

12.12.2019

## Tillaga að breytingu á Deiliskipulagi norðurhluta Urriðaholts 1. áfangi 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

- **4.5.2 Girðingar**
- **4.5.7 Sérnotareitir lóða**
- **4.5.8 Skjólveggir**

### Gildandi skilmálar,

#### 4.5.2 Girðingar

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

#### 4.5.7 Sérnotareitir lóða

Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir sérnotareitum á lóðum fjölbýlishúsa fyrir íbúðir 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.

#### 4.5.8 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 en sem nemur helmingi af lengd lóðar frá húsvegg að lóðarmörkum.

### Breytingartillagan

#### Eftir breytingu:

#### 4.5.2 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.

#### 4.5.7 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.

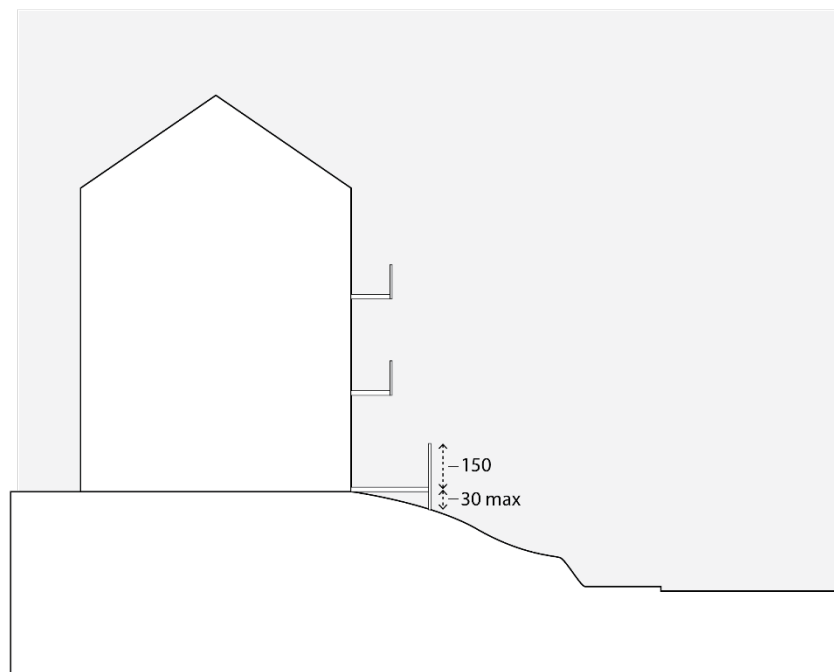
#### 4.5.8 Skjólveggir

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 hærrí 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 skjólveggir aldrei vera hærrí 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.