

DEILISKIPULAG AUSTURHLUTA URRÍÐAHOLTS 1. áfangi



Gildandi deiliskipulag Urríðaholt austurhluti 1. áfangi samþykkt í bæjarstjórn 06.09.2018

mkv. 1:1000

Gildandi skipulagsskilmálar

4.8.14 F6 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: 1 bílastæði fyrir hverja íbúð minni en 90m² birt stærð, 2 bílastæði fyrir hverja íbúð yfir 90m² birt stærð og a.m.k. 4 gestastæði skulu vera á lóð, staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Aðkoma að bílastæðum á lóð er frá Mariúgötu. Skylt 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 eignaskiptayfirfýrslingu 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, en forgarðar húsa neðan aðkomugötu skulu að jafnaði vera í sömu hæð og 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.

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 tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólástæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir sameiginlegum yfirbyggðum hjólástæðum 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 rýmispörf vegna flokkunar sorps. Sorpgeymsla skal vera innan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

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

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 34 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 14 íbúðir minni en 90m² birt stærð. Sjá skilmálatöflu og teikningu.

Aðalinnangangur: Aðalinnangangar stigahúsa skulu vera á hlið húss að sameiginlegum bílastæðum á lóð. Beint aðgengi skal vera að íbúðum aðkomuhæðar, en aðgengi að íbúðum efri hæða skal vera um lokað stigahús og eða svalganga. Hús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Svalgangar eru heimilir. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. 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 uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: Sjá sérskilmála bílgeymslu B1. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggiahlíðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilglær í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 5 hæðir og niðurgraffinn kjallari, alls 6 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Kjallarar: Heimilt er að byggja fylgijrmi 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 efri hæða, nema þakhæðar. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

Þakform og þaksvalir: Þak skal vera flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu. Efsta hæð skalvera inndregin með þaksvölum fyrir efstu íbúðir. Sjá að öðru eyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

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

Gildandi skilmálatafla

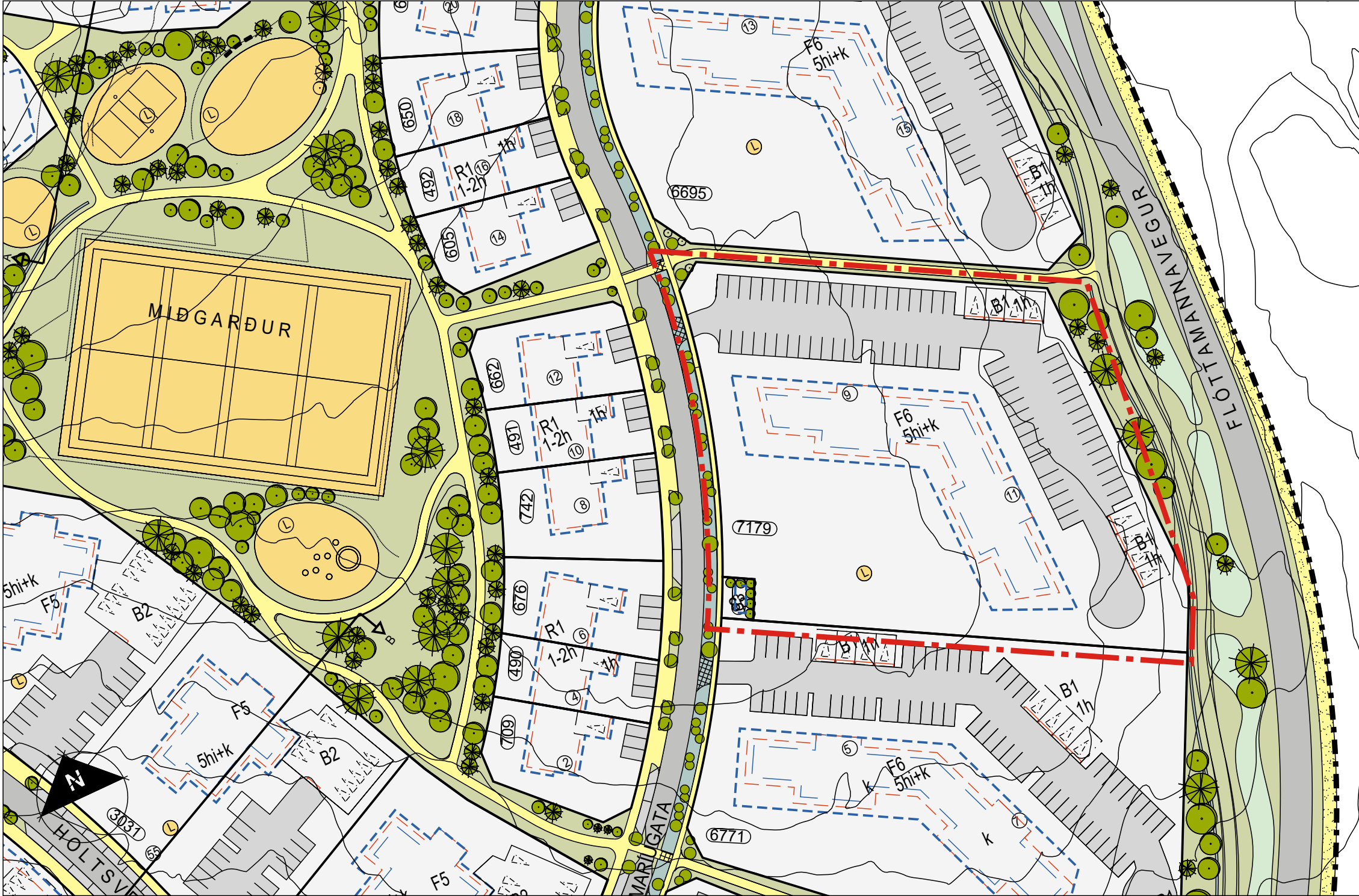
Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar) A og B rými	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **	Hæða- fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*			-90m ² +90m ² alls				
Mariugata 9-11	F6	7.179	5.120		5.120	14 20 34	K+5hi	0	58	58
Bílgeymsla	B1			120	120		1h	(4)		
Bílgeymsla	B1			120	120		1h	(4)		
Samtals Mariugata 9-11		7.179	5.120	240	5.360	14 20 34		0	58	58

* Krafa er gerð um innkot/útskot. Öppubrotinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.

** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².

*** Krafa er gerð um a.m.k. 4 gestastæði á lóð til vðbátar við almenna kröfu um bílastæði íbúða.

MARÍUGATA 9 -11



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Greinargerð

Vegna deiliskipulagsbreytinga á lóð Mariúgötu 9-11:

Í deiliskipulagsbreytingunni felst að:

- Íbúðum á lóð er fjölgað um átta íbúðir úr 34 íbúðum í 42 íbúðir.
 - Íbúðum minni en 90 m² fjölgar um 4 íbúðir úr 14 í 18 íbúðir. Íbúðum stærri en 90 m² fjölgar um 4 íbúðir úr 20 í 24 íbúðir.
 - Bílastæðum á lóð fjölgar til samræmis við fjölda íbúða.
 - Svalir teljast til uppbrots byggingar sé , að lágmarki önnur skammhlíð klædd með samfelldum lokuðum fleti klæddum málum eða víðar klæðningu.
 - Heimilt er að hafa beint aðgengi að íbúðum á aðkomuhæð en ekki er kvóð um beint aðgengi.
- Byggingarreitir, heildar viðmiðunar byggingarmagn og hámarkshæð eru óbreytt.

Tillaga að breytingu á skipulagsskilmálum húsagerðar í gildandi deiliskipulagsgreinargerð

4.8.14 F6 Fjölbýlishús

Lóðarskilmálar:

Bílastæði og aðkoma að bílgeymslum: 1 bílastæði fyrir hverja íbúð minni en 90m² birt stærð, 2 bílastæði fyrir hverja íbúð yfir 90m² birt stærð og a.m.k. 4 gestastæði skulu vera á lóð, staðsett skv. skipulagsupprætti og mæliblaði. Aðkoma að bílastæðum á lóð er frá Mariúgötu. Skylt 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 eignaskiptayfirfýrslingu 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, en forgarðar húsa neðan aðkomugötu skulu að jafnaði vera í sömu hæð og 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.

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 tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.10.

Hjólástæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir sameiginlegum yfirbyggðum hjólástæðum 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 rýmispörf vegna flokkunar sorps. Sorpgeymsla skal vera innan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.13.

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

Byggingarskilmálar:

Fjöldi íbúða: Að hámarki 42 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 18 íbúðir minni en 90m² birt stærð. Sjá skilmálatöflu og teikningu.

Aðalinnangangur: Aðalinnangangar stigahúsa skulu vera á hlið húss að sameiginlegum bílastæðum á lóð. Beint aðgengi má vera að íbúðum aðkomuhæðar, en aðgengi að íbúðum efri hæða skal vera um lokað stigahús og eða svalganga. Hús skulu vera gegnumgeng á inngangshæð, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið. Svalgangar eru heimilir. Stigahús skulu ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglinu. 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 uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar).

Heimilt er að brjóta hús upp með svölum. Til þess að svalir teljist til uppbrots þarf hluti svala, að lágmarki önnur skammhlíð, að vera klædd með samfelldum lokuðum fleti klæddum málum eða víðar klæðningu á 2. - 5. hæð. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.4.

Bílgeymsla: Sjá sérskilmála bílgeymslu B1. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.5.

Gervihnattadiskar: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.8.

Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggiahlíðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilglær í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.9.

Hljóðvist: Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.10.

Hæð húss: 5 hæðir og niðurgraffinn kjallari, alls 6 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Kjallarar: Heimilt er að byggja fylgijrmi 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 efri hæða, nema þakhæðar. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.16.

Þakform og þaksvalir: Þak skal vera flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum, sjá skilmálateikningu. Efsta hæð skalvera inndregin með þaksvölum fyrir efstu íbúðir. Sjá að öðru eyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

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

Skilmálatafla eftir breytingar

Gata og húsnúmer	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
			*			-90m ² +90m ² alls				
Mariugata 9-11	F6	7.179	5.120		5.120	18 24 42	K+5hi	0	70	70
Bílgeymsla	B1			120	120		1h	(4)		
Bílgeymsla	B1			120	120		1h	(4)		
Samtals Mariugata 9-11		7.179	5.120	240	5.360	18 24 42		0	70	70

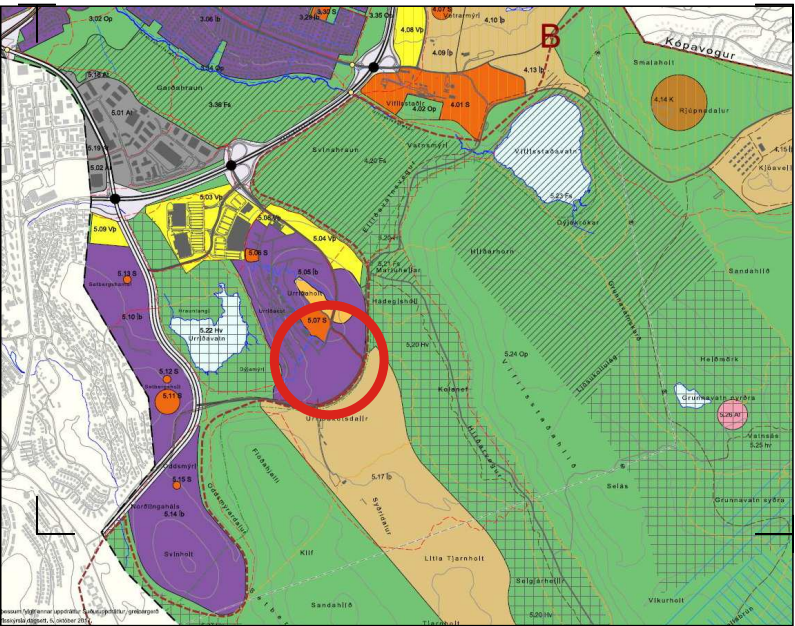
* Krafa er gerð um innkot/útskot. Öppubrotinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.

** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².

*** Krafa er gerð um a.m.k. 4 gestastæði á lóð til vðbátar við almenna kröfu um bílastæði íbúða.

SKÝRINGAR

- Mörk þess svæðis sem deiliskipulagsbreyting tekur til
- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Ytri byggingarreitur
- Innri byggingarreitur
- Byggingareitur fyrir inndreginn byggingarhluta bílgeymsla
- Byggingarreitur inngrafinnar bílgeymslu
- Byggingareitur þakhæðar
- Bundin mænisstefna
- Bílastæði
- Gangstétt
- Gata
- Reiðstigur
- Kvóð um gönguleið
- Ofanvatnsrásir / ofanvatnslautir
- Opíð svæði
- Leiksvæði, grenndarvöllur
- Leiksvæði á fjölbýlishúsalóð
- Kvóð um trjágróður
- Stoppistöð strætisvagna
- Hraðahindrun
- E1a-E6
- Einbýlishús
- Par- og raðhús
- Fjölbýli
- Samfélagsþjónusta
- B1
- Bílgeymsla, inngrafin og stakstæð
- B2
- Bílgeymsla, inngrafin og stakstæð
- G
- Endurvinnslugámur
- Sp
- Spennistöð
- 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__.

VERK

DEILISKIPULAG
AUSTURHLUTI URRÍÐAHOLTS 1. áfangi

TEIKNING

DEILISKIPULAGSBREYTING
MARÍUGATA 9-11

KVARÐI

A1) 1:1000 - A3)1:2000

DAGS.

08.03.2021
TEIKNAD AF
EE/BG

TEIKNING NR.

(90)1.01

