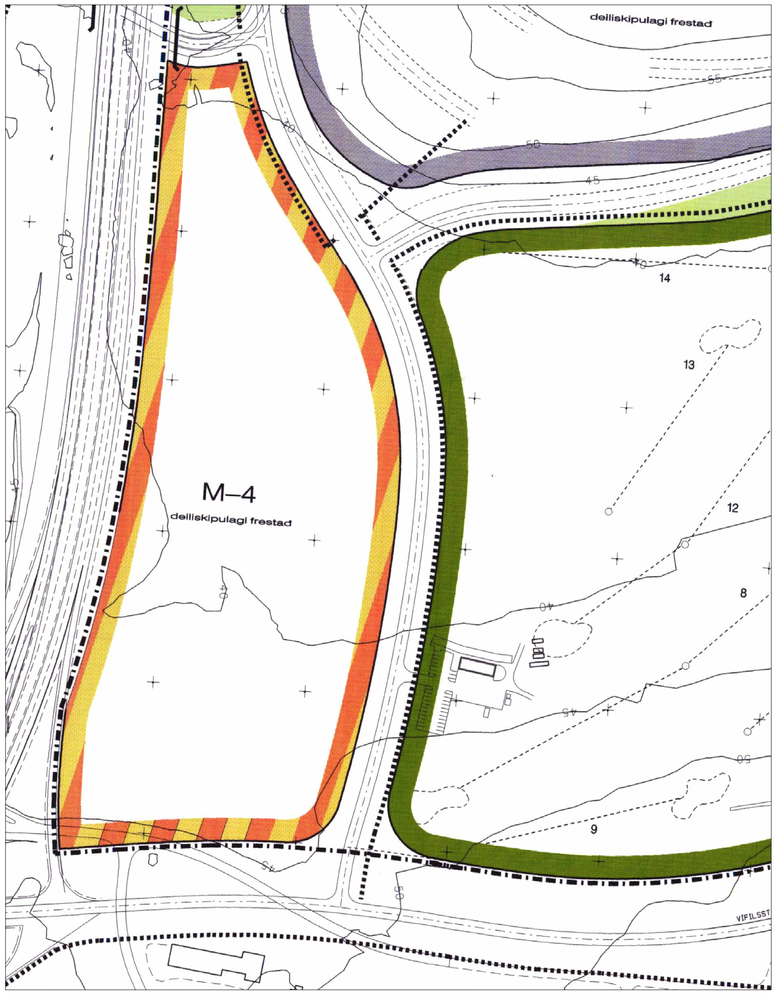
Skjal sótt af '0000000000' dags: 31.03 2026

BREYTING Á DEILISKIPULAGI HNOÐRAHOLTS - VETRARMÝRI

FYRIR



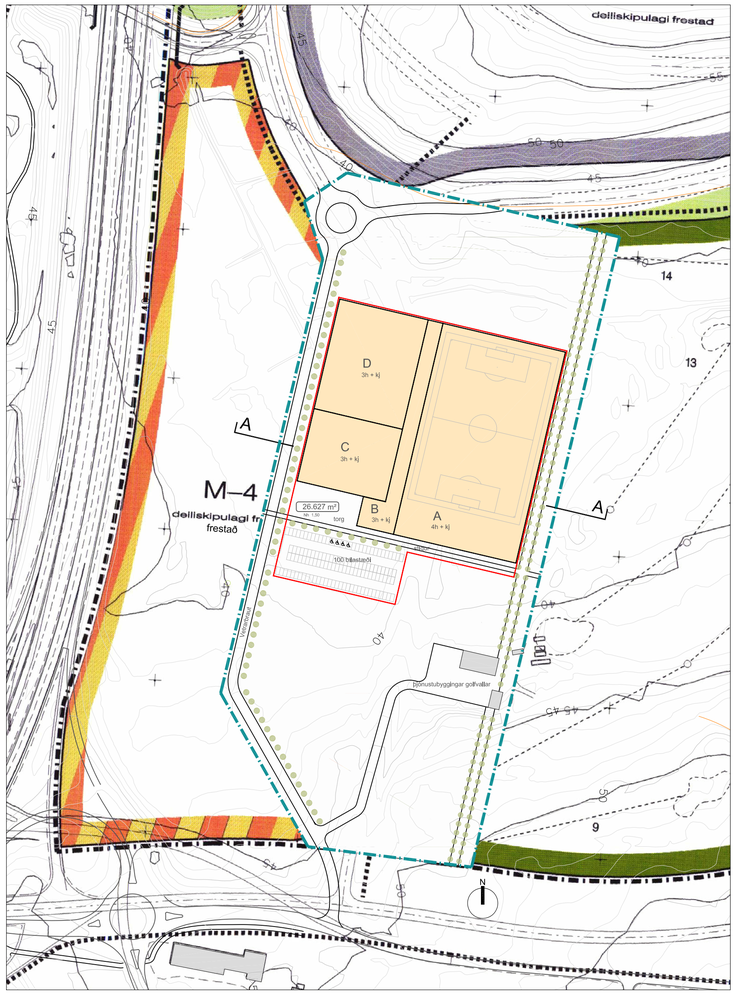
MKV. 1:2000 - DEILISKIPULAG SAMÞYKKT Í BÆJARSTJÓRN GARÐABÆJAR 1. FEBRÚAR 1996

skýringar:

- íbúðasvæði
- opið svæði til sérstakra nota útivistarsvæði/golfvöllur
- blöndud landnotkun verslun /þjónusta /stofnanir
- óbyggt svæði
- lækur, vatn
- húsagata
- mörk skipulagssvæðis
- bæjamörk
- aðalgönguleið
- undirgöng
- byggingarreitur
- A,B leyfilegar húsagerðir sbr. skilmála

Um skipulag þetta gilda ennfremur skipulagslýsing og skipulagsskilmálar

EFTIR

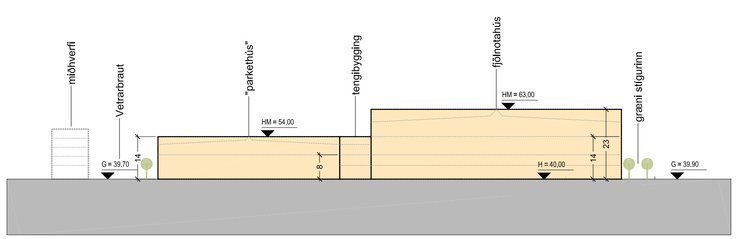


MKV. 1:2000 - TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGARREITUR
- NÚVERANDI BYGGÐ
- 741 m² — HEILDARSTÆRÐ LÓÐAR
- FJÖLDI HÆÐA
- BÍLASTÆÐI FYRIR HREYFIHAMLAÐA
- GATA

SJÁ JAFNFRAMT GREINARGERÐ OG SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLA DAGSETT xx.xx.xx



Sneiðing A-A, mkv 1:1000

GREINARGERÐ

Í gildi er deiliskipulag fyrir Hnoðraholt - Vetrarmýri sem samþykkt var í bæjarstjórn Garðabæjar 1. febrúar 1996.

Eftirfarandi breyting nær til svæðis beggja vegna Vetrarbrautar, á svæðum M-4 og Ú-4, auk tilfærslu á brautinni.

Grein 1.2 Gatnakerfi og gönguleiðir

Breyting á grein 1.5 er þannig að eftirfarandi texti er felldur út: "er hér einungis um að ræða afmörkun svæðis til deiliskipulags":

Nýrri grein 2.1.5 er bætti við og er eftirfarandi:

2.1.5

Gerð er ný lóð fyrir íþróttamannvirki. Á lóðinni eru 4 byggingarrreitir fyrir eftirfarandi byggingar:

A. Fjölnota íþróttahús með rými fyrir knattspyrnuvöll í fullri stærð auk upphitunaraðstöðu í plani við hann.
B. Tengi- og þjónustubygging sem getur tengt saman þau íþróttamannvirki sem nefnd eru hér í lið 1-4.
C. Íþróttahús (parkethús) sem rúmar 2 samliggjandi löglega handknattleiksvelli og þ.a.l. 2 körfuboltavelli, ásamt áhorfendasvæðum.
D. Óskilgreint íþróttamannvirki, t.d. sundlaug, skautahöll eða tennishöll.

Markmið deiliskipulags lóðarinnar eru:

a) Að skapa umgjörð um raunhæfa og framsýna lausn á íþróttasvæði í góðum tengslum við byggð og samgöngur.
b) Að helstu rými íþróttamannvirkjanna njóti dagsbirtu í eins ríkum mæli og aðstæður leyfa.
c) Að hafa umhverfismál og sjálfbærni að leiðarljósi.
d) Að skapa öruggt og líflegt almenningsumhverfi, m.a. með „opnum og lifandi" jarðhæðum þar sem því verður við komið.
e) Að móta skjólsæl rými.
f) Að byggja upp öruggt umferðarkerfi þar sem sérstök áhersla er lögð á liðugt flæði gangandi og hjólandi umferðar og tengingar við nærliggjandi svæði.

A Fjölnota íþróttahús

Merktur er á deiliskipulagsuppdrætti byggingarreitur fyrir fjölnota íþróttahús. Austurhlið hússins mun liggja að fyrirhuguðum stofnstíg í trjágöngum, „grænni stígurinn", sem tengir Vífilsstaði við Hnoðraholt, frá suðri til norðurs. Suðurhlið hússins liggur að stofnstíg sem liggur frá golfsvæði, þverar græna stígnn og áfram til vesturs, yfir Reykjanesbraut og að miðbæ Garðabæjar, „bæjarstígurinn". Norðurhliðin snýr að vestari hluta skólalóðar fyrirhugaðs grunnskóla og vesturhliðin að byggingarreit fyrir tengi- og þjónustubyggingu.

Í skipulaginu eru markmið um lífandi hliðar að götum og stígum, þar sem gerð er krafa um innsæi sem þjónar samtímis markmiðum um dagsbirtu, en öll þessi íþróttamannvirki verða „vinnustaðir" fyrir fjölda fólks og því verður rík krafa um dagsbirtu þar sem því verður við komið. Gera skal ráð fyrir að a.m.k. 30% af lengd hverrar hliðar jarðhæðar verði með gólfsíðum u.þ.b. mannhæðar háum gluggum. Þetta á einnig við um þann hluta vesturhliðar sem ekki tengist beint tengi- og þjónustubyggingu í mögulegum fyrri áföngum. Til viðbótar þessu skal hluti veggja vera með gluggum eða „opnunum" með möttu gleri, „polycarbonate" eða sambærilegu. Samanlagður flötur allra glugga á útveggjum skal vera a.m.k. 10% af heildarfleti útveggjar, sbr. markmið um dagsbirtu.

Hámarkshæð byggingar frá aðkomukóta er 23 m.

Efnisval útveggja er frjálst.

Þak fjölnotahúss skal vera með litlum halla, hámark 5 gráður.

Gerð er krafa um þakglugga með möttu gleri, „polycarbonate" eða sambærilegu, á 5% þakflatar, sbr markmið um dagsbirtu, en aðrir fletir skulu lagðir úthaga- eða lyngtorfi.

Aðalanddyri húss er í í tengi- og þjónustubyggingu vestan þess.

B Tengi- og þjónustubygging:

Merktur er á deiliskipulagsuppdrætti byggingarreitur fyrir tengi- og þjónustubyggingu. Reiturinn er vestan fjölnotahúss.

Aðalinngangur byggingarinnar skal snúa að aðkomutorgi til vesturs og vera með frágangi utanhúss til skjólmyndunar framan hans, þ.e. einhverskonar skjólvirki.

Byggingin skal vera a.m.k. 2 hæðir og skal á annarri hæð gera ráð fyrir tengingu við áhorfendapalla fjölnotahúss (A), áhorfendapalla væntanlegs parkethúss (C) og óskilgreint íþróttamannvirki (D).

Hámarkshæð byggingar frá aðkomukóta er 14m.

Efnisval útveggja og þaks er frjálst, en þak skal vera með lágmarkshalla miðað við byggingarreglugerð, sem auðveldar tengingar allra íþróttamannvirkjanna í framtíðinni.

Byggingin skal hönnuð þannig að hún geti tekið við anddyris- og tengihlutverki fyrir umlykjandi íþróttamannvirki.

C og D Íþróttahús (parkethús) og óskilgreint íþróttamannvirki:

Merktir er á deiliskipulagsuppdrætti byggingarreitir fyrir íþróttahús (C) og annar fyrir óskilgreint íþróttamannvirki (D). Reitimir eru vestan tengi- og þjónustubyggingar.

Aðalanddyri húsanna er í í tengi- og þjónustubyggingu austan þeirra.

Byggingarnar skulu vera að hámarki 2 hæðir auk kjallara og skal á annarri hæð gera ráð fyrir tengingu fyrir áhorfenur húsanna.

Hámarkshæð byggingar frá aðkomukóta er 14m.

Efnisval útveggja og þaks er frjálst, en þak skal vera með lágmarkshalla miðað við byggingarreglugerð. Þakfletir skulu lagðir úthaga- eða lyngtorfi.

Þar sem ekki er byggt upp að annarri byggingu skal ráð fyrir að a.m.k. 30% af lengd hverrar úthliðar jarðhæðar verði með gólfsíðum u.þ.b. mannhæðar háum gluggum.

Frágangur lóðar

Á lóðinni verðua 100 bílastæði þ.a. 4 fyrir hreyfihamlaða. Framan við inngang tengi- og þjónustubyggingar verður hellulagt aðkomutorg. Þvert yfir lóðina frá vestri til austurs verður stígur sem tengir vetrarbraut við fyrirhugaðan stíg frá suðri til norðurs meðfram austurhluta skipulagssvæðisins.

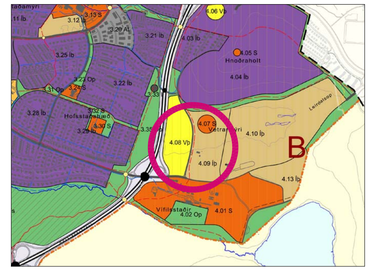
Sorp- og endurvinnslugámar

Aðstaða undir geymslu sorps skal annaðhvort vera innbyggð í byggingarnar sjálfar eða í tengslum við hana sem sorpgerði/sorpskýli. Aðgengi að aðstöðunni þarf að vera hindrunarlaust í samræmi við byggingarreglugerð.

Gera skal ráð fyrir flokkun úrgangs, a.m.k. plast, pappir og almennum úrgang. Æskilegt væri einnig að gera ráð fyrir nægjanlegu rými fyrir frekari flokkun úrgangs í samræmi við markmið reglugerðar 737/2003 um meðhöndlun úrgangs sem kveður á um að um flokkun pappírs, málma, plasts og glers auk blandaðs úrgangs. Mælst er til að safna einnig lífrænum eldhúsúrgangi

Nýtingahlutfall lóðarinnar má vera allt að 1,5

Að öðri leiti gilda eldri skilmálar



Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010. Breytingin var samþykkt í skipulagsnefnd Garðabæjar þ. _____2018

_____
f.h. skipulags- og byggingarráðs

og bæjarstjórn Garðabæjar þ. _____2018

_____
f.h. skipulags- og byggingarráðs

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þ. _____2018.

Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað/ Yfirfarið

GARÐABÆR
VERKKAUPI / EIGANDI

Deiliskipulagsbreyting
TEGUND VERKS

HNOÐRAHOLT - VETRARMÝRI
GATA/STAÐSETNING

Deiliskipulagsuppdráttur

LANDNÚMER:
STAÐGR.:
MHL: --
MKV.: 1:2000
BLAÐSTÆRÐ: A1
ÚTGÁFA DAGS:
TEIKNAÐ:
YFIRFARIÐ: SE

1801 VERKNR. **01** RADNR. -- ÚTGÁFA

Sigurður Einarsson FAÍ
kt: 110457-2789

BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
Hvaleyrarbraut 32 | 220 Hafnarfirði | S: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is

© BATTERÍIÐ | ARKITEKTAR
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

Tölvuskrá: V:\Verk\2018\1801-Vífilstadaland-rammaskipulag\MODEL\1801-deiliskipulagsuppdrattur-01.dwg