DEILISKIPULAG NORÐURHLUTA URRIÐAHOLTS 1. ÁFANGI

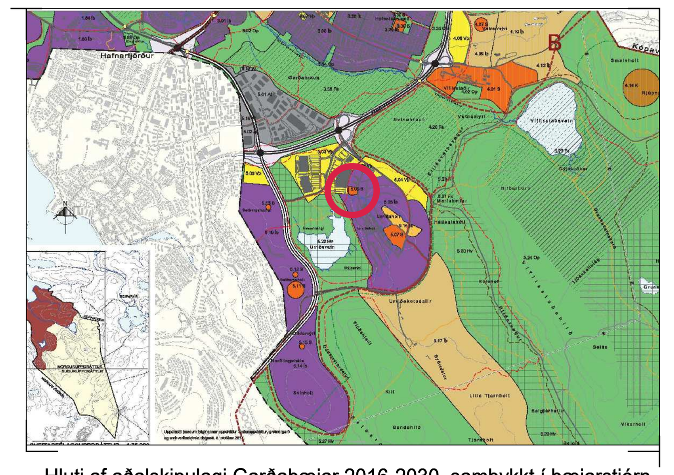
HOLTSVEGUR 20

Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 28.01.2014 mkv. 1:1000

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi mkv. 1:1000

SKÝRINGAR

- Mörk þess svæðis sem skipulagsbreyting tekur til
- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur fyrir inn-/útdreginn byggingarhluta
- Byggingarreitur útbygginga
- Byggingarreitur inndregin þakhæð
- Bílastæði
- Gangstétt / Gata
- Göngustígur
- Kvöð um gönguleið
- Ofanvatnsrásir / ofanvatnslautir
- Opið svæði
- Urriðavatn
- Leiksvæði á fjölbýlishúsalóð
- Kvöð um trjágróður
- Hraðahindrun
- Hellulagt
- 23-24íb — Fjöldi íbúða
- 0 — Húsnúmer
- 0000 — Fermetrastærð lóðar
- 0h — Hámarks hæðafjöldi
- Hæðalínur



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_.

Gildandi skipulagsskilmálar

4.7.5 HOLTSVEGUR 20,SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR,

SÉRSKILMÁLAR

Almennt:Leikskólalóðin er við Holtsveg, neðan götu og opnast út að grænu svæði, sem liggur frá efri hluta holtsins niður í átt að Kauptúni . Gert er ráð fyrir tveimur aðkomum inn á bílastæði lóðarinnar. Bílastæði verða samnýtt af foreldrum og starfsmönnum leikskólans.Lóðin stendur í allmiklum halla til vesturs og er hæðarmunurinn um 5-6 metrar innan lóðar miðað við núverandi land. Gott útsýni er frá lóðinni til vesturs. Taka þarf tillit til þessa landhalla í lóðinni við hönnun aðkomu, bílastæða, byggingar og leiksvæða. Við hönnun og frágang bílastæða og aðkomu þarf að hafa í huga hæðarmun á milli stæðanna, og aðkomunnar gagnvart Holtsgötu, en stæðin og inngangar munu liggja nokkru neðar. Mynda þarf aðlaðandi og örugga aðkomu að aðalinngöngum.Gert er ráð fyrir leikskóla fyrir um 100 börn á 1-2 hæðum. Áætluð heildarstærð er 1000-1200 m2. Við hönnun byggingar, lóðar og leiksvæða skal leitast við að mynda sólrík og skjólrík svæði fyrir ríkjandi vindáttum. Tengja þarf göngustíga meðfram vesturhluta Holtsvegar við aðkomu og aðalinnganga leikskólans. Einnig þarf að tengja almennan göngustíg á opna svæðinu sunnan leikskólans við aðalaðkomu og innganga. Móta skal lóðina að nærliggjandi göngustíg að norðanverðu og vestanverðu á eðlilegan máta gagnvart umhverfinu.

Lóðarskilmálar

Almennt skal fylgja almennum lóðarskilmálum fyrir íbúðarhús í skilmálahefti, kafla 4.6.1

Bílastæði: Koma skal fyrir 40 bílastæðum, þar af einu sem fullnægir reglugerð um kröfur til hreyfihamlaðra.

Girðingar: Girða skal umhverfis leiksvæði með girðingu með a.m.k 50% gegnsæi.

Gróður á lóðamörkum: Gróðursetja skal við suður og vesturhluta lóðamarka með gróðri til þess að afmarka leikskólalóðina gagnvart þessum svæðum.

Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í skilmálahefti, kafla 4.6.1

Byggingarskilmálar

Almennt skal fylgja almennum byggingarskilmálum fyrir íbúðarhús í skilmálahefti, kafla 4.6.2

Krafa er einnig um inn/útdreginn hluta byggingar. Hver inn eða útdreginn hluti útveggjar skal ekki vera lengri en 8 metrar.Inngangar: Skyggni skal vera yfir aðalinngöngum og þeir þannig útfærðir að skjólmyndun náist við inngangshurðir. Inngangar geta einnig verið inndregnir undir þaki eða vegglínu.

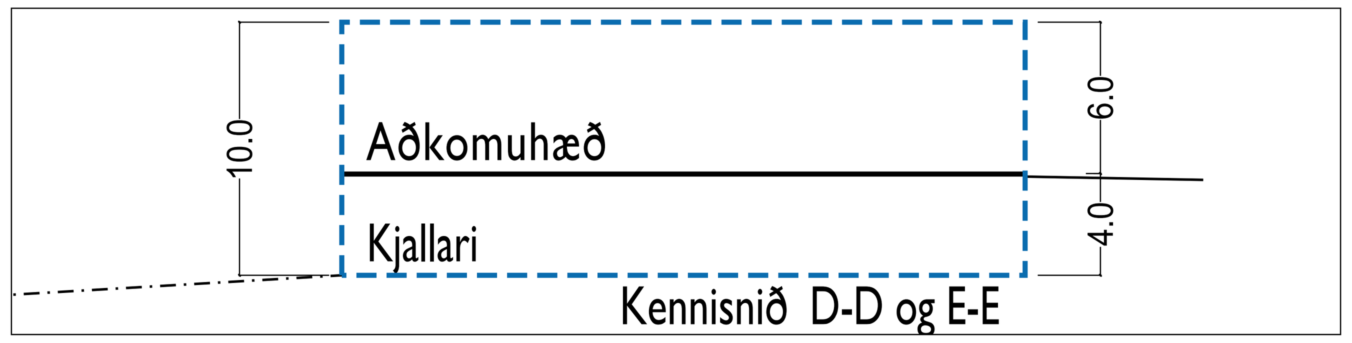
Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í skilmálahefti

Byggingareitur: byggingareitur er uppgefinn á mæliblaði.

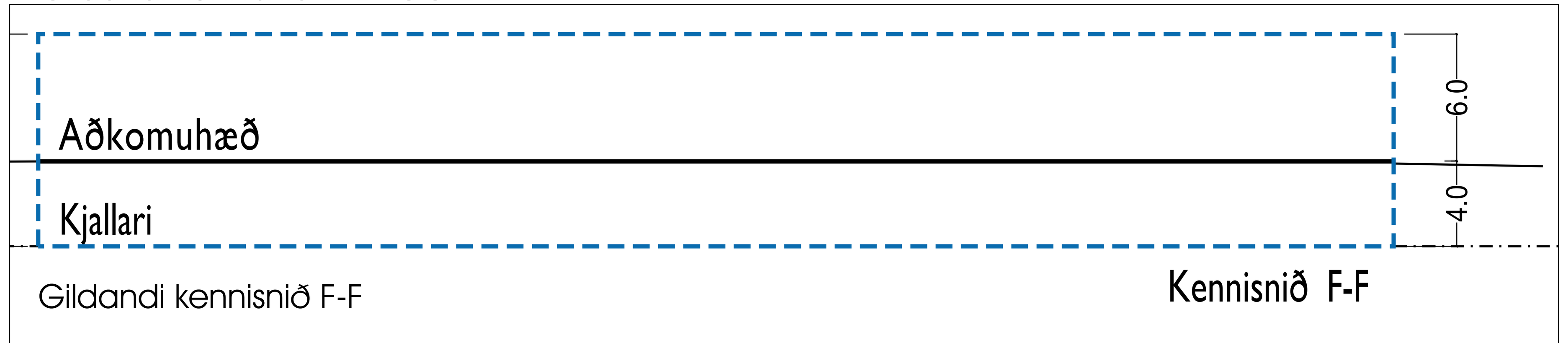
Hæð byggingar: Hús skal vera 1- 2 hæðir og er miðað við að byggingin sé ein hæð að götu og lækki þaðan niður með landhalla lóðarinnar.

Hámarkshæð húss er frá aðkomukóta er 6 m.Þakform:

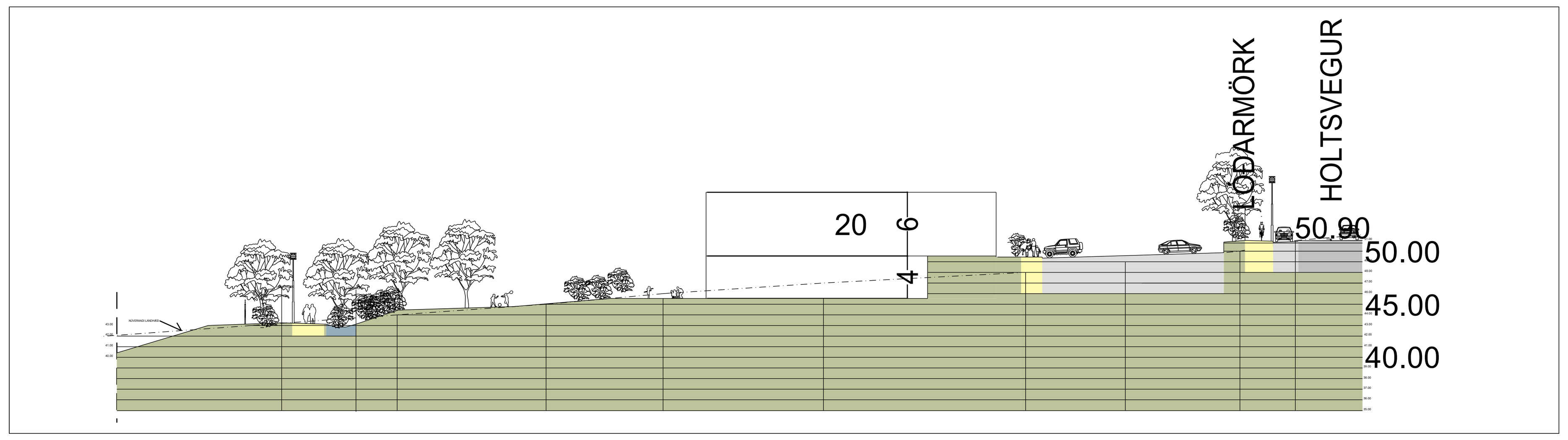
Þakform hússins er frjálst. Mælst er til að þak leikskólans verði lagt með torfi til þess að falla sem best inn í götumynd Holtsvegar og ásýnd frá byggð ofar í hverfinu.



Gildandi kennisnið D-D OG E-E



Gildandi kennisnið F-F



Gildandi snið D-D

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Greinargerð:

Um er að ræða deiliskipulagsbreytingu á lóð Holtsvegs 20,

Í deiliskipulagsbreytingunni felst að aðkoma að byggingunni breytist. Í stað aðkomu á efri hæð verður aðkoma frá neðri hæð.

Kennisnið breytist til samræmis við breytta aðkomu.

Hámarkshæð byggingar lækkar úr 10 metrum í 9 metra.

Byggingarreitur breytist. Byggingarreitur 1. hæðar er óbreyttur en byggingarreitur 2. hæðar minnkar og tekur nú aðeins til hluta byggingarreits.

Byggingarreitum fyrir smáhýsi er komið fyrir á lóð.

Grunnflötur byggingarreits er óbreyttur.

Tillaga að breytingu á skipulagsskilmálum

4.7.5 HOLTSVEGUR 20,SKIPULAGSÁKVÆÐI

4.7 HÚS OG LÓÐIR,

SÉRSKILMÁLAR

Almennt:Leikskólalóðin er við Holtsveg, neðan götu og opnast út að grænu svæði, sem liggur frá efri hluta holtsins niður í átt að Kauptúni . Gert er ráð fyrir tveimur aðkomum inn á bílastæði lóðarinnar. Bílastæði verða samnýtt af foreldrum og starfsmönnum leikskólans.Lóðin stendur í allmiklum halla til vesturs og er hæðarmunurinn um 5-6 metrar innan lóðar miðað við núverandi land. Gott útsýni er frá lóðinni til vesturs. Taka þarf tillit til þessa landhalla í lóðinni við hönnun aðkomu, bílastæða, byggingar og leiksvæða. Við hönnun og frágang bílastæða og aðkomu þarf að hafa í huga hæðarmun á milli stæðanna, og aðkomunnar gagnvart Holtsgötu, en stæðin og inngangar munu liggja nokkru neðar. Mynda þarf aðlaðandi og örugga aðkomu að aðalinngöngum. Gert er ráð fyrir 6 deilda leikskóla fyrir um 100-120 börn á 1-2 hæðum. Við hönnun byggingar, lóðar og leiksvæða skal leitast við að mynda sólrík og skjólrík svæði fyrir ríkjandi vindáttum. Tengja þarf göngustíga meðfram vesturhluta Holtsvegar við aðkomu og aðalinnganga leikskólans. Einnig þarf að tengja almennan göngustíg á opna svæðinu sunnan leikskólans við aðalaðkomu og innganga. Móta skal lóðina að nærliggjandi göngustíg að norðanverðu og vestanverðu á eðlilegan máta gagnvart umhverfinu.

Lóðarskilmálar

Almennt skal fylgja almennum lóðarskilmálum fyrir íbúðarhús í skilmálahefti, kafla 4.6.1

Bílastæði: Koma skal fyrir 38 bílastæðum, þar af einu sem fullnægir reglugerð um kröfur til hreyfihamlaðra.

Girðingar: Girða skal umhverfis leiksvæði með girðingu með a.m.k 50% gegnsæi.

Gróður á lóðamörkum: Gróðursetja skal við suður og vesturhluta lóðamarka með gróðri til þess að afmarka leikskólalóðina gagnvart þessum svæðum.

Ofanvatn: Sjá almenna lóðarskilmála í skilmálahefti, kafla 4.6.1

Byggingarskilmálar

Almennt skal fylgja almennum byggingarskilmálum fyrir íbúðarhús í skilmálahefti, kafla 4.6.2

Krafa er einnig um inn/útdreginn hluta byggingar. Gerð er krafa um uppbrot byggingar með það að markmiði að brjóta upp samfellda veggfleti í smærri fleti.

Inngangar: Anddyri eða skyggni skal vera yfir aðalinngöngum og þeir þannig útfærðir að skjólmyndun náist við inngangshurðir.

Inngangar geta einnig verið inndregnir undir þaki eða vegglínu.

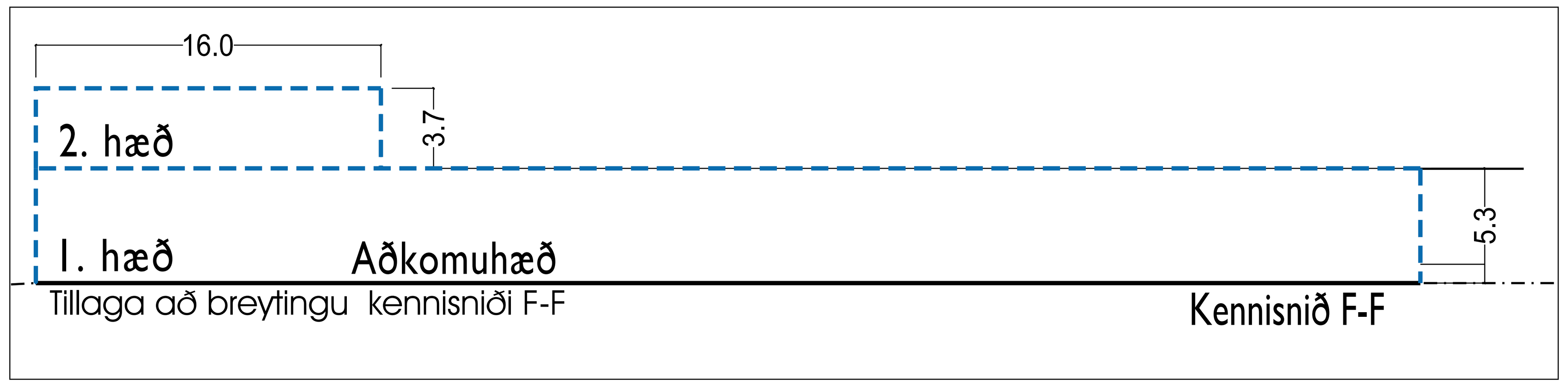
Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í skilmálahefti

Byggingareitur: byggingareitur er uppgefinn á mæliblaði. Heimilt er að reisa smáhýsi innan byggingarreita. Hámarkshæð smáhýsa er 3,5 m.

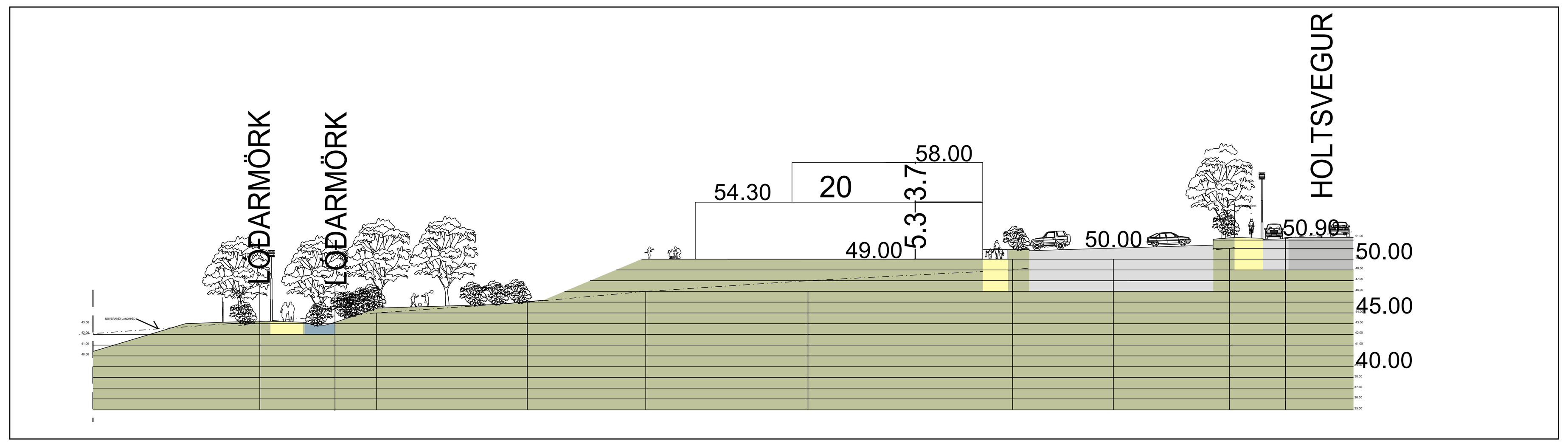
Hæð byggingar: Hús skal vera 1- 2 hæðir. Meginhluti húss er einnar hæðar en heimilt er að hafa hluta húss á 2 hæðum.

Hámarkshæð húss er frá aðkomukóta er 9 m. Akoma að húsi er á 1. hæð

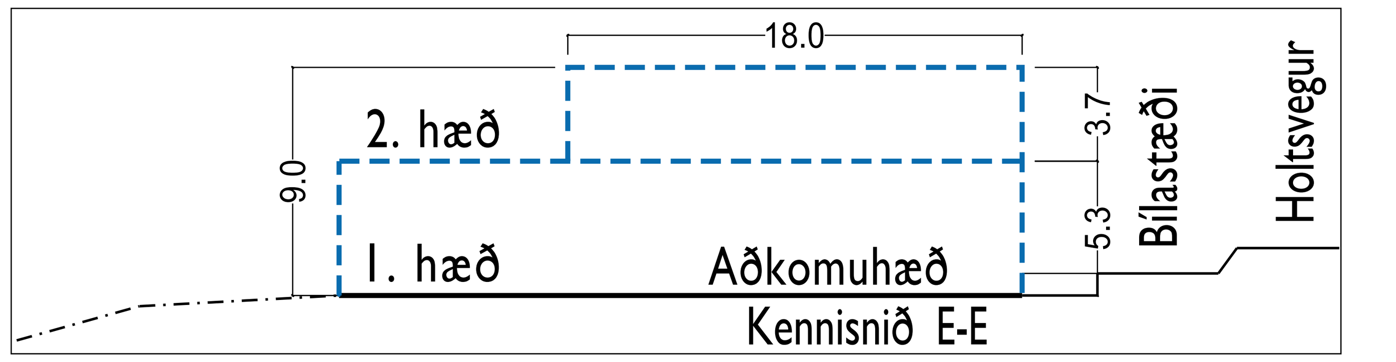
Þakform: Þakform hússins er frjálst. Mælst er til að þak leikskólans verði lagt með torfi til þess að falla sem best inn í götumynd Holtsvegar og ásýnd frá byggð ofar í hverfinu.



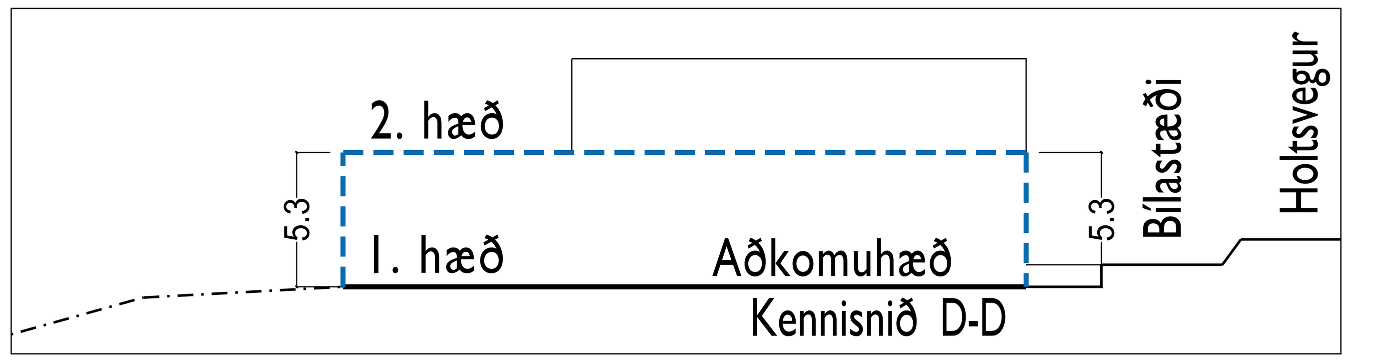
Tillaga að breytingu kennisniði F-F



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu snið D-D



Tillaga að breytingu á kennisniði E-E



Tillaga að breytingu á kennisniði D-D

VERK DEILISKIPULAGSBREYTING Holtsvegur 20	KVARÐI A1+) 1:1000 / A3+)1:2.000
TEIKNING NORÐURHLUTI URRIÐAHOLTS 1. ÁFANGI	DAGS. 06.03.2023 TEIKNAÐ AF EE/BG TEIKNING NR. (90)1.01

GARÐABÆR

URRIÐAHOLT

alta

ARKÍS