

DEILISKIPULAG AUSTURHLUTA URRÍÐAHOLTS 1. áfangi



Gildandi deiliskipulag Urríðaholt austurhluti 1. áfangi samþykkt í bæjarstjórn 06.09.2018

mkv. 1:1000

4.8.12 F3 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: 1 bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði, auk 1 stæðis í innbyggðri sameiginlegri bílgeymslu fyrir hverja íbúð stærri en 90 m² birt stærð. Aðkoma að bílastæðum á lóð og bílgeymslu er frá Kinnargötu. Ef skábraut að bílgeymslu er brattari en 1:10 skal hún vera með snjóbræðslu. Skykt er að tryggja lagnaleiðir að öllum bílastæðum á lóð og í bílgeymslu fyrir hleðslu rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Gera skal eignaskiptayfirlýsingu um gerð, rekstur og viðhald sameiginlegra ytri mannvirkja og lóðarsvæða. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa ofan aðkomugötu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólvegga. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Kvóð er um almenna gönguleið meðfram bílastæðum lóðar. Breidd gönguleiða skal vera amk. 1,5m. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8. **Sérnotareitir:** Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.9. **Smáhýsi:** 1 smáhýsi er leyft á lóð innan tilskýldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólustæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir sameiginlegu yfirbyggðum hjólustæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um sameiginlegt leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhlöða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10. *Byggingarskilmálar:*

Fjöldi íbúða: Að hámarki 19 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 11 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 3 íbúðir skal vera á aðkomuhæð. Sjá skilmálatöflu. **Aðalinnangangur:** Innangangur skal vera um lokað stigahús milli hæða. Hús skal vera gegnumgengt á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Stigahús skal ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé indreginn frá vegglinu. Svalgangar eru heimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m² birt stærð, a.m.k. 8 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Bílgeymslu skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi eða í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útteggjahlöðum húss. Ekki er heimilt að nota spegligler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9. **Hljóðvist:** Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 4 hæðir og niðurgraffinn kjallari. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Kjallarar: Heimilt er að byggja bílgeymslu og fylgirými íbúða í kjallara. Íbúðir í kjallara eru óheimilar. Bent er á almenn ákvæði um kjallara í kafla 4.7.13. **Reykháfar:** Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15. **Veggsvalir:** Veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum efrí hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

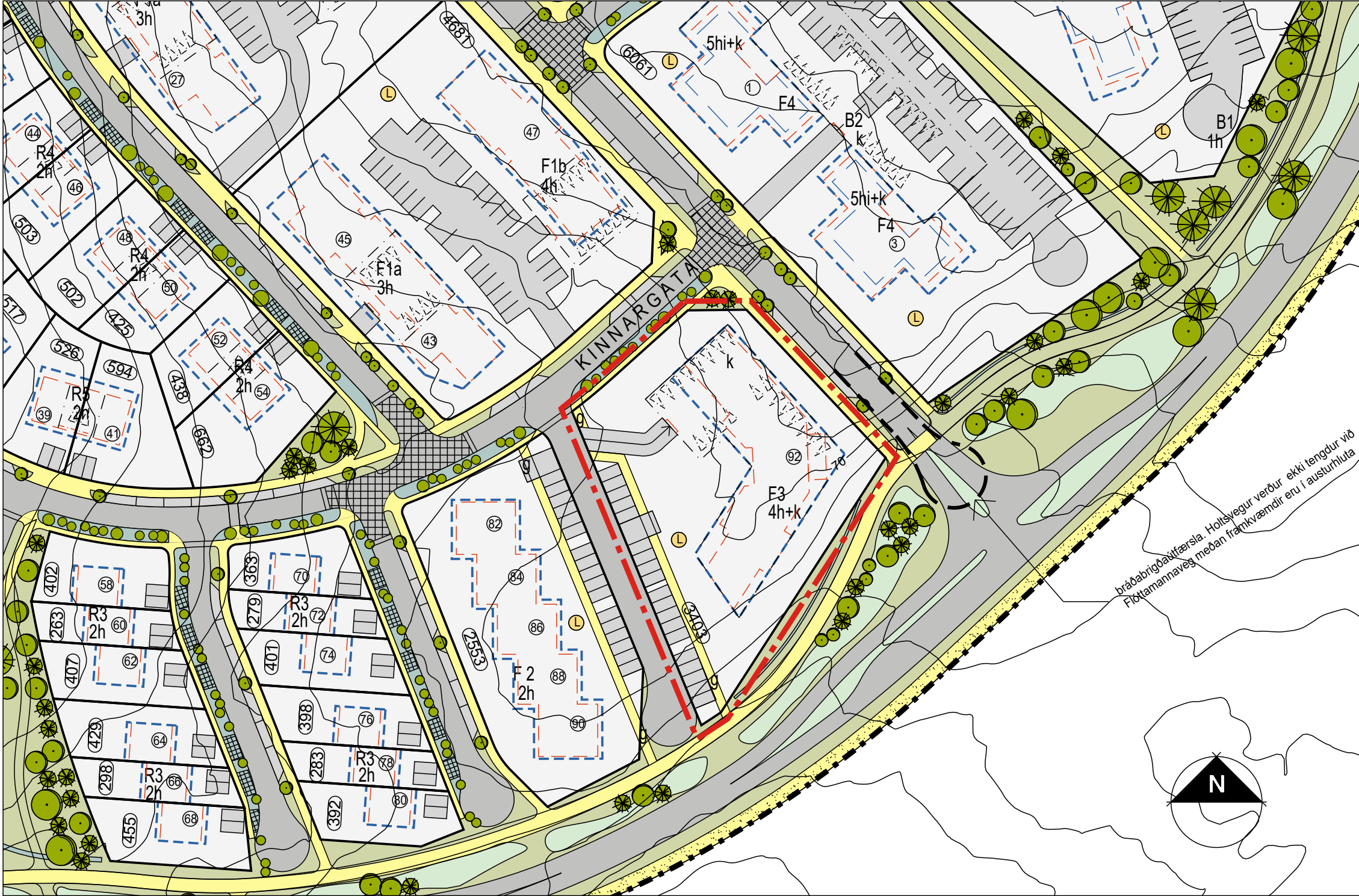
Þakform og þaksvalir: Þak skal vera 0-15°, flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum og með 15° einhalla þaki á a.m.k. 30% þakflatir, sjá skilmálateikningu. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði með grasi sem hluti lóðar og eða þakverond aðliggjandi íbúða. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

Notkun og starfsemi: Íbúðir. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Skilmálatáfa fyrir breytingar

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) A og B rými	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **	Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
						-90m² +90m²	alls			
Kinnargata 92	F3	3.403	2.710	320	3.030	11	8	19	K+4h	8
Samtals		3.403	2.710	320	3.030	11	8	19	8	19
* Krafa er gerð um innkot/útskot. Öppubrotinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.										
** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².										

KINNARGATA 92



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

mkv. 1:1000

Greinargerð

Vegna deiliskipulagsbreytinga á lóð Kinnargötu 92:

Í deiliskipulagsbreytingunni felst að:

Byggingarreitur bílakjallara stækkar.

Byggingamagn niðurgrafinnar bílgeymslu eykst úr 320 í 700 m².

Fjöldi íbúða eykst um eina íbúð.

Fjöldi bílastæða á lóð eykst til samræmis við fjölda íbúða.

4.8.12 F3 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: 1 bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði, auk 1 stæðis í innbyggðri sameiginlegri bílgeymslu fyrir hverja íbúð stærri en 90 m² birt stærð. Aðkoma að bílastæðum á lóð og bílgeymslu er frá Kinnargötu. Ef skábraut að bílgeymslu er brattari en 1:10 skal hún vera með snjóbræðslu. Skykt er að tryggja lagnaleiðir að öllum bílastæðum á lóð og í bílgeymslu fyrir hleðslu rafbíla. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.7. og 4.6.17.

Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Kröfur eru um gróður á lóðarmörkum að götu. Gera skal eignaskiptayfirlýsingu um gerð, rekstur og viðhald sameiginlegra ytri mannvirkja og lóðarsvæða. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.

Forgarðar húsa: Forgarðar húsa ofan aðkomugötu skulu að jafnaði vera hærri en aðliggjandi gangstétt og frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá nánar í almennum lóðarskilmálum 4.6.2.

Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.3.

Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólvegga. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.4.

Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.5.

Ofanvatn: Gerðar eru kröfur um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.6.

Gönguleið um lóð: Kvóð er um almenna gönguleið meðfram bílastæðum lóðar. Breidd gönguleiða skal vera amk. 1,5m. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.8. **Sérnotareitir:** Á lóð skulu vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.9. **Smáhýsi:** 1 smáhýsi er leyft á lóð innan tilskýldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólustæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir sameiginlegu yfirbyggðum hjólustæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.6.11 og 4.7.6.

Sorpgeymsla: Sorpgeymslur skulu taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

Leiksvæði: Krafa er gerð um sameiginlegt leiksvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhlöða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10. *Byggingarskilmálar:*

Fjöldi íbúða: Að hámarki 20 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 11 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 3 íbúðir skal vera á aðkomuhæð. Sjá skilmálatöflu. **Aðalinnangangur:** Innangangur skal vera um lokað stigahús milli hæða. Hús skal vera gegnumgengt á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Stigahús skal ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé indreginn frá vegglinu. Svalgangar eru heimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1., 4.7.15. og 4.7.20.

Byggingarefni: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.2.

Byggingarreitur: Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m² birt stærð, a.m.k. 8 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað. Draga skal innkeyrsludyr að bílgeymslu inn um a.m.k. 0,6 m frá vegglinu. Innkeyrsludyr að bílgeymslu skulu ekki vera nær lóðarmörkum en 7 m. Bílgeymslu skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi eða í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5. og 4.7.6.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útteggjahlöðum húss. Ekki er heimilt að nota spegligler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9. **Hljóðvist:** Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 4 hæðir og niðurgraffinn kjallari. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Kjallarar: Heimilt er að byggja bílgeymslu og fylgirými íbúða í kjallara. Íbúðir í kjallara eru óheimilar. Bent er á almenn ákvæði um kjallara í kafla 4.7.13. **Reykháfar:** Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.14.

Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.15. **Veggsvalir:** Veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum efrí hæða. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

Þakform og þaksvalir: Þak skal vera 0-15°, flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum og með 15° einhalla þaki á a.m.k. 30% þakflatir, sjá skilmálateikningu. Bílgeymsla skal vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land, þannig að þakflötur hennar verði með grasi sem hluti lóðar og eða þakverond aðliggjandi íbúða. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

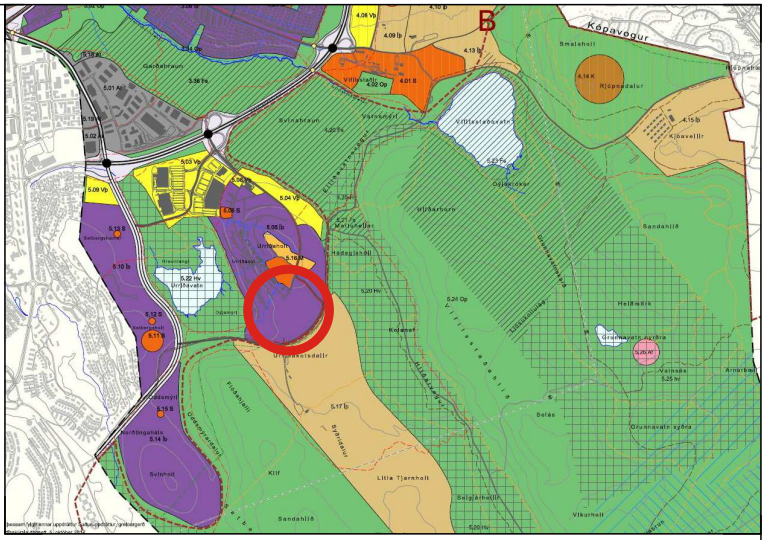
Notkun og starfsemi: Íbúðir. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

Skilmálatáfa eftir breytingar

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) A og B rými	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **	Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
						-90m² +90m²	alls			
Kinnargata 92	F3	3.403	2.710	700	3.410	11	9	20	K+4h	9
Samtals		3.403	2.710	700	3.410	11	9	20	9	20
* Krafa er gerð um innkot/útskot. Öppubrotinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.										
** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².										

SKÝRINGAR

- Mörk þess svæðis sem deiliskipulagsbreyting tekur til
- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Ytri byggingarreitur
- Innri byggingarreitur
- Byggingarreitur fyrir inndreginn byggingarhluta bílgeymsla
- Byggingarreitur inngraffinnar bílgeymslu
- Byggingarreitur þakhæðar
- Bundin mænisstefna
- Bílastæði
- Gangstétt Gata
- Reiðstigur
- Kvóð um gönguleið
- Ofanvatnsrásir / ofanvatnslautir
- Opið svæði
- Leiksvæði, grenndarvöllur
- Leiksvæði á fjölbýlishúsalóð
- Kvóð um trjágróður
- Stoppistöð strætisvagna
- Hraðahindrun
- Einbýlishús
- Par- og raðhús
- Fjölbýli
- Samfélagsþjónusta
- Bílgeymsla, inngraffin og stakstæð
- Bílgeymsla, inngraffin og stakstæð
- G
- Sp
- Húsnúmer
- Fermetrastærð lóðar
- Manir
- 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__.

útg. dags. skýring teiknað

VERK
DEILISKIPULAG
AUSTURHLUTI URRÍÐAHOLTS 1. áfangi

KVARÐI
A1) 1:1000 - A3)1:2000

TEIKNING
DEILISKIPULAGSBREYTING
KINNARGATA 92

DAGS.
04.05.2021
TEIKNAD AF
EE/BG

TEIKNING NR.

(90)1.01

