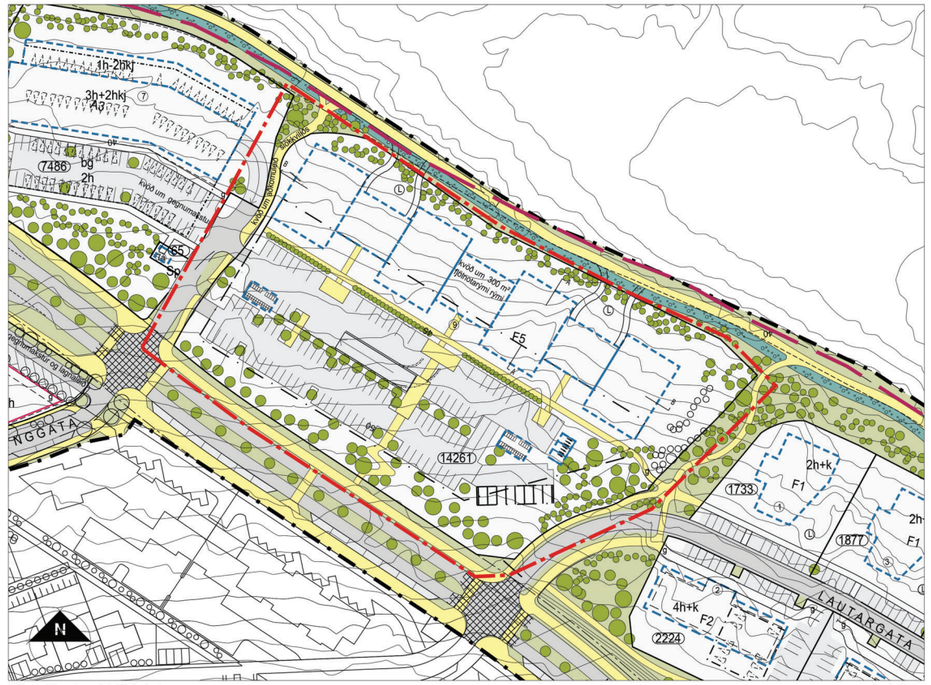
DEILISKIPULAG NORÐURHLUTA URRIÐAHOLTS 4. áfangi

URRIÐAHOLTSSTRÆTI 9

Gildandi deiliskipulag Urriðaholt austurhluti 1. áfangi samþykkt í bæjarstjórn xx.xx.xxxx

mkv. 1:1000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

mkv. 1:1000

Greinargerð
Vegna deiliskipulagsbreytinga á lóð Urriðaholtsstrætis 9:

Í deiliskipulagsbreytingunni felst að.

Notkun breytist úr verslun- og þjónustu í íbúðir fyrir 50 ára og eldri, kvaðir eru settar um sameiginleg rými.
Almennir skilmálar fyrir íbúðir í norðurhluta 4 gilda fyrir lóðina eftir breytingu.

Lóðamörk Urriðaholtsstrætis 7 og 9 og lóðamörk spennistöðvar breytast.

Byggingareitur hliðrast og breytist. Byggingareitur brotinn upp og myndaðar sjónlínur milli byggingahluta.

Salarhæðir og hæðafjöldi byggingar breytist en hámarkshæð húss helst óbreytt.

Byggingamagn á lóð minnkar. Bílastæðum á lóð fækkar til samræmis við breytta notkun.

Aðkoma að bílakjallara breytist. Krafa er gerð um grasstæði næst Urriðaholtsstræti

Aðkomugata færist lítillega til vesturs en tenging við Urriðaholtsstræti helst óbreytt.

Kvöð er sett um aðkomuleið slökkviliðs á göngustíg milli Urriðaholtsstrætis 7-9.

Aðkomuleið slökkviliðs skal vera 3 metra breiður malbikaður stígur eða sambærilegt sem skal þola 8,5 tonna ásþunga.
Hámarkshalli á aðkomuleið skal vera 8 % (1:12,5). Lágmarks beygjuradíus 17 metrar.
Aðgangshlið inn á aðkomuleið skal opnanlegt með einföldum hætti.
Aðgengi skal tryggt við vetraraðstæður, snjóbræðsla skal vera að lágmarki á þeim hluta aðkomuleiðar sem er í meiri halla en 1:10.

Gildandi skipulagsskilmálar

4.8.2.5 A4 Urriðaholtsstræti 9

Lóðarskilmálar:
Bílastæði: 1 bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja 30m² í atvinnuhúsnæði sbr. ákvæði í kafla 4.3.1.1.
Viðhönnun bílastæða á lóð skal taka tillit til skilmála um meðhöndlun ofanvatns.
Bílageymslur: Bílgeymslur eru annars vegar stakstæð opin og hálf niðurgrafin bílgeymsla á lóð með bílastæðum á þaki og hins vegar bílgeymsla að hálfu undir aðal notkunarhluta, í kjallara húss og að hálfu framan við aðkomuhlíð húss. Bílgeymsla í kjallara skal vera opin til norðurs, í átt að hraunjaðri, með að hámarki 1,2 metra háum vegg við op. Bílgeymsla skal vera inndreginn um a.m.k. 1 metra frá ofanvarpi útlínu útveggs efri hæðar á hlið að hraunjaðri.
Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir: Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bílastæðanna sjálfra. Þegar um bílastæði ofan á þaki bílageymslu er að ræða skal ýmist gera ráðstafanir til að byggja upp ker fyrir jarðveg eða gróðursetja á gólfi bílageymslu ef unnt er að hafa ljósop á þaki geymslunnar ofan við trjábeðin. Kvöð er um almenna gönguleið um lóð, sem tengist almennu stígakerfi.
Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnsrásum og lautum, í bland við hefðbundnar lausnir.
Sjá nánar almenna lóðarskilmála atvinnuhúsnæðis 4.6.2.
Byggingarskilmálar:
Aðkoma: Bygging skal hafa aðalinngang frá bílastæðum á landi. Inngangur skal annað hvort vera inndreginn eða með skyggni.
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.
Byggingarreitir: Byggingarreitir eru fyrir bílgeymslur og bygginguna.
Hæð húsa og vegghæðir: Byggingin er 5 hæðir Miðhluti byggingarinnar skal vera 2 hæðir auk bílgeymslu, sjá skipulagsuppdrátt og skilmálateikningu.
Bygging skal ekki vera hærri en 18 m yfir gólfkóta aðkomuhæðar. Bílgeymslur skulu vera 1 hæð.
Þakform: Þakform er frjálst.
Notkun/starfsemi: Sjá heimila notkun í kafla 4.7.2.18.

Tillaga að breytingu á skipulagsskilmálum húsagerðar í gildandi deiliskipulagsgreinargerð

4.8.1.4 F5 Fjölbýlishús
Lóðarskilmálar:
Bílastæði og aðkoma að bílgeymslu: Eitt bílastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði, auk stæðis í sameiginlegri bílgeymslu fyrir íbúðir stærri en 90 m² birt stærð. Að auki skulu vera a.m.k. 16 sameiginleg stæði á lóð. Skylt er að tryggja lagnaleiðir fyrir allar íbúðir að bílastæðum á lóð og í bílgeymslu fyrir hleðslu rafbíla. Krafa er um að bílastæði næst Urriðaholtsstræti séu lögð grassteini. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.7 og 4.6.1.17.
Lóðarmörk og -frágangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bílastæða á lóð. Krafa eru um gróður á lóðarmörkum að Urriðaholtsstræti.
Gera skal eignaskiptayfirlýsingu um gerð, rekstur og viðhald sameiginlegra ytri mannvirkja og lóðarsvæða Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.1.
Forgarðar húsa: Krafa er um runnagróður og tré samhliða almennri gönguleið við bílastæði, sbr. skipulagsuppdrátt. Frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.1-2.
Stoðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.3.
Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólveggja. Skjólveggir milli sérnotareita séu að hámarki 1,5 m yfir því svæði sem þeim er ætlað að skýla. Skjólveggir sem snúa að almennu garðrými séu að hámarki 0,9 m yfir því svæði sem þeim er ætlað að skýla. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.4.
Girðingar: Takmarkanir eru á hæð girðinga og kröfur eru um gegnsæi þeirra. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.5.
Ofanvatn: Gerð er krafa um meðferð ofanvatns innan lóðar í samræmi við heildarstefnu hverfisins um sjálfbærar ofanvatnslausnir. Krafa er um gróðursvæði við bílastæði, sem virki sem móttaki ofanvatns frá götu, sbr. almenna skilmála 4.2.2.
Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.6.
Gönguleið um lóð: Kvöð er um gerð gönguleiða, annars vegar frá Urriðaholtsstræti að aðalinngangi aðkomuhæðar og hinsvegar frá að almennri gönguleið við hraunjaðar að gegnumgengum inngangi á aðkomuhæð sbr. almenna skilmála 4.6.1.8. Breidd gönguleiða skal vera amk. 1,5 m. Krafa er um lýsingu gönguleiða og bílastæða sbr. almenna skilmála 4.4.4.
Sérnotareitir: Á lóð mega vera sérnotareitir fyrir íbúðir á jarðhæð og skulu þeir ekki vera styttri en 3 m frá húsvegg. Svalalokun á jarðhæð telst hluti af sérnotareit. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.9.
Smáhýsi: 4 smáhýsi eru leyfð á lóð innan tilskyldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.10.
Hjólastæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir sameiginlegum yfirbyggðum hjólastæðum á lóð. Sérstakar kvaðir eru um byggingu hjólageymslu m.v. fjölda og stærðir íbúða. Byggingarreitur hjólaskýlis á lóð er leiðbeinandi. Sjá almenna skilmála 4.6.1.10-11 og 4.7.1.6.
Sorpgeymsla: Sorpgeymsla skal taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Sorp getur verið innan byggingarreits byggingar eða á lóð. Byggingarreitir sorps á lóð eru leiðbeinandi. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.13.
Leiksvæði: Krafa er gerð um sameiginlegt leiksvæði/hreystisvæði á lóð fjölbýlishúsa, sem skal hanna og framkvæma samhliða byggingu húss og lóðar. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.10.

Byggingarskilmálar:
Fjöldi íbúða: Að hámarki 80 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 24 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 12 íbúðir skulu vera á aðkomuhæð og íbúðir skulu vera í kjallara sem snýr að hrauninu, tengd stigahúsi hverrar byggingar. Sjá skilmálatöflu og -teikningu.
Aðalinngangur: Aðalinngangar eru fjórir. Aðgengi að fjölnotarými í kjallara er um stigahús og beint aðgengi um tröppur utanhúss. Stigahús skal vera lokað og skal vera gegnumgengt um aðkomuhæð og neðri hæð sem snýr að hraunjaðri, til að tryggja aðgang að lóð beggja megin við fjölbýlishúsið.
Stigahús skal ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakkant húss.
Lyftur skulu vera með glugga.
Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglínu. Svalgangar eru óheimilir. Sjá nánar í almennum byggingarskilmálum 4.7.1.1., 4.7.1.15. og 4.7.1.20.
Byggingarefni: Gerð er krafa um að efni úthliða inndreginnar þakhæðar skuli vera frábrugðið klæðningu og eða lit neðri hæða. Gerð er krafa um að neðsta hæð sé klædd steinklæðningu eða sjónsteypa. Milli efstu og neðstu hæðar skal nota mismunandi liti og frágang útveggja til að koma í veg fyrir langar láréttar línu án uppbrots í formi/lit/áferð. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.2.
Byggingarreitur: Innan byggingarreits fyrir íbúðir er heimilt að byggja 5 hæðir auk kjallara innan skilgreindra hluta byggingarreits. Sjá skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit, heimiladan hæðarfjölda. Fallið er frá almennri kröfu um uppbrot veggflatar á 8 metra fresti. Í þess stað skal vinna með innfelldar svalir, svalalokanir, byggingarefni og glugga sbr. ákvæði hér í sérskilmálum. Auk þess ber að líta á hvert stigahús sem augljósa einingu sem aðgreinir hann frá öðrum hlutum hússins. Jarðhæð að hraunjaðri skal vera inndregin um a.m.k. 0,2 m frá útbrún efri hæðar. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í Kafla 4.7.1.4.
Bílgeymsla: A.m.k. 1 bílastæði á hverja íbúð yfir 90m² birta stærð, a.m.k. 64 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bílgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsuppdrátt og mæliblað.
Bílgeymslu skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bílgeymslu. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.5. og 4.7.1.6.
Gluggar: Gluggar skulu vera á öllum útveggjahliðum húss. Gluggasetning skal brotin upp á milli hæða m.a. með póstalausum horngluggum. Kvöð er um að gönguleið í kjallara milli húsa verði með gluggum. Tryggja skal að dagsbirtu njóti í sameiginlegum fjölnotarýmum í kjallara með gluggum, ljósgörðum og/eða þakgluggum. Ekki er heimilt að nota spegilgler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.9.
Hljóðvist: Meta þarf hljóðeinangrun úthliða að Urriðaholtsstræti. Íbúðir með glugga einhliða að reiknuðu ytra hljóðstigi við útvegg yfir 55 dB eru óheimilar. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.10.
Hæð húss: 5 hæðir auk kjallara, með inndregna efstu hæð, alls 6 hæðir. Sjá að öðru leyti skilmálateikningar og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.11.
Reykháfar: Heimilt er að hafa reykháfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.14.
Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggnis. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.15.
Veggsvalir: Veggsvalir skulu vera á öllum íbúðum fyrir utan þakhæðir, nema íbúðinni tilheyri sérnotareitur á lóð. Allar íbúðir skulu vera með svalalokunum. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.16.
Þakform og þaksvalir: Þak skal vera 0-15°, flatt með nauðsynlegum vatnshalla að niðurföllum.
Efsta hæð skal vera inndregin með þaksvölum fyrir efstu íbúðir. Sé bílgeymsla ekki undir húsi skal bílgeymsla vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bílgeymslu inn í land. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.18 og 4.7.1.19.
Notkun og starfsemi: Íbúðir fyrir 50 ára og eldri. Kvöð er um að byggt verði a.m.k. 300 m2 sameiginlegt fjölnotarými í kjallara í miðju byggingareitsins til sameiginlegra nota fyrir íbúa hússins.

Gildandi skilmálatafla

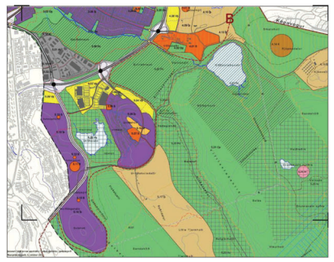
Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)		Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*	*				**	**	
Urriðaholtsstræti 9	A4	13.533	12.450	9.000	21.450		2-4h+k	184	231	415
Samtals										
*** Stærð / fjöldi til viðmiðunar sbr. almenna skilmála.*										

Skilmálatafla eftir breytingar

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bílgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **			Hæða-fjöldi	Bílastæði í bílgeymslu (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
				****		-90m²	+90m²	alls			*****	
Urriðaholtsstræti 9	F5	14.261	11.000	6.000	17.000	24	56	80	5h+k	64	96	160
Samtals												
*** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90 m²*												
****** Heimilt er að nýta byggingarmagn bílgeymslu fyrir geymslur, stoð- og tæknrými.*												
******* Krafa er gerð um a.m.k. 1 6 gestastæði á lóð til viðbótar við almenna kröfu um bílastæði íbúða.*												

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Mörk þess svæðis sem deiliskipulagsbreyting tekur til
- Friðlýsingarmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur inndreginnar 1. hæðar
- Byggingarreitur 2. hæðar
- Bundin byggingarlína
- Byggingareitur inndreginnarþakhæðar
- Byggingarreitur bílgeymslu
- Krafa um inndregna bílgeymsluhurð
- Bílastæði
- Bílastæði í bílgeymslu
- Gangstétt og göngustígar/ leiðbeinandi lega Gata
- Kvöð um gönguleið
- Göngustígar/ leiðbeinandi lega
- Skógarstígur/ leiðbeinandi lega
- Reiðstígur
- Ofanvatnsrásir / ofanvatnslautir
- Skógargarður
- Opið svæði
- Leiksvæði, áningarstaður
- Leiksvæði á fjölbýlishúsalóð
- Kvöð um trjágróður
- Kvöð um hljóðvegg hæð 1 m
- Hraðahindrun
- Stoppistöð strætisvagna
- A1-A7 Atvinnuhúsnæði
- F1-F4 Fjölbýli
- B1 Bílgeymsla
- B2 Bílgeymsla, inngrafin og stakstæð
- Sp Spennistöð
- Húsnúmer
- Fermetrastærð lóðar
- 9g 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
NORÐURHLUTI URRIÐAHOLTS 4. áfangi

KVARÐI
A1) 1:1000 - A3)1:2000

TEIKNING
DEILISKIPULAGSBREYTING
URRIÐAHOLTSSTRÆTI)

DAGS.
11.01.2022

TEIKNAÐ AF
EE/BG

TEIKNING NR.
(90)1.01

GARÐABÆR URRIÐAHOLT ALTA ARKÍS arkitektar LANDSLAG