

12.12.2019

Tillaga að breytingu á Deiliskipulagi vesturhluta Urriðaholts almennir lóðaskilmálar

Inngangur

Við hönnun og útfærslu skjólveggja hefur komið í ljós að ekki er nógu skýrt hvernig túlka beri ákvæði skipulagsins varðandi skjólveggi

Í ljósi ofangreinds er hér sett fram tillaga að breytingum á almennum lóðaskilmálum varðandi kafla

- **4.6.1.4 Girðingar**
- **4.6.1.8 Sérnotareitir lóða**
- **4.6.1.9 Skjólveggir**

Gildandi skilmálar,

4.6.1.4 Girðingar

Girðingar á lóðarmörkum íbúðarhúsalóða skulu ekki vera hærri en 0,9 m. Gegnsæi þeirra skal aldrei vera minna en 50%.

4.6.1.8 Sérnotareitir lóða

Gera skal ráð fyrir sérnotareitum á lóðum fjölbýlishúsa, þar sem íbúðir eru á jarðhæð. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun húss og afstöðu húss á lóð, en þeir skulu að lágmarki ná 3 m út frá húsvegg. Sérnotareitir skulu koma fram á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis.

4.6.1.9 Skjólveggir

Skjólveggir skulu hannaðir með byggingu, sem hluti hennar og í beinu sambandi við form, efni, liti og áferð byggingar. Skjólveggjum skulu gerð skil á aðaluppdráttum.

Skjólveggir skulu ekki vera hærri en 1,5 m yfir palli eða því svæði sem þeim er ætlað að skýla. Varast skal að þeir skyggi á dvalarsvæði aðliggjandi lóða.

Skjólveggir skulu aldrei ná lengra en sem nemur helmingi af lengd lóðar frá húsvegg að lóðarmörkum.

Breytingartillagan

Eftir breytingu:

4.6.1.4 Girðingar

Girðingar á lóðarmörkum íbúðarhúsa lóð skulu ekki vera hærri en lágmarksákvæði byggingarreglugerðar tilgreina vegna handriða eða fallvarna og ekki en hærri en 0,9 m þar sem ekki er þörf á handriðum eða fallvörnum. Gegnsæi þeirra skal aldrei vera minna en 50%. Girðingar eru óheimilar á lóðarmörkum lóða og opinna svæða fyrir samfélagsþjónustu. Ekki er heimilt að staðsetja girðingu á lóðarmörkum þar sem kvöð er um gróður á lóðarmörkum að götu. Girðing innan við gróður á lóðarmörkum er heimil.

4.6.1.8 Sérnotareitir og dvalarsvæði á lóðum

Gera skal ráð fyrir sérnotareitum á lóðum fjölbýlishúsa, þar sem íbúðir eru á jarðhæð. Stærð og afmörkun þeirra skal taka mið af hönnun húss og afstöðu húss á lóð, en þeir skulu að lágmarki ná 3 m út frá húsvegg. Sérnotareitir og skjólveggir vegna þeirra skulu koma fram á aðaluppdráttum.

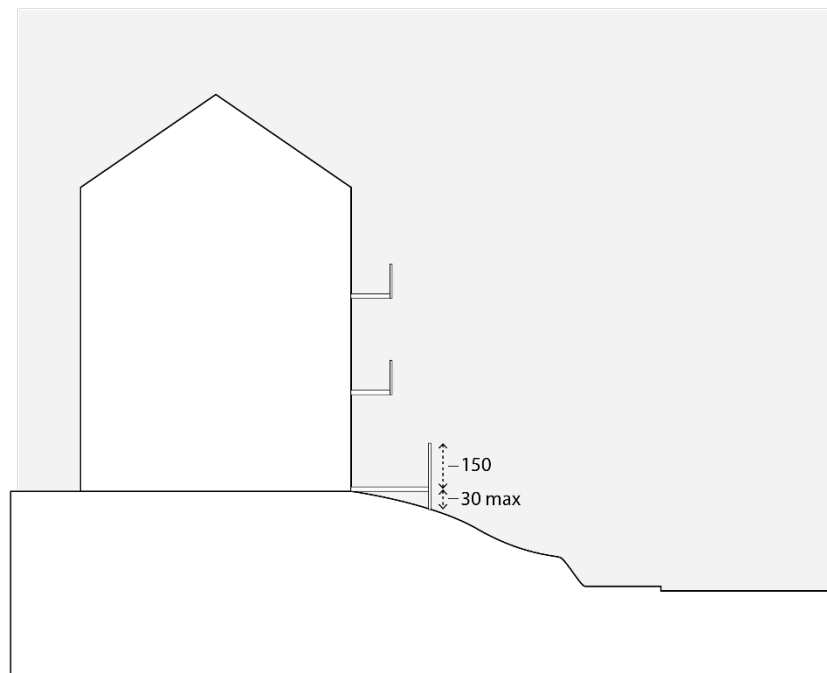
Á lóðum þeirra húsa, þar sem fjarlægð frá einbýli, tvíbýli og raðhúsum að lóðarmörkum er minni en 6 m, er heimilt að skilgreina dvalarsvæði sem nær 3 m út frá húsvegg. Dvalarsvæði og skjólveggir vegna þeirra skulu koma fram á aðaluppdráttum.

4.6.1.9 Skjólveggir

Skjólveggir skulu hannaðir með byggingu, sem hluti hennar og í beinu sambandi við form, efni, liti og áferð byggingar. Skjólveggjum skulu gerð skil á aðaluppdráttum.

Skjólveggir skulu ekki vera hærri en 1,5 m yfir palli eða því svæði sem þeim er ætlað að skýla. Staðsetja og hanna skal skjólveggi þannig að þeir skyggi ekki á dvalarsvæði aðliggjandi lóða eða sérnotareita.

Skjólveggir skulu aldrei ná lengra út frá útvegg en sem nemur helmingi af lengd að lóðamörkum. Þar sem sérnotareitur íbúða á jarðhæð við fjölbýlishús eða dvalarsvæði við einbýli, tvíbýli og raðhús nær lengra en sem nemur helmingi af lengd að lóðamörkum, þá er heimilt að hafa skjólvegg í 90 cm hæð við útmörk sérnotareits eða dvalarsvæðis. Í slíkum tilfellum mega þverveggir stallast eða vera með línulegum allt að 45°halla frá leyfilegri 1,5 metra hæð. Þar sem hæðarmunur er á lóð, og það svæði sem ætlað er að skýla er ofar en yfirborð lóðar, þá má skjólveggur aldrei vera hærri en 1,8 m mældur að utanverðu.



Skýringarmynd

Framkvæmdaaðili skal skila inn hönnun skjólveggja samhliða byggingaleyfisumsókn og skal fylgja þeirri hönnun er skjólveggir eru settir upp. Þetta er gert til að samræma yfirbragð þeirra.