

DEILISKIPULAG NORÐURHLUTA URRÍÐAHOLTS 4. áfangi



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

mkv. 1:1000

Greinargerð Vegna deiliskipulagsbreytinga á lóð Urríðaholtstræti 9: Í deiliskipulagsbreytingunni felst að.

Notkun breytist úr verslun- og þjónustu í íbúðir fyrir 50 ára og eldri, kvæðir eru settar um sameiginleg rými. Almennir skilmálar fyrir íbúðir í norðurhluta 4 gilda fyrir lóðina eftir breytingu. Lóðarmörk Urríðaholtstrætis 7 og 9 og lóðarmörk spennistöðvar breytast. Byggingarreitur hlíðrast og breytist. Byggingarreitur brotinn upp og myndaðar sjónlínur milli byggingahluta. Salarhæðir og hæðafjöldi byggingar breytist en hámarks hæð húss helst óbreytt. Byggingamagn á lóð minnkar. Bilastæðum á lóð fækkar til samræmis við breytta notkun. Aðkoma að bílakjallara breytist. Krafa er gerð um grasstæði næst Urríðaholtstræti Aðkomugata færirst lítillaga til vesturs en tenging við Urríðaholtstræti helst óbreytt.

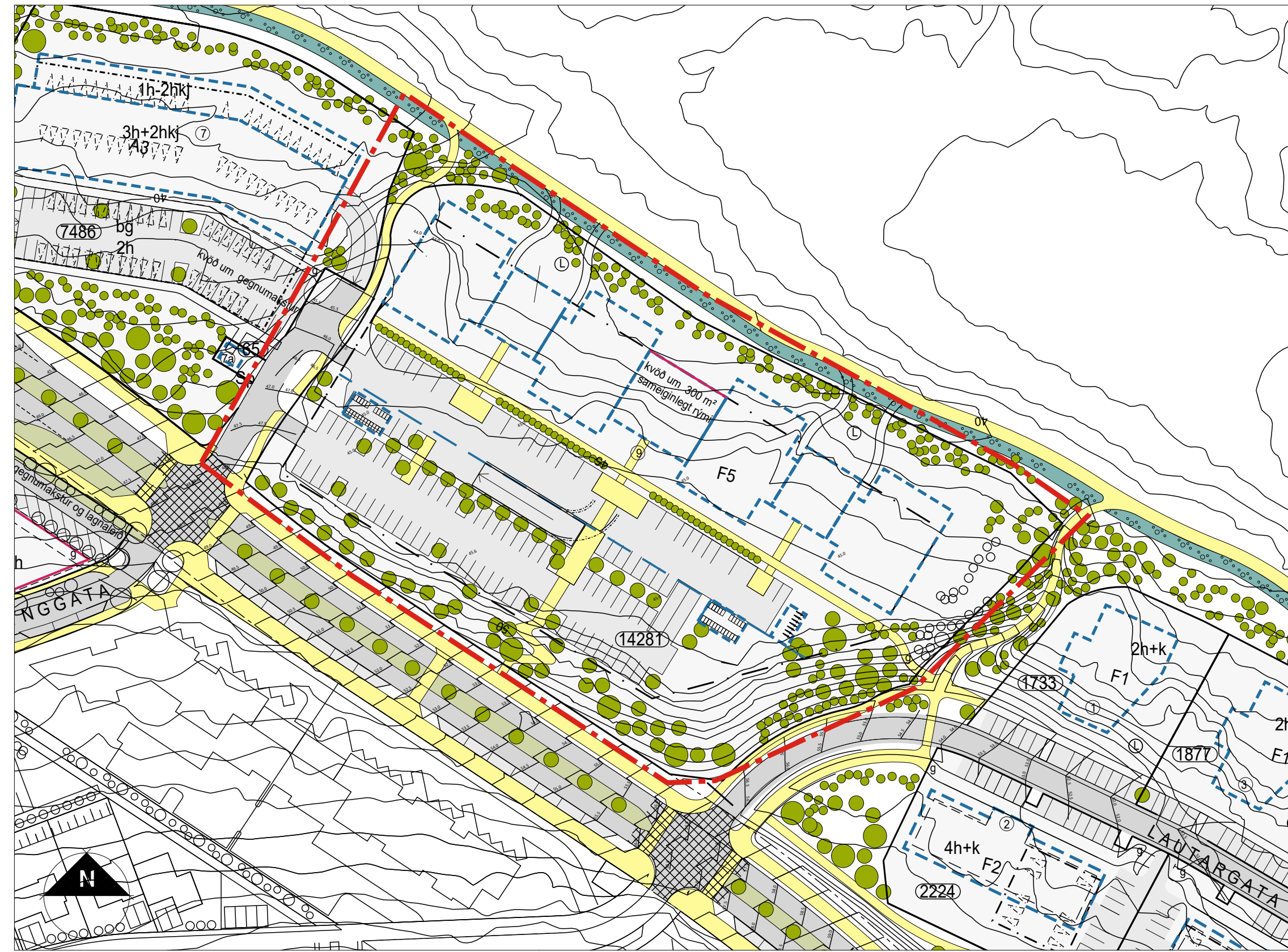
Gildandi skipulagsskilmálar

4.8.2.5 A4 Urríðaholtstræti 9

Lóðarskilmálar:
Bilastæði: 1 bilastæði skal vera á lóð fyrir hverja 30m² í atvinnuhúsnæði sbr. ákvæði í kafla 4.3.1.1. Viðhönnun bilastæða á lóð skal taka tillit til skilmála um meðhöndlun ofanvatns.
Bilageymslur: Bilageymslur eru annars vegar stakstæð opin og hálf niðurgrafín bilageymsla á lóð með bilastæðum á þaki og hins vegar bilageymsla að hlíðu undir aðal notkunahluta, í kjallara húss og að hlíðu framán við aðkomuhúð húss. Bilageymsla kjallara skal vera opin til norðurs, látt að hraunjaðri, með að hámarki 1,2 metra húm vegg við op. Bilageymsla skal vera innreginn um a.m.k. 1 metra frá ofanvarpi útlínu útvegs efri hæðar á hlíðu að hraunjaðri. Lóðarmörk, lóðarfargangur og stöðveggir: Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bilastæðum sem nemur a.m.k. 5% af flatarmáli bilastæðanna sjálfra. Þegar um bilastæði ofan á þaki bilageymslu er að ræða skal ymist gera ráðstafanir til að byggja upp ker fyrir jarðveg eða gróðursetja á gölfí bilageymslu ef unnt er að hafa ljóssp á þaki geymslunnar ofan við trjáþæðni. Kvóð er um almenna gönguleið um lóð, sem tengist almennu stígakervi.
Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnsaumum, svo sem ofanvatnsaum og lautum, í bland við hefðbundnar lausnir. Sjá nánar almenna lóðarskilmála atvinnuhúsnæðis 4.6.2.
Byggingarskilmálar:
Aðkoma: Bygging skal hafa aðalinnangang frá bilastæðum á landi. Innangangur skal annað hvort vera innreginn eða með skyggni.
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.
Byggingarreitur: Byggingarreitur eru fyrir bilageymslur og bygginguna.
Hæð húsa og hæðar: Byggingin er 5 hæðir Miðhluti byggingarinnar skal vera 2 hæðir auk bilageymslu, sjá skipulagsupprátt og skilmálateikningu. Bygging skal ekki vera hærrí en 18 m yfir gölfkóta aðkomuhæðar. Bilageymslur skulu vera 1 hæð.
Þakform: Þakform er frjálst.
Notkun/starfsemi: Sjá heimila notkun í kafla 4.7.2.18.

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Hæða-fjöldi	Bilastæði í bilgeymslu	Bilastæði á lóð	Bilastæði samtals
Urríðaholtstræti 9	A4	13.533	12.450	9.000	21.450	2-4h+k	**	**	415
** Stærð í fjóki til viðmiðunar sbr. almenna skilmála.									

URRÍÐAHOLTSSTRÆTI 9



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi
Tillaga að breytingu á skipulagsskilmálum húsagerðar í gildandi deiliskipulagsgreinargerð

mkv. 1:1000

4.8.1.4 F5 Fjölbýlishúð
Lóðarskilmálar:
Bilastæði og aðkoma að bilgeymslu: Eitt bilastæði skal vera á lóð fyrir hverja íbúð staðsett skv. skipulagsupprátt og mæliblaði, auk stæðis í sameiginlegri bilgeymslu fyrir íbúðir stærri en 90 m² birt stærð. Að auki skulu vera a.m.k. 16 sameiginleg stæði á lóð. Skykt er að tryggja lagnaleiðir fyrir allar íbúðir að bilastæðum á lóð og í bilgeymslu fyrir hleðslu rafbíla. Krafa er um að bilastæði næst Urríðaholtstræti séu lögð grassteini. Sjá að öðru leyti skilmálatöflu og almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.7 og 4.6.1.17.
Lóðarmörk og -fargangur: Runnar og tré skulu þekja a.m.k. 5% af flatarmáli bilastæða á lóð. Krafa er um gróður á lóðarmörkum að Urríðaholtstræti. Gera skal eignaskiptavýrðingu um gerð, rekstur og viðhald sameiginlegra ytri mannvirkja og lóðarsvæða Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.1.
Forganðar húsa: Krafa er um runnagróður og tré samhliða almennri gönguleið við bilastæði, sbr. skipulagsupprátt. Krafa er um að tyrfð jarðvegsmynd gangi a.m.k. 1,0m upp á vegg bilgeymslu á hlíðum sem ekki eru niðurgrafnar nema gluggar á bilgeymslu nái meðan en 1,0m frá gölfí bilgeymslu. Frágangur á lóðarmörkum skal vera sbr. hæðarblað. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.2.
Stöðveggir: Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.3.
Skjólveggir: Takmarkanir eru á staðsetningu og hæð skjólvegga. 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.
Gírðingar: Takmarkanir eru á hæð gírðinga 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 bilastæði, 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: Kvóð er um gerð gönguleiða, annars vegar frá Urríðaholtstræti að aðalinnangi aðkomuhæðar og hins vegar frá að almennri gönguleið við hraunjaðar að gegnumgengum innangi á aðkomuhæð sbr. almenna skilmála 4.6.1.8. Breidd gönguleiða skal vera amk. 1,5 m. Krafa er um lysingu gönguleiða og bilastæða sbr. almenna skilmála 4.4.4.
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 4.6.1.9.
Smáhýsi: 4 smáhýsi eru leyfð á lóð innan tilskýldra stærðarmarka utan byggingarreits. Sjá almenna lóðarskilmála í kafla 4.6.1.10.
Hjólástæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir sameiginlegum yfirbyggðum hjólástæðum á lóð. Sérstakar kvæðir 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 rýmispörf vegna flokkunar sorps. Sorp getur verið innan byggingarreits byggingar eða á lóð. Byggingarreitur 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.

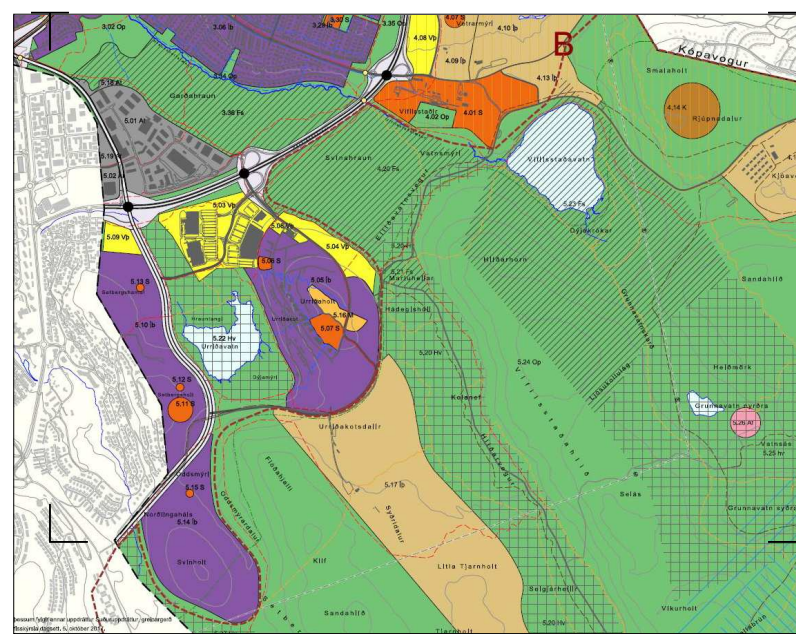
Byggingarskilmálar:
Fjöldi íbúða: Að hámarki 79 íbúðir, þar af geta að hámarki verið 23 íbúðir minni en 90m² birt stærð. A.m.k. 12 íbúðir skulu vera á aðkomuhæð og íbúðir skulu vera í kjallara sem snýr að hrauninu, tengd stígakervi herrar byggingar. Sjá skilmálatöflu og -teikningu.
Aðalinnangangur: Aðalinnangangur eru tveir og þjóna tveimur stígakervi hvor. Innangangur í íbúðir eru tengdir samnotarymum á aðkomuhæð milli íbúða hluta. Innangangur í mitt húsið er tengdur samnotarymi og er þjónustuingangur. Stígakervi 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. Stígakervi skal ná a.m.k. 0,3 m upp eða niður fyrir þakant húss. Lyftur skulu vera byggðar út um a.m.k. 1,0 m og vera með glugga. Skyggni skal vera yfir innangi, nema að hann sé innreginn frá vegglinu. Svalgangur 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 innreginnar þakhæðar skuli vera frábrugðin klæðningu og eða lit neðri hæða. Gerð er krafa um að neðsta hæð sé klædd steinklæðningu. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.2.
Byggingarreitur: Innan byggingarreits fyrir íbúðir er heimilt að byggja 1-5 hæðir innan skilgreindra hluta byggingarreits auk kjallara. Sjá skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað varðandi byggingarreit, heimilaðan hæðarfjölda og kröfur um uppbrót byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.4.
Bilgeymsla: A.m.k. 1 bilastæði á hverja íbúð yfir 90m² birta stærð, a.m.k. 64 stæði skulu vera í samnota innbyggðri bilgeymslu, sbr. skilmálateikningu, skipulagsupprátt og mæliblað. Gluggar skulu vera á hluta veggjar bilgeymslu og sérnotarymum sem snúa að hraunjaðri. Gluggar skulu vera á a.m.k. 70% af bunninni byggingarlinnu glugga í bilgeymslu, sjá skipulagsupprátt. Bilgeymslu skal fella inn í land. Hjólageymsla skal vera í húsi og má vera í bilgeymslu. 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. Ekki er heimilt að nota spegligler í gluggum. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.9.
Hljóðvist: Meta þarf hljóðeinangrun úthliða að Urríðaholtstræti. Íbúðir með glugga einhliða að reiknuðu ytra hljóðstigi við útvegg yfir 55 db eru óheimil. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.10.
Hæð húss: 1-5 hæðir auk kjallara, með innregna efstu hæð, alls 6 hæðir. Sjá að öðru leyti skilmálateikningar og almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.11.
Reykhláfar: Heimilt er að hafa reykhláfa. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.14.
Skyggni: Skilgreind eru stærðarmörk skyggni. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.15.
Veggsvallir: Veggsvallir skulu vera á öllum íbúðum fyrir utan þakhæðir, nema íbúðinni tilheyrir sérnotareitur á lóð. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.16.
Þakform og þaksvallir: Þak skal vera 0-15°, flatt með nauðynlegum vatnshalla að niðurföllum.
Efst hæð skal vera innreginn með þaksvölum fyrir efstu íbúðir. Sé bilgeymsla ekki undir húsi skal bilgeymsla vera með flötu þaki og skal fella þakflöt bilgeymslu inn í land. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.1.18 og 4.7.1.19.

Skilmálatöflu eftir breytingar

Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Íbúðir heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Íbúða fjöldi **	Hæða-fjöldi	Bilastæði í bilgeymslu (lág.m.fjöldi)	Bilastæði á lóð	Bilastæði samtals
Urríðaholtstræti 9	F5	14.281	11.000	6.000	17.000	-90m ² +90m ² alls 23 56 79	5h+k	64	96	160
* Krafa er gerð um innkotútskot. Óuppbratin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m. ** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90 m ² *** Stærð í fjóki til viðmiðunar sbr. almenna skilmála. **** Heimilt er að nýta byggingarmagn bilgeymslu fyrir geymslur, stoð- og tæknrymi. ***** Krafa er gerð um a.m.k. 16 gestastæði á lóð til viðbótar við almenna kröfu um bilastæði íbúða.										

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Mörk þess svæðis sem deiliskipulagsbreyting tekur til
- Friðlýsingarmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur innreginnar 1. hæðar
- Byggingarreitur 2. hæðar
- Bunnin byggingarlinna Gluggafatar í bilgeymslu
- Byggingareitur innreginnar þakhæðar
- Byggingarreitur bilgeymslu
- Krafa um innregna bilgeymsluhurð
- Bilastæði
- Bilastæði í bilgeymslu
- Gangstétt og göngustígur/ leiðbeinandi lega Gata
- g Kvóð um gönguleið
- Göngustígur/ leiðbeinandi lega
- Skógarstígur/ leiðbeinandi lega
- Reiðstígur
- Ofanvatnsrásir / ofanvatnslautir
- Skógargarður
- Opíð svæði
- Leiksvæði, áningarstaður
- Leiksvæði á fjölbýlishúsalóð
- Kvóð um trjágróður
- Kvóð um hljóðvegg hæð 1 m
- Hraðahindrun
- Stoppistöð strætisvagna
- Atvinnuhúsnæði
- Fjölbýli
- Bilgeymsla
- Bilgeymsla, inngráfin og stakstæð
- Spennistöð
- Húsnúmer
- Fermetrastærð lóðar
- 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
NORÐURHLUTI URRÍÐAHOLTS 4. áfangi

TEIKNING
DEILISKIPULAGSBREYTING
URRÍÐAHOLTSSTRÆTI)

KVARÐI
A1) 1:1000 - A3) 1:2000

DAGS.
11.10.2021
TEIKNAD AF
EE/BG

TEIKNING NR.
(90)1.01

