

DEILISKIPULAG NORÐURHLUTI URRÍÐAHOLTS 3. áfangi



GILDANDI DEILISKIPULAG samþykkt í bæjarstjórn 02.06.2016

A1+) 1:1000

VINASTRÆTI 22-30

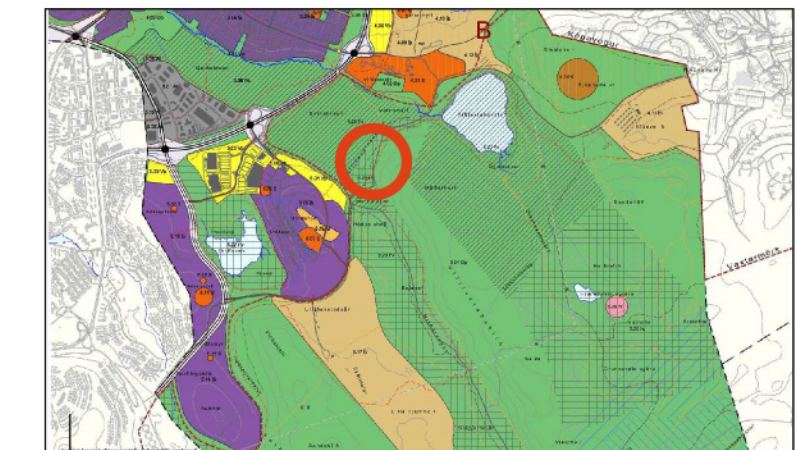


Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

A1+) 1:1000

SKÝRINGAR

- Mörk þess svæðis sem deiliskipulagsbreyting tekur til
- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Búndin byggingarlína
- Ytri byggingarreitur
- Innri byggingarreitur
- Byggingarreitur innreginnar 1. hæðar
- Byggingarreitur fyrir innreginn byggingarhluta bilgeymsla
- Byggingarreitur inngráfinnar bilgeymslu
- Byggingarreitur þakshæðar
- Byggingarreitur Kennileitis
- Búndin mænisslefn
- Bilastæði
- Gangstétt
- Gata
- Göngustígur, torg
- Kvöld um gönguleið
- Ofanvatnsrásir / ofanvatnsliautir
- Opilö svæði
- L Leiksvæði, grenndarvöllur
- L Leiksvæði, lítil við bakstígl Leiksvæði, á fjölbyggingarsvæði
- Kvöld um trjágróður
- S Stoppistöð strætisvagna
- Hraðahindrun
- R1 Par- og raðhús
- F1 Fjölbyli
- FA1 Atvinnuhúsnæði / Fjölbyli
- A1 Atvinnuhúsnæði
- B1 Bilgeymsla, inngráfin og stakstæð
- G Endurvinnslugámar
- G Húsnúmer
- 000 Fermetrastærð lóðar
- Hæðalínur



Hluti af aðalskipulagi Gardabæjar 2016-2030

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, og 2. mgr. 44. gr. sömu laga var samþykkt í/a

_____ þann _____ 20__

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__

með athugasemdafrest til _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Gildandi deiliskipulagsskilmálar:

4.8.18 A2 Atvinnuhúsnæði
Lóðarskilmálar:
 Bilastæði og aðkoma að bilgeymslum: 1 bilastæði skal vera fyrir hverja 35m² atvinnuhúsnæðis á lóð eða í bilgeymslu sbr. almenna lóðarskilmála, staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Öll bilastæði skulu vera innan lóðar. Aðkoma að bilastæðum á lóð og bilgeymslu er frá Vörðuvegi. Kvöld er um að bilastæði á yfirborði lóðar séu opin og aðgengileg fyrir almenning. Á lóð eða í bilgeymslu skal að auki vera aðstaða til að hlaða rafbila. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.
 Lóðarmörk og -frágangur: Hús á lóð liggja að lóðarmörkum. Hús nr. 22 og 24 liggja að torgi og skulu hafa innganga að torgi. Hús nr. 26 og 28 eru staðsett út við lóðarmörk með hæð aðalgólfis yfir kóta lóðarmarkna. Þar skal hæðarmunur tekinn upp með steyptum stoðvegg. Á milli innkeyrslu að bilgeymslu og rampa upp á bilastæði lóðar skal vera stoðveggur. Handrið ofan á stoðvegg skal vera a.m.k. 50% opið og gegnsætt, m.v. yfirborð bilastæða. Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bilastæða á lóð. Kvöld er um trjáróð sem skjólbelti við rampa að bilgeymslu. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
 Forgarðar hús: Ekki er gert ráð fyrir forgarði milli húsa og lóðarmarkna. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.
 Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.
 Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.
 Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.
 Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.
 Gönguleið um lóð: Kvöld er um gönguleiðir yfir lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.
 Smáhýsi: Stakstæð smáhýsi eru óheimil á lóð, fyrir utan hjólaskýli eða -hýsi.
 Hjólástæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólástæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.
 Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Sorpgeymslur atvinnurýma skulu vera innan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.
 Dvalarsvæði: Kvöld er um opin dvalarsvæði á lóð við byggingar, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húsa og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.
 Samráð: Samræma skal lóðarfrágang við útfærslu aðliggjandi götu og torgs. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.16.

Gildandi skilmálatáfa

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinnna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða-fjöldi	Bilastæði í bilgeymslu (lág. fjöldi)	Bilastæði á lóð	Bilastæði samtals
Vínarstræti 22-28 (22)	A2	6.017	0	4.170	6.017	10.187	0	5h+k	147	84	231
Vínarstræti 22-28 (24)	A2	0	0	1.273	0	1.273	0	2h+k	0	0	0
Vínarstræti 22-28 (26)	A2	0	0	570	0	570	0	2h+k	0	0	0
Vínarstræti 22-28 (28)	A2	0	0	1.020	0	1.020	0	2-3h+k	0	0	0
Samtals		6.017	0	7.033	6.017	13.050	0		147	84	231

* Krafja er gerð um innskot/útskot. Öppubrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.
 ** Stærð / fjöldi til viðmiðunar sbr. almenna skilmála.
 *** Heimilt er að nýja byggingarmagn bilgeymslu fyrir geymslur, stoð- og teknirými.

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinnna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða-fjöldi	Bilastæði í bilgeymslu	Bilastæði á lóð	Bilastæði samtals
Vörðuvegur 30	A1	5.980	0	2.000	1.240	3.240	0	2-3h (k)	41	16	57

* Krafja er gerð um innskot/útskot. Öppubrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.
 ** Stærð / fjöldi til viðmiðunar sbr. almenna skilmála.

Deiliskipulagsskilmálar eftir breytingu:

4.8.18 A2 Atvinnuhúsnæði
Lóðarskilmálar:
 Bilastæði og aðkoma að bilgeymslum: 1 bilastæði skal vera fyrir hverja 35m² atvinnuhúsnæðis á lóð eða í bilgeymslu sbr. almenna lóðarskilmála, staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Öll bilastæði skulu vera innan lóðar. Aðkoma að bilastæðum á lóð og bilgeymslu er frá Vínarstræti. Kvöld er um að bilastæði á yfirborði lóðar séu opin og aðgengileg fyrir almenning. Kvöld er um samnýtingu bilastæða á lóðum Vörðuvegar 30 og Vínarstrætis 22-28. Á lóð eða í bilgeymslu skal að auki vera aðstaða til að hlaða rafbila. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.
 Lóðarmörk og -frágangur: Hús á lóð Vínarstrætis 22-28 liggja að lóðarmörkum. Hús nr. 22 og 24 liggja að torgi og skulu hafa innganga að torgi. Hús nr. 26 og 28 eru staðsett út við lóðarmörk með hæð aðalgólfis yfir kóta lóðarmarkna. Þar skal hæðarmunur tekinn upp með steyptum stoðvegg. Á milli innkeyrslu að bilgeymslu og rampa upp á bilastæði lóðar skal vera stoðveggur. Handrið ofan á stoðvegg skal vera a.m.k. 50% opið og gegnsætt, m.v. yfirborð bilastæða. Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bilastæða á lóð. Kvöld er um trjáróð sem skjólbelti við rampa að bilgeymslu. Sjá að öðru leyti almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
 Forgarðar hús: Ekki er gert ráð fyrir forgarði milli húsa og lóðarmarkna. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.
 Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.
 Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.
 Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.
 Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.
 Gönguleið um lóð: Kvöld er um gönguleiðir yfir lóð. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8.
 Smáhýsi: Stakstæð smáhýsi eru óheimil á lóð, fyrir utan hjólaskýli eða -hýsi.
 Hjólástæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir yfirbyggðum hjólástæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.
 Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Sorpgeymslur atvinnurýma skulu vera innan byggingarreita. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.
 Dvalarsvæði: Kvöld er um opin dvalarsvæði á lóð við byggingar, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húsa og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.
 Samráð: Samræma skal lóðarfrágang við útfærslu aðliggjandi götu og torgs. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.16.

Skilmálatáfa eftir breytingu

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinnna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða-fjöldi	Bilastæði í bilgeymslu (lág. fjöldi)	Bilastæði á lóð	Bilastæði samtals	
Vínarstræti 22-28	A2	5.017	0	6.572	4.040	10.612	-90 m ² + 90 m ²	0	kótar skv sneiðingu	104	20	124
Samtals		5.017	0	6.572	4.040	10.612	0		104	20	124	

* Krafja er gerð um innskot/útskot. Öppubrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.
 ** Stærð / fjöldi til viðmiðunar sbr. almenna skilmála.
 *** Heimilt er að nýja byggingarmagn bilgeymslu fyrir geymslur, stoð- og teknirými.

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Atvinnna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi	Hæða-fjöldi	Bilastæði í bilgeymslu	Bilastæði á lóð	Bilastæði samtals
Vínarstræti 30	A1	6.163	0	3.333	3.060	6.393	0	kótar skv sneiðingu	111	48	159

* Krafja er gerð um innskot/útskot. Öppubrotin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.
 ** Stærð / fjöldi til viðmiðunar sbr. almenna skilmála.

VERK
 DEILISKIPULAGSBREYTING
 Vínarstræti 22-30

KVARÐI
 A1+) 1:1000 / A3+)1:2.000

TEIKNING
 NORÐURHLUTI URRÍÐAHOLTS 3. áfangi

DAGS
 22.03.2022

TEIKNING NR.
 (90)1.01

BG/FÓF/EE/EG

