

Byggingafulltrúinn í Garðabæ
Garðatorgi 7, 210 Garðabæ

21. ágúst 2015

UMSÖGN SKIPULAGSHÖNNUÐA

sbr. ákvæði 4.6.2.3 í deiliskipulagsskilmálum vesturhluta Urriðaholts, útgáfa 20.8.2008.

Um er að ræða 2. umsögn um sambyggðan leik- og grunnskóla á lóð Vörðuvegs 1-3. Fyrri umsögn um málið er dags. 9.7.2015. Arkís ehf. hefur farið yfir endursenda uppdrætti og fylgiskjöl fyrir lóðina, sem voru móttækin 12. ágúst frá byggingarfulltrúa Garðabæjar. Um er að ræða eftirfarandi hönnunargögn:

- Lóðaruppdráttur, dags. 2. júní 2015
- 8 Aðaluppdrættir, dags. 2. júní 2015, þar af 1 með skráningartöflu skóla.

Athygli er vakin á að þessi umsögn er byggð á almennri yfirferð gagna gagnvart ákvæðum deiliskipulags og má ekki líta á sem tæmandi upptalningu yfir þau atriði, þar sem úrbóta kann að vera þörf á gagnvart ákvæðum byggingarreglugerðar.

Skv. ofangreindum gögnum þá er það okkar mat að heildarhönnun sé í samræmi við skipulagsskilmála, en vekjum athygli á neðangreindum atriðum:

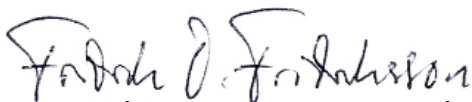
Hönnunargögn og lóð:

- Lóðaruppdráttur sýnir hluta umsóttss skóla og fyrirhugaðs síðari áfanga utan byggingarreits. Frávik er verulegt og kallar á breytingu hönnunar eða deiliskipulags.
- Afstöðumynd sýnir 1 spennistöð innan lóðar og byggingarreits. Spennistöð er mannvirki í lokunarflokki A, sem gerir kröfu um eigin skráningartöflu og telur til byggingarmagns á lóð. Upplýsingar vantar um stærð spennistöðvar, hæðarsetningu, aðgengi og mál. Eigandi spennistöðvar er líklega annar en skóla og því gerir staðsetning stöðvarinnar innan skólalóðar kröfu um eignaskiptayfirlýsingu. Ef staðsetja á spennistöð á eigin lóð, þarf að breyta deiliskipulagi. Merkja þarf mismunandi matshluta á lóð.
- Bílastæði eiga að vera með gegndræpu yfirborðsefni sbr. 4.6.1.6., en akstursleiðir geta verið malbikaðar. Breyta þarf yfirborðsefnum hluta bílastæða.

Byggingin:

- Gert er ráð fyrir að nota zinkklæðningu utan á skólann, sem er óheimilt klæðningarefni skv. gr. 4.6.2.2. Breyta þarf vali utanhússklæðningar. Það sama gildir fyrir þakrennur og þakniðurfallsrör, sem vantar að greina frá í byggingarlýsingu.
- Bent er á að aðalhæð húss er hæðarsett í GK +84,5 en hæðarkóti hæðarblaðs tilgreinir GK +85,5 fyrir þennan hluta lóðar. Yfirfara þarf hvort munur komi að sök gagnvar fráveitu og tengilögnum.
- Aðalúthlið að Vörðuvegi er rúmlega 51m löng og bein hlið. Úthliðin er brotin upp með fjölmörgum misstórum gluggum, sem sumir eru dregnir út fyrir úthliðina. Það er okkar mat að óuppbrotin lengd úthliðarinnar sé ekki í samræmi við almennar kröfur um uppbrott byggingarhluta skv. 4.6.2.4 og því er mælt með að gerð verði krafa um aukið uppbrott, inn- og / eða útdregna byggingarhluta þessarar hliðar.
- Deiliskipulag heimilar 12,0m hámarkshæð húss yfir aðalhæð, en upplýsingar um hæðir stigahúss, sem gengur upp á þak, á sniðum AA og CC segja hæð stigahússins vera 12,5m. Lækka þarf hæð stigahúss skv. heimildum skipulagsins eða breyta deiliskipulagi. Bent er á að ef lægri hæðarsetning húss samræmist hæðarsetningu heimtauga, er raunhæð 0,5m undir hámarkshæð skv. skipulagsins í landi.

F.h. Arkís arkitekta ehf.


Friðrik Ó. Friðriksson arkitekt FAÍ


Egill Guðmundsson arkitekt FAÍ

Afrit sent:

- Arinbjörn Vilhjálmsson v. Skipulagsfulltrúinn í Garðabæ
- Eysteinn Haraldsson forstöðumaður v, Tækni- og umhverfissvið Garðabæjar
- Jón P. Guðmundsson v. Urriðaholts ehf.
- Matthildur Kr. Elmarsdóttir v. Alta ehf.