

12.12.2019

Tillaga að breytingu á Deiliskipulagi norðurhluta Urriðaholts 2. 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

- **4.4.1.4 Skjólveggir**
- **4.4.1.5 Girðingar**
- **4.4.1.9 Sérnotareitir lóðar**

Gildandi skilmálar,

4.4.1.4 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.

4.4.1.5 Girðingar

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

4.4.1.9 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.

Breytingartillagan

Eftir breytingu:

4.4.1.4 Skjólveggir

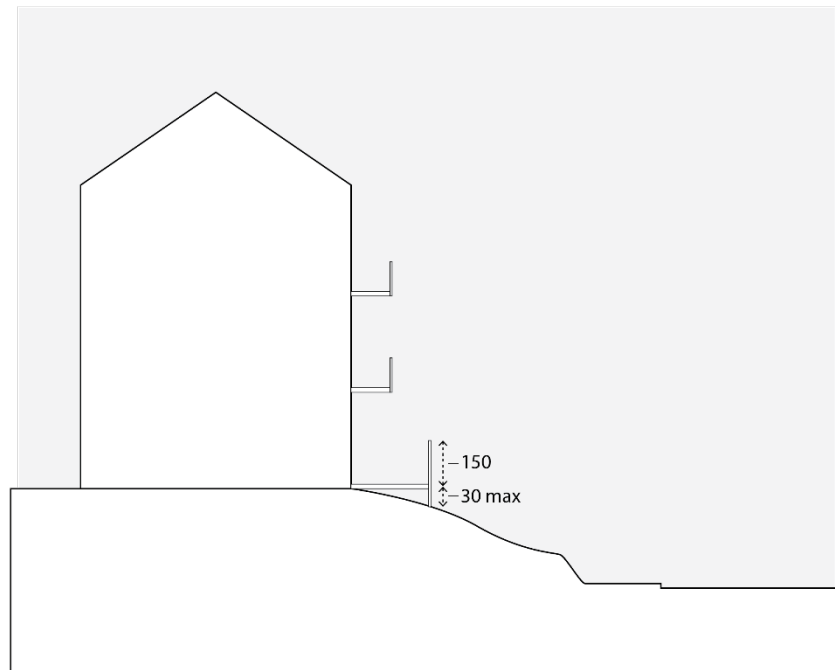
Skjólveggir skulu hannaðir með byggingu, sem hluti hennar og í beinu sambandi við form, efni, liti og áferð byggingar. Skjólveggjum skulu gerð skil á aðaluppdráttum.

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.

4.4.1.5 Girðingar

Girðingar á lóðamörkum 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 lóðamörkum þar sem kvöð er um gróður á lóðamörkum að götu. Girðing innan við gróður á lóðamörkum er heimil.

4.4.1.9 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 lóðamörkum 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.