum er komið fyrir. Við þetta fjólgar bílastæðum á lóð Urríðaholtstrætis 6-8 í 82 stæði og lóð stækkar um 691m². Urríðaholtstræti 6-8 hefur þannig aðgengi að 90 bílastæðum skv. breyttu deiliskipulagi og kvðð á lóð Holtshvöllur 1-7 og Lýnggötu 1-3.

Lóð Urríðaholtstrætis 10-12 minnkar samsvarandi um 691m². Við breytinguna minnkar einnig byggingarreitir skrifstofuhluta á lóð Urríðaholtstrætis 10-12.

Í upphaflegu skipulagi lóðanna var byggingarmagn tilgreint fyrir aðalnotkunarluta (A-rými) án þess að tillata það með skýrum hætti, en tilgreindi ekki byggingarmagn opinna bílageymsla (B-rýma). Skerpt er á orðalagi um heimilað byggingarmagn í breyttum skilmálum. Breytingar skipulagsins hafa óveruleg áhrif á byggingarheimildir og byggingarmagn lóðanna.

Skerpt er á orðalagi kvaða um sameiginlega aðkomu og gegnumakstur við götuhlið og að bílageymslum.

Kennislið húsa á lóðum Urríðaholtstrætis 6-8 og 10-12 eru óbreytt m.v. greinargerð deiliskipulags, dags. 5.12.2007.

Breytingin felur ekki í sér grundvallarbreytingu á nýtingu lands og óveruleg áhrif á áður samþykkt byggingarmagn á lóðunum eða hæðir húsa m.v. fyrra skipulag. Breytingin er því talin hafa óveruleg áhrif á umhverfi sitt.

Gildandi skipulagsskilmálar - fyrir breytingu 4.4.8 Urríðaholtstræti 6-8

4.4.8.1 Lóðarskilmálar
Bílastæði: Að minnsta kosti 72 bílastæði skulu vera innan lóðar.

Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir: Gróðursetja skal trjáröð syðst á lóðinni, til að draga úr sjónrænum áhrifum bílastæða. Gæta skal samræmis á milli lóða 6 og 8 varðandi frágang á lóð, bílastæða og bílastæðareina við Urríðaholtstræti. Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bílastæðum sem nemur a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæðanna sjálfra.

Kvðð um gönguleið: Kvðð er um almenna gönguleið á gangstétt framan við byggingu. Gönguleiðin skal vera hluti af gangstéttakerfi Urríðaholtstrætis.

Kvðð um lagnaleið: Kvðð er 3 m breiða lagnaleið á lóð framan við byggingar. Nákvæm lega lagnaleiðar kemur fram á mælíblaði.

Kvðð um sameiginlega innkeyrslu í bílageymslur á baklóð: Kvðð er um sameiginlega innkeyrslu í bílageymslur með byggingu við Urríðaholtstræti 10-12. Lóðarhafar skipti með sér kostnaði vegna innkeyrslu til helminga.

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnsrásum og lautum, í bland við hefðbundnar lausnir, sjá nánar um útfærslur og ákvæði í kafla 4.3.1.5.

4.4.8.2 Byggingarskilmálar
Aðkoma: Byggingar skulu hafa inngang frá Urríðaholtstræti og frá baklóð.

Byggingarmagn: Hámarksbyggingarmagn takmarkast af hámarkshæð byggingar og stærð byggingarreits. Deiliskipulagstillagan miðar við að á lóðinni verði byggingarmagnið 3.600 m².

Hæð húsa og vegghæðir: Bygging skal vera 3-4 hæðir talið frá aðkomuhæð frá Urríðaholtstræti, sjá skipulagsuppdrátt og skilmálateikningu. Bygging skal ekki vera hærri en 14 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar frá Urríðaholtstræti fyrir þriggja hæða hluta og 19 metra yfir fjögurra hæða hluta bygginga.

Notkun/starfsemi: Bygging skal vera fyrir opinbera stofnun (Náttúrufræðistofnun Íslands).

Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála 4.3.1 og almenna byggingarskilmála 4.3.2

Gildandi skipulagsskilmálar - fyrir breytingu 4.4.9 Urríðaholtstræti 10-12

4.4.9.1 Lóðarskilmálar

Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir: Gróðursetja skal trjáröð syðst á lóðinni, til að draga úr sjónrænum áhrifum bílastæða. Gæta skal samræmis á milli lóða 6 og 8 varðandi frágang á lóð, bílastæða og bílastæðareina við Urríðaholtstræti. Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bílastæðum sem nemur a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæðanna sjálfra.

Kvðð um gönguleið: Kvðð er um almenna gönguleið á gangstétt framan við byggingu. Gönguleiðin skal vera hluti af gangstéttakerfi Urríðaholtstrætis.

Kvðð um lagnaleið: Kvðð er 3 m breiða lagnaleið á lóð framan við byggingar. Nákvæm lega lagnaleiðar kemur fram á mælíblaði.

Kvðð um sameiginlega innkeyrslu í bílageymslur á baklóð: Kvðð er um sameiginlega innkeyrslu í bílageymslur með byggingu við Urríðaholtstræti 6-8. Lóðarhafar skipti með sér kostnaði vegna innkeyrslu til helminga.

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnsrásum og lautum, í bland við hefðbundnar lausnir, sjá nánar um útfærslur og ákvæði í kafla 4.3.1.5.

4.4.8.2 Byggingarskilmálar:

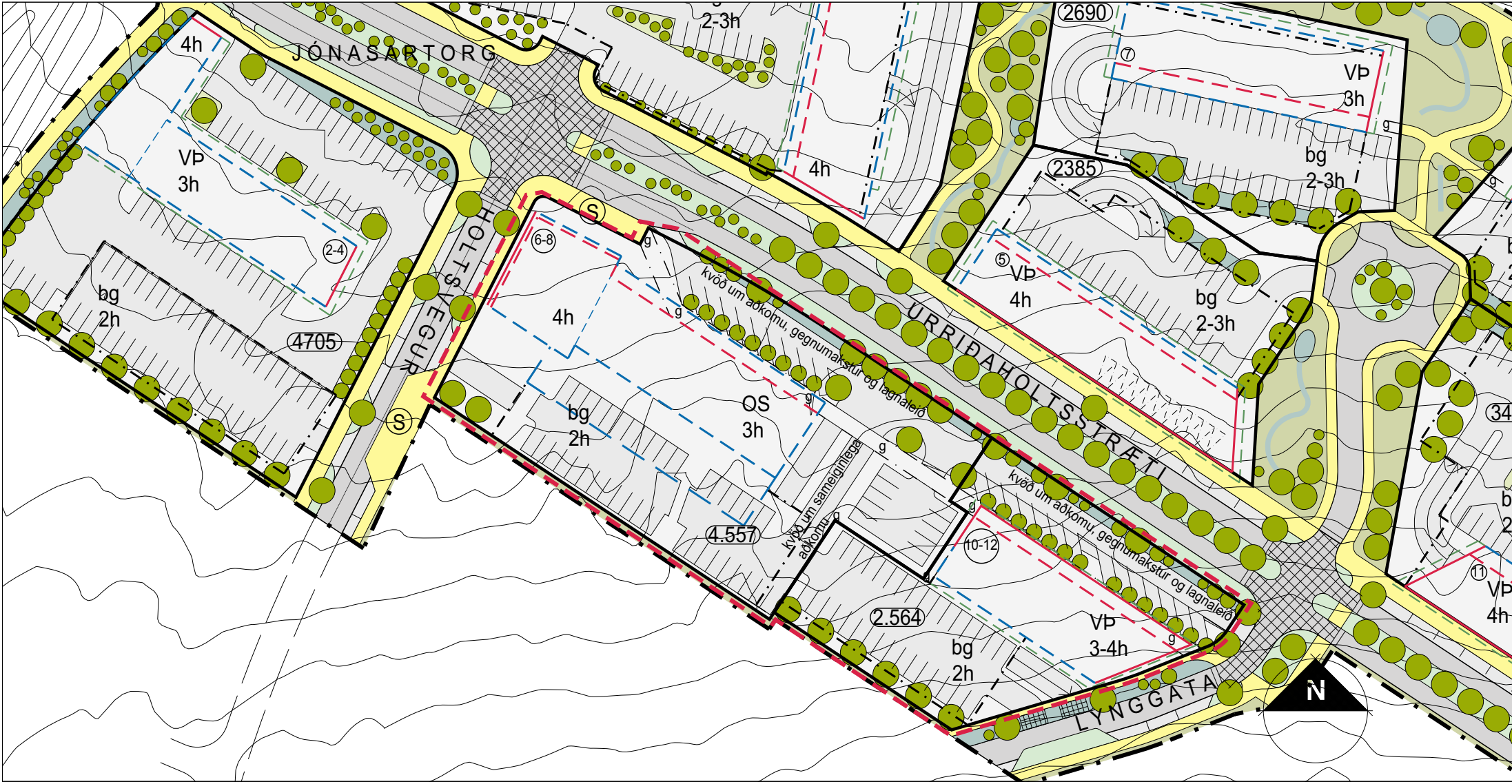
Aðkoma: Byggingar skulu hafa inngang frá Urríðaholtstræti og frá baklóð.

Byggingarmagn: Hámarksbyggingarmagn takmarkast af bílastæðakröfu, sem er eitt bílastæði fyrir hverja 25m² í byggingu, auk hámarkshæðar og stærð byggingarreits. Deiliskipulagstillagan miðar við að á lóðinni verði byggingarmagnið 1.875 m².

Hæð húsa og vegghæðir: Bygging skal vera 3-4 hæðir talið frá aðkomuhæð frá Urríðaholtstræti, sjá skipulagsuppdrátt og skilmálateikningu. Byggingar skulu ekki vera hærri en 14 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar frá Urríðaholtstræti fyrir þriggja hæða hluta og 18 metra yfir fjögurra hæða hluta bygginga.

Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála 4.3.1 og almenna byggingarskilmála 4.3.2.

BREYTING URRÍÐAHOLTSSTRÆTI 6-12



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi, mkv. 1:1000

Tillaga að breytingu á skipulagsskilmálum - eftir breytingu 4.4.8 Urríðaholtstræti 6-8

4.4.8.1 Lóðarskilmálar

Bílastæði: Að minnsta kosti 82 bílastæði skulu vera innan lóðar.

Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir: Gróðursetja skal trjáröð syðst á lóðinni, til að draga úr sjónrænum áhrifum bílastæða. Gæta skal samræmis á milli lóða 6 og 8 varðandi frágang á lóð, bílastæða og bílastæðareina við Urríðaholtstræti. Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bílastæðum sem nemur a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæðanna sjálfra.

Kvðð um gönguleið: Kvðð er um almenna gönguleið á gangstétt framan við byggingu. Gönguleiðin skal vera hluti af gangstéttakerfi Urríðaholtstrætis.

Kvðð um sameiginlega aðkomu og lagnaleið: Kvðð er um sameiginlega aðkomu, gegnumakstur og 3m breiða lagnaleið á lóð framan við byggingar. Nákvæm lega lagnaleiðar kemur fram á mælíblaði.

Kvðð um sameiginlega innkeyrslu í bílageymslur á baklóð: Kvðð er um sameiginlega innkeyrslu í bílageymslur með byggingu við Urríðaholtstræti 10-12. Lóðarhafar skipti með sér kostnaði vegna innkeyrslu til helminga.

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnsrásum og lautum, í bland við hefðbundnar lausnir, sjá nánar um útfærslur og ákvæði í kafla 4.3.1.5.

4.4.8.2 Byggingarskilmálar

Aðkoma: Byggingar skulu hafa inngang frá Urríðaholtstræti og frá baklóð.

Byggingarmagn: Hámarksbyggingarmagn takmarkast af hámarkshæð byggingar og stærð byggingarreits. Deiliskipulagstillagan miðar við að á lóðinni verði byggingarmagn skrifstofuhluta allt að 3.600 m² (A-rými), auk byggingarmagns bílageymslu (B-rými).

Hæð húsa og vegghæðir: Bygging skal vera 3-4 hæðir talið frá aðkomuhæð frá Urríðaholtstræti, sjá skipulagsuppdrátt og skilmálateikningu. Bygging skal ekki vera hærri en 14 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar frá Urríðaholtstræti fyrir þriggja hæða hluta og 19 metra yfir fjögurra hæða hluta bygginga. Bílageymsla skal vera 1 hæð með opnum bílastæðum á þaki, þ.e. 2 bílastæðaplön.

Notkun/starfsemi: Bygging skal vera fyrir opinbera stofnun (Náttúrufræðistofnun Íslands).

Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála 4.3.1 og almenna byggingarskilmála 4.3.2.

Tillaga að breytingu á skipulagsskilmálum - eftir breytingu 4.4.9 Urríðaholtstræti 10-12

4.4.9.1

Lóðarskilmálar:

Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir: Gróðursetja skal trjáröð syðst á lóðinni, til að draga úr sjónrænum áhrifum bílastæða. Gæta skal samræmis á milli lóða 6-8 og 10-12 varðandi frágang á lóð, bílastæða og bílastæðareina við Urríðaholtstræti. Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bílastæðum sem nemur a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæðanna sjálfra.

Kvðð um gönguleið: Kvðð er um almenna gönguleið á gangstétt framan við byggingu. Gönguleiðin skal vera hluti af gangstéttakerfi Urríðaholtstrætis.

Kvðð um sameiginlega aðkomu og lagnaleið: Kvðð er um sameiginlega aðkomu, gegnumakstur og 3m breiða lagnaleið á lóð framan við byggingar. Nákvæm lega lagnaleiðar kemur fram á mælíblaði.

Kvðð um sameiginlega innkeyrslu í bílageymslur á baklóð: Kvðð er um sameiginlega innkeyrslu í bílageymslur með byggingu við Urríðaholtstræti 6-8. Lóðarhafar skipti með sér kostnaði vegna innkeyrslu til helminga.

Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnsrásum og lautum, í bland við hefðbundnar lausnir, sjá nánar um útfærslur og ákvæði í kafla 4.3.1.5.

4.4.8.2 Byggingarskilmálar:

Aðkoma: Byggingar skulu hafa inngang frá Urríðaholtstræti og frá baklóð.

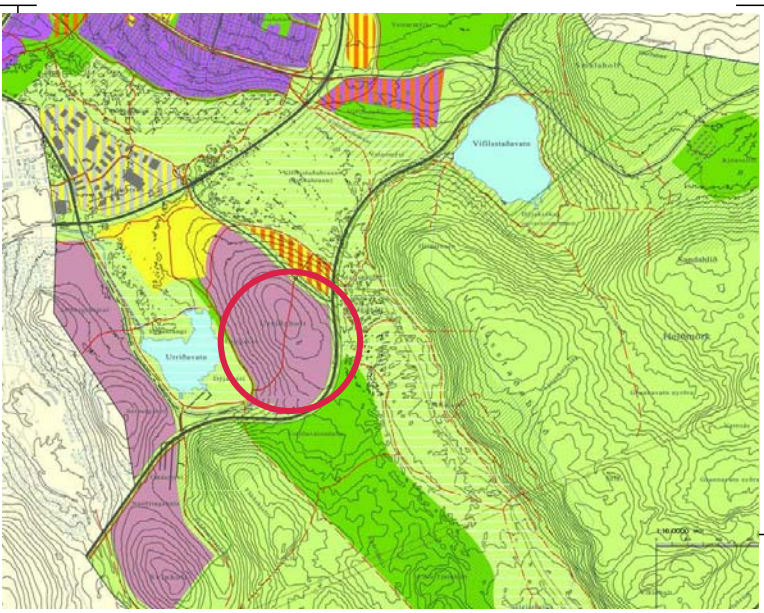
Byggingarmagn: Hámarksbyggingarmagn takmarkast af bílastæðakröfu, sem er eitt bílastæði fyrir hverja 25m² í byggingu, auk hámarkshæðar og stærð byggingarreits. Deiliskipulagstillagan miðar við að á lóðinni verði byggingarmagn skrifstofuhluta allt að 1.875 m² (A-rými), auk byggingarmagns bílageymslu (B-rými).

Hæð húsa og vegghæðir: Bygging skal vera 3-4 hæðir talið frá aðkomuhæð frá Urríðaholtstræti, sjá skipulagsuppdrátt og skilmálateikningu. Byggingar skulu ekki vera hærri en 14m yfir gólfkóta aðkomuhæðar frá Urríðaholtstræti fyrir þriggja hæða hluta og 18 m yfir fjögurra hæða hluta bygginga. Bílageymsla skal vera 1 hæð með opnum bílastæðum á þaki, þ.e. 2 bílastæðaplön.

Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála 4.3.1 og almenna byggingarskilmála 4.3.2.

SKÝRINGAR

	Mörk svæðis sem skipulagsbreytingin tekur til
	Skipulagsmörk
	Lóðarmörk
	Bundin byggingarlína
	Byggingarreitir
	Byggingarreitir innreginnar 1. hæðar
	Byggingareitir 1. hæðar
	Byggingarreitir útbygginga
	Byggingarreitir þakhæðar
	Byggingarreitir bílageymslu
	Bílastæði
	Bílastæði á 1. hæð byggingar
	Gangstétt / stígar Gata
	Kvðð um gönguleið
	Ofanvatnsrásir / ofanvatnslautir
	Kvðð um trjáröður
	Stoppistöð strætisvagna
	Hraðahindrun
	Vp 4-5h Verslun / þjónusta fjöldi hæða
	OS Opinber stofnun
	SP Spennistöð / Símsstöð og fjarskipti
	⊕ Húsnúmer
	⊙ Fernetrastærð lóðar
	Opíð svæði
	Urríðavatn
	Hæðalínur



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__.

DRAFT

FOR REVIEW

lýsing breyting dags teiknað

VERK
DEILISKIPULAGSBREYTING
URRÍÐAHOLTSSTRÆTI 6-12 8888888888888

TEIKNING
URRÍÐAHOLTVIÐSKIPTASTRÆTI 1. áfangi

KVARÐI
A1+)* 1:1000 / A3+)*1:2.000

DAGS.
11.11.2015
TEIKNAD AF
FÓF/EE/EG

TEIKNING NR.

(90)1.01

