DEILISKIPULAG VESTURHLUTA URRIÐAHOLTS

KELDUGATA 2- 20

Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 16.08.2007 — mkv. 1:1000

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi — mkv. 1:1000

Greinargerð

Vegna deiliskipulagsbreytinga á lóð Keldugötu 2:
Íbúðum á lóð er fjölgað um eina íbúð úr 6 íbúðum í 7 íbúðir. Fjöldi bílastæða verður 12-13. Heildar viðmiðunar byggingarmagn er óbreytt. Kennisnið eru óbreytt.
Krafa er um aðgengi frá Keldugötu og frá Holtsvegi.

Vegna deiliskipulagsbreytinga á lóð Keldugötu 8-12:
Skilmálar F 14 eru felldir niður en skilmálar R3 gilda fyirir lóðina.
Sérnotabílgeymslum er fjölgað um 1 bílgeymslu, úr 3 í 4 og bílastæðum á lóð er fjölgað um 2 stæði, úr 6 í 8.
Byggingarreit er breitt, en hann er jafn stór og áður.
Heildar viðmiðunar byggingarmagn lóðar helst óbreytt. Byggingarmagn íbúða minnkar vegna fjölgunar bílgeymsla úr 780m² í 735m², um 45m².
Kennisnið fjölbýlishúsagerðar R-3 í skipulagsgreinargerð helst óbreytt. Fjöldi íbúða í skilmálatöflu er lagfærður til samræmis við skilmála og verður 4 íbúðir.
Krafa er um aðgengi frá Keldugötu og frá Holtsvegi.

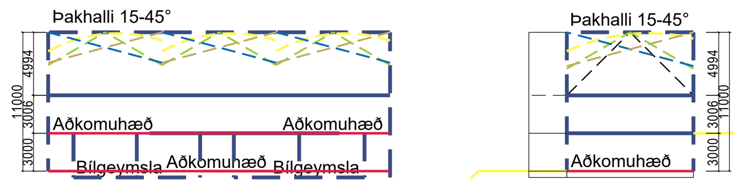
Vegna deiliskipulagsbreytinga á lóð Keldugötu 14-18 og 20
Lóð Keldugötu 14-18 og Keldugötu 20 eru sameinaðar og minnkaðar þannig að eftir verður grænt svæði með fjórum sameiginlegum götustæðum.
Fjöldi íbúða á sameinaðri lóð verður 7 íbúðir. Samkvæmt fyrra skipulagi var heimilt að byggja 3 íbúðir samkvæmt skilmálum F5 og 3 íbúðir samkvæmt skilmálaum F14. Heimilt verður að byggja allt að sjö íbúðir samkvæmt breyttum skilmálum F5, sem er fjölgun um eina íbúð.
Krafa er gerð um a.m.k. eina íbúð á jarðhæð. Bílastæði á lóð verða 3, bílastæði í bílskýli verða 11.
Krafa er gerð um aðgengi að stigahúsi bæði frá Keldugötu og Holtsvegi. Heildar viðmiðunar byggingarmagn á sameinaðri lóð minnkar úr 1.701m² í 1513m².
Heildar heimiluð hámarkshæð hússins er aukin um 1,5m vegna þakfrágangs efstu hæðar.
Kennigrunnmynd og kennisnið fjölbýlishúsagerðar F5 í skipulagsgreinargerð falla úr gildi og eru sýnd hér í uppfærðri mynd.

4.7.26
f3d fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:
Bílastæði: Bílastæði eru ekki heimil á lóð (nema 12 stæði í bílgeymslu, sjá byggingarskilmála).
Girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Gróður á lóðarmörkum: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ná að lágmarki 3 m frá húsvegg.
Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Smáhýsi: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Sorpgeymsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:
Aðalinngangur: Skyggni skal vera yfir aðalinngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglínu. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum.
Bílgeymsla: Bílgeymsla skal vera fyrir 12 bíla eins og sýnt er á skilmálateikningu og mæliblaði.
Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu.
Frávik skulu þó ekki vera lengri en 6 m hvert um sig. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Fjarlægð húss frá lóðarmörkum: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Fjöldi íbúða: 6 íbúðir.
Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss.
Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss,
nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt.
Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum.
Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Hæð húss: Hús skal vera 3 hæðir (salarhæð 3,5 m), auk inndreginnar 4. hæðar,
sjá byggingarreit inndreginnar hæðar á skilmálateikningu,
skipulagsuppdrætti og mæliblaði.
Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Lyftur: Kvöð er um lyftu.
Reykháfar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Skyggni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Veggsvalir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Vindbrjótar: Sjá almenna byggingarskilmála
í kafla 4.6.2.
Þakform og þaksvalir: Þak skal vera 0-15°.
Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

Gildandi kennisnið F-5



Gildandi kennisnið R14

Gildandi skilmálatafla

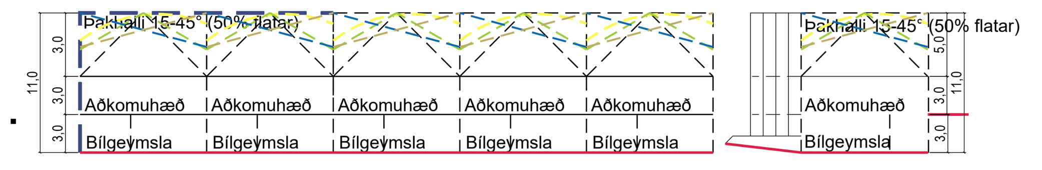
Húsagerð	Gata og húsnúmer	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits án bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits samtals (fermetrar)	Viðmiðunar byggingar magn samtals (fermetrar)	íbúða fjöldi	Hæða fjöldi	Bílastæði í bilgeymslu / bílskýli	Bíla stæði á lóð	Bíla stæði í götu	Bíla stæði samtals
F3d	Keldugata 2	1029	194	352	546	1471	6	4	12			12
F15	Keldugata 4-6	635	100	80	180	380	2	3	2	4		4
F14	Keldugata 8-12	865	180	120	300	900	3	3	3	6		6
F14	Keldugata 14-18	690	144	96	240	720	3	3	3	6		6
F5	Keldugata 20	1.305	257	84	341	981	3	3-4	3	6		9

4.7.26
f3d fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:
Bílastæði: Bílastæði eru ekki heimil á lóð (nema 12 stæði í bílgeymslu, sjá byggingarskilmála).
Girðingar: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Gróður á lóðarmörkum: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Lóðarmörk og lóðarfrágangur: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Sérnotareitir: Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ná að lágmarki 3 m frá húsvegg.
Skjólveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Smáhýsi: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Sorpgeymsla: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.
Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Byggingarskilmálar:
Aðalinngangur: Skyggni skal vera yfir aðalinngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglínu. Krafa er um aðgengi frá Keldugötu og Holtsvegi. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum.
Bílgeymsla: Bílgeymsla skal vera fyrir 12-13 bíla eins og sýnt er á skilmálateikningu og mæliblaði.
Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Byggingarleyfi, hönnun bygginga, mæli- og hæðarblöð: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur og heimildir til frávika (inn-/útdreginn hluti byggingar) frá byggingarlínu.
Frávik skulu þó ekki vera lengri en 6 m hvert um sig. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Fjarlægð húss frá lóðarmörkum: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Fjöldi íbúða: 7 íbúðir.
Gervihnattadiskar: Gervihnattadiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún húss. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum hliðum húss, nema þar sem eldvarnarákvæði um fjarlægð á milli húsa eru ekki uppfyllt. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Hæð húss: Hús skal vera 3 hæðir (salarhæð 3,5 m), auk inndreginnar 4. hæðar, sjá byggingarreit inndreginnar hæðar á skilmálateikningu, skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Lyftur: Kvöð er um lyftu.
Reykháfar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Skyggni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Veggsvalir: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Vindbrjótar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.
Þakform og þaksvalir: Þak skal vera 0-15°. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.2.

kennisnið F-5 eftir breytingu



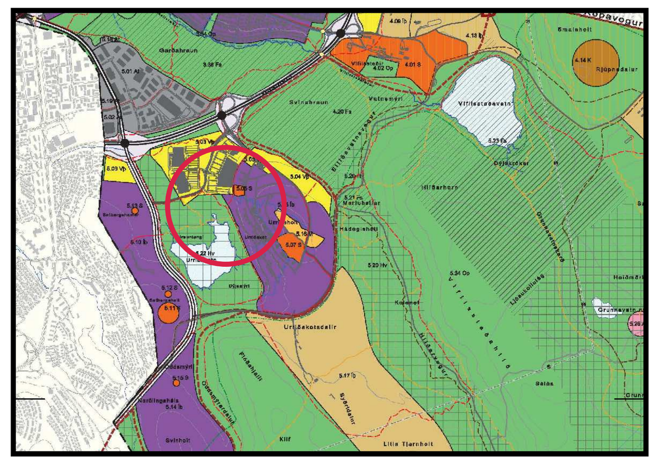
Gildandi kennisnið R3

Skilmálatafla eftir breytingar

Húsagerð	Gata og húsnúmer	Lóð (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits án bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits bílgeymslu (fermetrar)	Grunnflötur byggingar reits samtals (fermetrar)	Viðmiðunar byggingar magn samtals (fermetrar)	íbúða fjöldi	Hæða fjöldi	Bílastæði í bilgeymslu / bílskýli	Bíla stæði á lóð	Bíla stæði í götu	Bíla stæði samtals
F3d	Keldugata 2	1029	194	352	546	1471	7	4	12-13			12-13
F15	Keldugata 4-6	635	100	80	180	380	2	3	2	4		4
R3	Keldugata 8-12	865	80	220	300	900	4	3	4	8		8
F5	Keldugata 14- 20	1.740	320	233	553	1.513	7	4	11	3		14

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Bundin byggingarlína
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur svalganga
- Byggingarreitur fyrir inn-/útdreginn byggingarhluta *
- Byggingarreitur fyrir inndreginn byggingarhluta bílgeymsla *
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar/þaksvala
- Byggingarreitur útbygginga
- Byggingarreitur inngrafinnar bílgeymslu
- Bundin mænisstefna
- Bílastæði
- Bílastæði, yfirbyggð
- Gangstétt / Gata
- Göngustígur, torg
- Malarstígur / Kvöð um gönguleið
- Ofanvatnsrásir / ofanvatnslautir
- Opið svæði
- Urriðavatn
- Leiksvæði, grenndarvöllur
- Leiksvæði, lítil við bakstíg / Leiksvæði, á fjölbýlishúsalóð
- bráðabrigða vegtenging
- Kvöð um trjágróður
- Stoppistöð strætisvagna
- Hraðahindrun
- E1a-E6 — Einbýli
- R1-R5d — Par- og raðhús
- F1-F15 — Fjölbýli
- B1 — Bílgeymsla, stakstæð
- B2 — Bílgeymsla, inngrafin og stakstæð
- G — Endurvinnslugámar
- Sp / Sf — Spennistöð / Símstöð og fjarskipti
- Húsnúmer
- Fermetrastærð lóðar
- Hæðalínur
- Malar slóði
- Gróðurmön



Hluti af aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, samþykkt í bæjarstjórn 05.10.2017

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_.

lýsing	breyting	dags	teiknað

Hluti af deiliskipulagi þessu er skýringaruppdráttur (90)1.02

VERK
DEILISKIPULAGSBREYTING
KELDUGATA 2- 20

KVARÐI
A1+) 1:1000 / A3+)1:2.000

TEIKNING
VESTURHLUTI URRIÐAHOLTS

DAGS.
17.12.2018

TEIKNAÐ AF
FÓF/EE/EG

TEIKNING NR.
(90)1.01

GARÐABÆR — URRIÐAHOLT — alta — ARKÍS