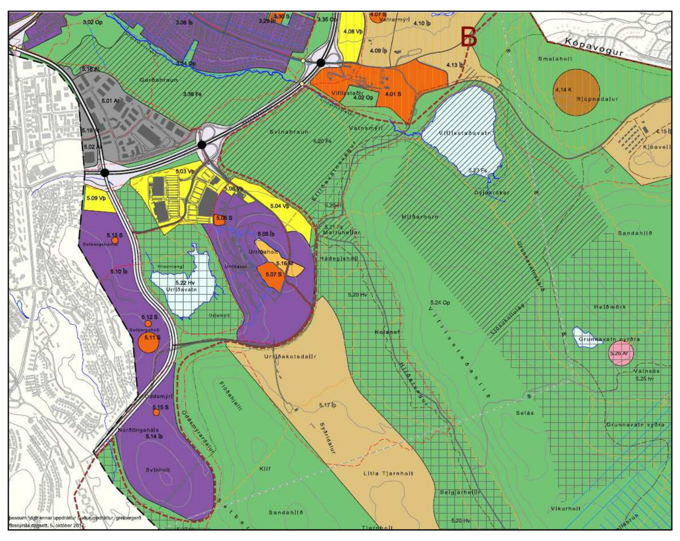
DEILISKIPULAG AUSTURHLUTA URRIÐAHOLTS 1. áfangi

BREYTT AFMÖRKUN OG BREYTING Á ALMENNUM LÓÐASKILMÁLUM

DEILISKIPULAGSBREYTING



Hluti af aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030, samþykkt í bæjarstjórn 05.10.2017

SAMÞYKKTIR:
Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð skv. 1. mg 43. gr. og 1 mgr. 41 gr skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010 var samþykkt af

bæjarstjórn Garðabæjar þann: ____________20___
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann: ____________20___

Gildandi deiliskipulag samþykkt í bæjarstjórn 06.09.2018 mkv. 1:1000

Fyrir breytingu:

4.6.4 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.

4.6.5 Girðingar
Girðingar á lóðamörkum íbúðarhúsalóða 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

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.

SKÝRINGAR

	Skipulagsmörk felld úr gilid
	Skipulagsmörk
	Lóðarmörk
	Ytri byggingarreitur
	Innri byggingarreitur
	Byggingareitur fyrir inndreginn byggingarhluta bílgeymsla
	Byggingarreitur inngrafinnar bílgeymslu
	Byggingareitur Þakhæðar
	Bundin mænisstefna
	Bílastæði
	Gangstétt Gata
	Reiðstígur
g	Kvöð um gönguleið
	Ofanvatnsrásir / ofanvatnslautir
	Opið svæði
L	Leiksvæði, grenndarvöllur
L	Leiksvæði á fjölbýlishúsalóð
	Kvöð um trjágróður
S	Stoppistöð strætisvagna
	Hraðahindrun
E1a-E6	Einbýlishús
R1-R6	Par- og raðhús
F1-F8	Fjölbýli
S1	Samfélagsþjónusta
B1	Bílgeymsla, inngrafin og stakstæð
B2	Bílgeymsla, inngrafin og stakstæð
G	Endurvinnslugámar
Sp	Spennistöð
0	Húsnúmer
000	Fermetrastærð lóðar
	Manir
	Hæðalínur

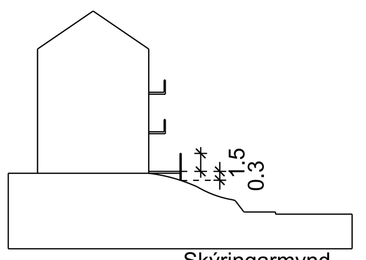
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi - breytt afmörkun svæðis mkv. 1:1000

Eftir breytingu:

4.6.4 Skjólveggir
Skjólveggir skulu hannaðir með byggingu, sem hluti hennar og í beinu sambandi við form, efni, 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 skjólvegggir eru settir upp. Þetta er gert til að samræma yfirbragð þeirra.

4.6.5 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.

4.6.9 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 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.

Greinargerð:
Í deiliskipulagsbreytingunni felst að mörk deiliskipulagssvæðisins færast til suðurs og útivistarsvæði/sleðabrekka sem áður tilheyrði austurhluta 1. áfanga verður eftir breytingu hluti af deiliskipulagi Urriðaholts norðurhluta 4. áfanga

Samhliða deiliskipulagsbreytingunni er gerð breyting á almennum lóðaskilmálum köflum
- **4.6.4 Skjólveggir**
- **4.6.5 Girðingar**
- **4.6.9 Skjólveggir á lóðum**

GARÐABÆR URRIÐAHOLT ALTA ARKÍS arkitektar LANDSLAG

VERK
DEILISKIPULAG
AUSTURHLUTA URRIÐAHOLTS 1. áfangi

KVARÐI
A1) 1:1000 - A3)1:2000

TEIKNING
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR
DEILISKIPULAGSBREYTING
BREYTT AFMÖRKUN - LÓÐASKILMÁLAR

DAGS.
12.12.2018

TEIKNAÐ AF
EE/FÓF/EG/BG

TEIKNING NR.
(90)1.01