



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. og 1 mgr. 41 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__.

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk felld úr gildi
- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Búndin byggingarlína
- Ytri byggingarleit
- Innri byggingarleit
- Byggingarleit innreginnar 1. hæðar
- Byggingarleit fyrir innreginn byggingarhluta bilgeymsla
- Byggingarleit inngráfinnar bilgeymslu
- Byggingarleit þakháðar
- Byggingarleit Kennileitis
- Búndin mænistefta
- Bílastæði
- Gangstétt
- Gata
- Göngustígur, torg
- Kvóð um gönguleið
- Ofanvatnsrásir / ofanvatnslautir
- Opíð svæði
- Leiksvæði, grenndarvöllur
- Leiksvæði, lítil við bakstíg
- Leiksvæði, á fjölbýlishúsalóð
- Kvóð um trjágróður
- Stoppistöð strætisvagna
- Hraðahindrun
- Par- og raðhús
- Fjölbýli
- Atvinnuhúsnæði/ Fjölbýli
- Atvinnuhúsnæði
- Bilgeymsla, inngráfin og stakstæði
- Endurvinnslugámar
- Húsnúmer
- Fermetrastærð lóðar
- Hæðalínur

GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR samþykkt í bæjarstjórn 02.06.2016 mkv. 1:1000

Greinargerð:
Í deiliskipulagsbreytingunni felst að afmörkun deiliskipulagssvæðisins að Urríðaholtstræti er breytt. Götukassi Urríðaholtstrætis er eftir deiliskipulagsbreytingu hluti af deiliskipulagi Urríðaholts norðurhluta 4. áfangi.

Samhliða deiliskipulagsbreytingunni er gerð breyting á almennum lóðaskilmálum köflum

- 4.6.4 Skjólveggir
- 4.6.5 Girðingar
- 4.6.9 Sérnotareitir lóða

Fyrir breytingu:

4.6.4 Skjólveggir
Skjólveggir skulu hannaðir með byggingu, sem hluti hennar og í beinu sambandi við form, efni, líti og áferð byggingar. Skjólvegjum 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. Skjólveggi skal staðsetja og hanna 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 lóðarmörkum.

4.6.5 Girðingar
Girðingar á lóðarmörkum íbúðarhúsa lóð skulu ekki vera hærrí en lágmarksákvæði byggingarreglugerðar tilgreina vegna handrída eða fallvarna og ekki en hærrí en 0,9 m þar sem ekki er þörf á handrídum eða fallvörnum. Gegnsæi þeirra skal aldrei vera minna en 50%. Girðingar eru óheimil á lóðarmörkum fyrir atvinnustarfsemi. Ekki er heimil að staðsetja girðingu á lóðarmörkum þar sem kvóð er um gróður á lóðarmörkum að götu. Girðing innan við gróður á lóðarmörkum er heimil.

4.6.9 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.

DEILISKIPULAGSTILLAGA BREYTT AFMÖRKUN SVÆÐIS mkv. 1:1000

Eftir breytingu:

4.6.4 Skjólveggir
Skjólveggir skulu hannaðir með byggingu, sem hluti hennar og í beinu sambandi við form, efni, líti og áferð byggingar. Skjólvegjum 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. Skjólveggi skal staðsetja og hanna 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 lóðarmörkum. Þar sem sérnotareitir íbúða á jarðhæð við fjölbýlishúsi eða dvalarsvæði við einbýli, tvíbýli og raðhús næg lengra en sem nemur helmingi af lengd að lóðarmörkum, þá er heimil að hafa skjólvegg 190 cm hæð við útmörk sérnotareits eða dvalarsvæðis. Í slíkum tilfellum mega þverveggir staltast 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 hærrí en 1,8 m mældur að utanverðu.

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

4.6.5 Girðingar
Girðingar á lóðarmörkum íbúðarhúsa lóð skulu ekki vera hærrí en lágmarksákvæði byggingarreglugerðar tilgreina vegna handrída eða fallvarna og ekki en hærrí en 0,9 m þar sem ekki er þörf á handrídum eða fallvörnum. Gegnsæi þeirra skal aldrei vera minna en 50%. Girðingar eru óheimil á lóðarmörkum fyrir atvinnustarfsemi. Ekki er heimil að staðsetja girðingu á lóðarmörkum þar sem kvóð er um gróður á lóðarmörkum að götu. Girðing innan við gróður á lóðarmörkum er heimil.

4.6.9 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 lóðarmörkum er minni en 6 m, er heimil að skilgreina dvalarsvæði sem nær 3 m út frá húsvegg. Dvalarsvæði og skjólveggir vegna þeirra skulu koma fram á aðaluppdráttum.

VERK

DEILISKIPULAG

NORDURHLUTA URRÍÐAHLTS - 3. áfangi
OG HÁHOLT

TEKNING

DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

BREYTT AFMÖRKUN - LÓÐASKILMÁLAR

KVARÐI

A1) 1:1000 - A3) 1:2000

DAGS.

12.12.2019
TEIKNAD AF
EE/FÖF/EG/BG

TEIKNING NR.

(90)1.01

