



16.júlí 2024

Arnarland

Deiliskipulag miðsvæði og breyting á aðalskipulagi
Viðbótargögn



Nordic
Office of
Architecture

VSB_
VERKFRÆÐISTOFA

LANDSLAG


GARÐABÆR

Skuggavarp

Jafndægur – 21. mars/21. september



KI:08



KI:09



KI:10



KI:11



KI:12



KI:13



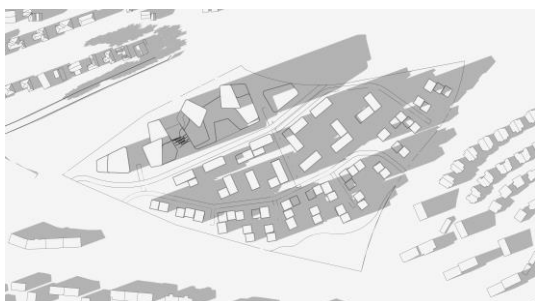
KI:14



KI:15



KI:16



KI:17



KI:18

Sumarsólstöður – 21. júní



KI:08



KI:09



KI:10



KI:11



KI:12



KI:13



KI:14



KI:15



KI:16



KI:17



KI:18



KI:19

21. ágúst



KI:08



KI:09



KI:10



KI:11



KI:12



KI:13



KI:14



KI:15



KI:16



KI:17



KI:18



KI:19

21. janúar



KI:11



KI:12



KI:13



KI:14

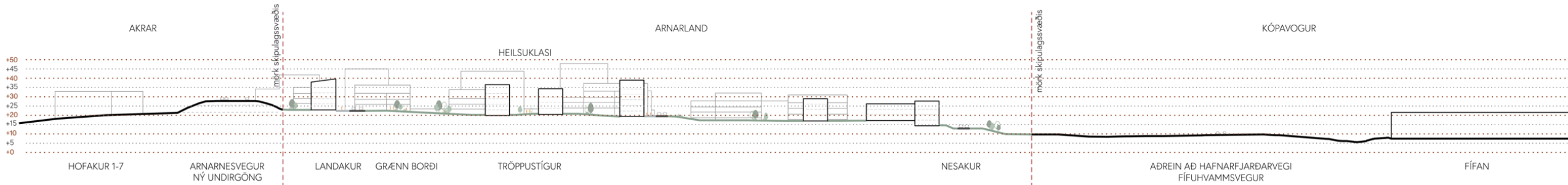


KI:15

Módel sýnir ekki skugga nema á þeim tímum sem sól er uppi, þ.e.a.s. á tímanum milli sólarupprásar og sólseturs.

Sniðmyndir

Sniðmynd – Hofakur – Fífan

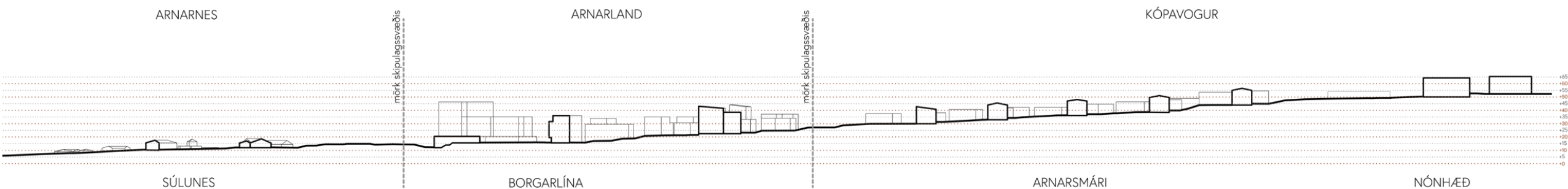


1:1500 á A2



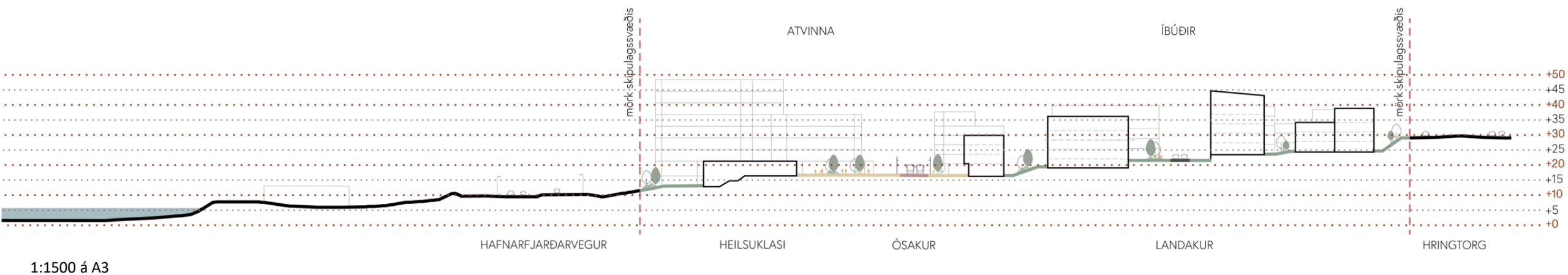
Nýbyggingar eru staðsettar miðað við viðmiðunar kóta nýrra aðliggjandi gatna. Endanlegur gólfkóti jarðhæða ákvarðast við gerð hæðarblaða og skal taka mið af hæðarkótum gatna. Hámarkshæð bygginga er samhlöð salarhæð bygginga (frá aðkomuhæð/jarðhæð) sbr. skilmálasnið að viðbættum 1,5 meter til aðlögunar. Skilmála snið má sjá í sérskilmálum hvernar lóðar í greinargerð deiliskipulags.

Sniðmynd – Arnarnes - Nónhæð



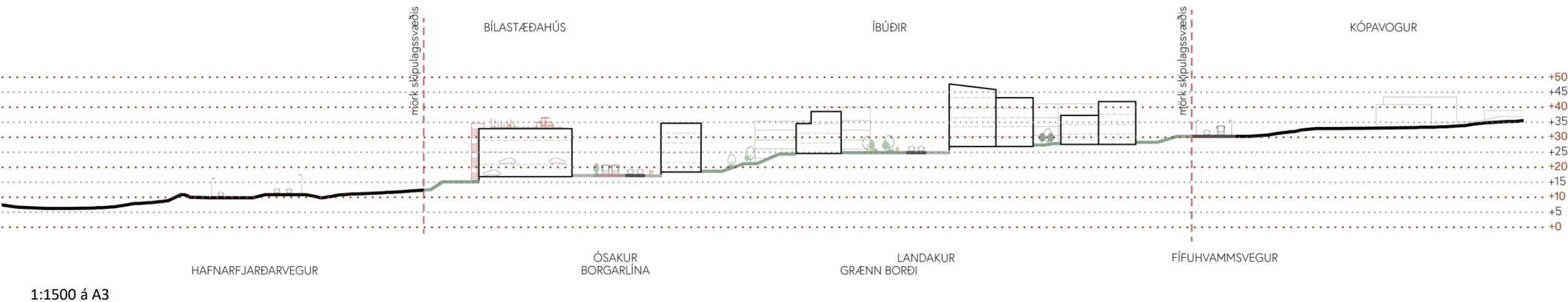
Nýbyggingar eru staðsettar miðað við viðmiðunar kóta nýrra aðliggjandi gatna. Endanlegur gólfkóti jarðhæða ákvarðast við gerð hæðarblaða og skal taka mið af hæðarkótum gatna. Hámarkshæð bygginga er samhlöð salarhæð bygginga (frá aðkomuhæð/jarðhæð) sbr. skilmálasnið að viðbættum 1,5 meter til aðlögunar. Skilmála snið má sjá í sérskilmálum hvernar lóðar í greinargerð deiliskipulags.

Sniðmynd – Arnarnes – Hringtorg v/Arnarnesveg/Fífuhvammsveg



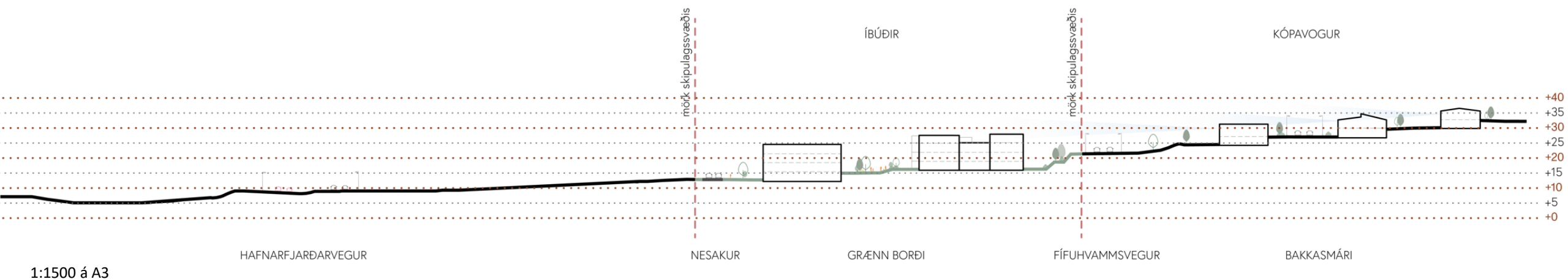
Nýbyggingar eru staðsettar miðað við viðmiðunar kóta nýrra aðliggjandi gatna. Endanlegur gólfkóti jarðhæða ákvarðast við gerð hæðarblaða og skal taka mið af hæðarkótum gatna. Hámarkshæð bygginga er samhlöð salarhæð bygginga (frá aðkomuhæð/jarðhæð) sbr. skilmálasnið að viðbættum 1,5 meter til aðlögunar. Skilmála snið má sjá í sérskilmálum hvernar lóðar í greinargerð deiliskipulags.

Sniðmynd – Hafnarfjarðarvegur – Arnarsmári



Nýbyggingar eru staðsettar miðað við viðmiðunar kóta nýrra aðliggjandi gatna. Endanlegur gólfkóti jarðhæða ákvarðast við gerð hæðarblaða og skal taka mið af hæðarkótum gatna. Hámarkshæð bygginga er samhlöð salarhæð bygginga (frá aðkomuhæð/jarðhæð) sbr. skilmálasnið að viðbættum 1,5 meter til aðlögunar. Skilmála snið má sjá í sérskilmálum hverrar lóðar í greinargerð deiliskipulags.

Sniðmynd – Hafnarfjarðarvegur – Bakkasmári



Nýbyggingar eru staðsettar miðað við viðmiðunar kóta nýrra aðliggjandi gatna. Endanlegur gólfkóti jarðhæða ákvarðast við gerð hæðarblaða og skal taka mið af hæðarkótum gatna. Hámarkshæð bygginga er samhlöð salarhæð bygginga (frá aðkomuhæð/jarðhæð) sbr. skilmálasnið að viðbættum 1,5 meter til aðlögunar. Skilmála snið má sjá í sérskilmálum hvernar lóðar í greinargerð deiliskipulags.

Ásýnd







Uppdráttur

Deiliskipulagsuppdráttur með hæðarkótum



TILLAGA AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI
GARÐABÆJAR 2016-2030

SKÝRINGAR:

- Dæltafélagsmörk
- Mörk deiliskipulagsprelts
- Lóðamörk
- Byggingareður
- Blástuði á yfirborði - útfarsla leiðbeinandi
- Byggingareður neðanjarðar
- Borgarlína - íega leiðbeinandi
- Göngustígur - íega leiðbeinandi
- Hólastígur - íega leiðbeinandi
- Öfnatvínslausnir - útfarsla leiðbeinandi
- Upphækkar göngustígur
- Stærð lóða í m²
- Hætt lóða
- 2h
- Hæðir bygginga
- Skýringar höfð - 2.000 m² 3m 1.5 m í hvora st
- Kennileysisbygging
- Dreifstöðvar rafmagns
- Kvóð um dreifstöðvar rafmagns í byggingum annarra - staðsetning og útfarsla í samræði við Vetur
- Stöðstöð Borgarlínu / almenningsgöngunnar - staðsetning leiðbeinandi
- Djúpgámur
- Búndin byggingarlína
- Kvóð um sématætt
- Kvóð um forgarð
- Kvóð um almenna göngutengingu
- Kvóð um einhalla þak
- Kvóð um ögna gönguleið í þengum byggingu að innigardi
- Kvóð um verslun og þjónustu á jarðhæðum
- Aðkomu að lóð - bindandi frá götuhlíð, nákvæm staðsetning leiðbeinandi
- Regngarður - leiðbeinandi
- Dýslar- / leik- og leða hreftsvæði - útfarsla leiðbeinandi
- Kvóð um gróður
- Gróður - til skýringar
- Hólastuði - leiðbeinandi
- Skili á eftu hæð bygginga
- Hjóðvámur
- Vegheigunarsvæði

Byggingarmagn

Byggingarmagn og nýting

- Byggingarmagn kemur fram í skilmálatöflu á bls 130 í greinargerð deiliskipulags
- Svæðisnýting er ~1,11 (svæðið er um 9,1 ha)
- nhl lóða ofanjarðar kemur fram í skilmálatöflu á bls 130 í greinargerð deiliskipulags

SKILMÁLATAFLA

Lóð	Stærð lóðar	Hæðir húsa	Íbúðir A+B rými m² ofanjarðar	Starfsemi A+B rými m² ofanjarðar	Nhl. ofanjarðar	Byggingarmagn m² neðanjarðar	Fjöldi íbúða hámark
A	2.313	4-6	4.225	-	1,83	2.429	35
B	4.078	3-6	7.124	-	1,75	4.096	59
C	5.092	3-6	8.216	-	1,61	4.724	68
D	3.769	3-6	5.356	-	1,42	3.080	45
E	3.566	4-5	5.898	410	1,77	3.981	59
F	4.155	4-6	8.179	920	2,19	5.709	82
G	6.518	4-5	9.682	-	1,49	6.172	97
H	2.766	3-5	-	5.017	1,81	4.200	-
I	13.641	1-8	-	32.000	2,35	25.000	-
J	1.729	4	-	4.512	2,61	2.256	-
K	1.866	3	2.282	-	1,22	1.454	23
L	3.207	3-4	4.108	-	1,28	2.362	34
M	2.633	3-5	3.224	-	1,22	1.854	27
R1	49	1	-	17	0,35	0	0
R2	49	1	-	17	0,35	0	0
Samtals:			58.293	42.876		67.318	529



Nordic
Office of
Architecture

VSB_
VERKFRÆDISTOFA

 **LANDSLAG**