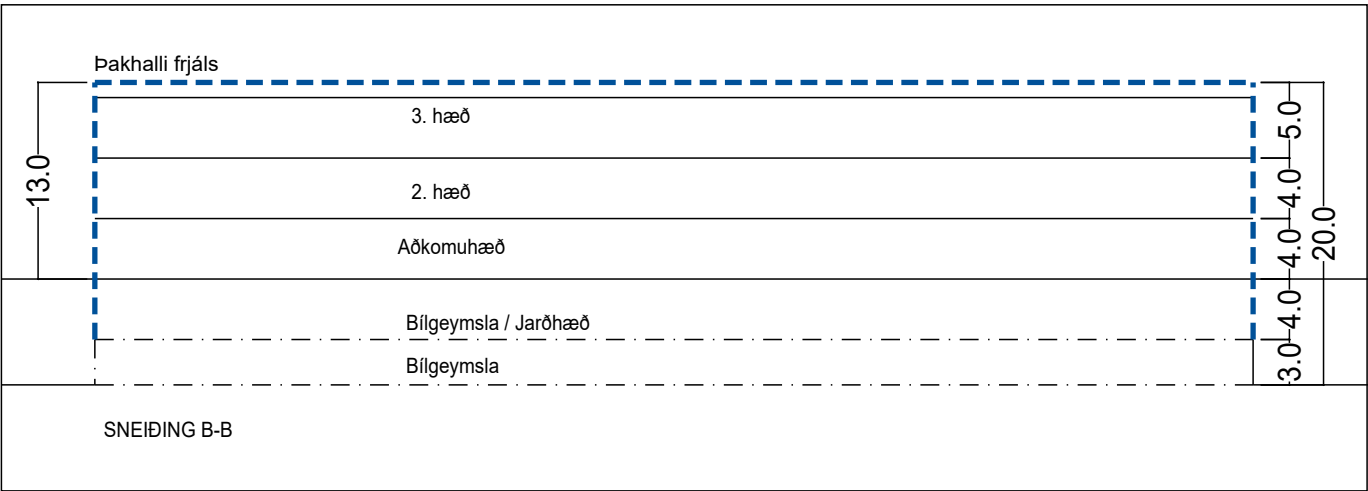
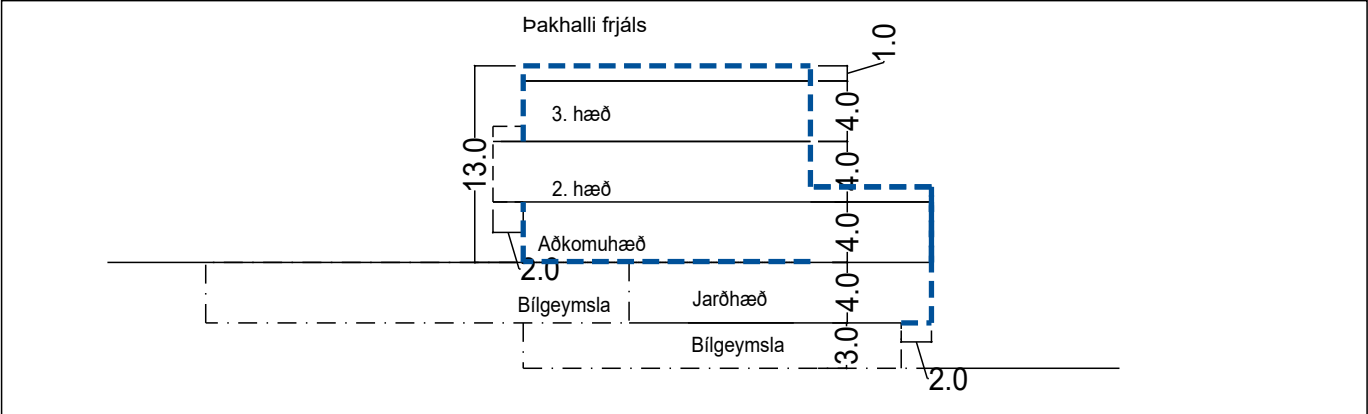
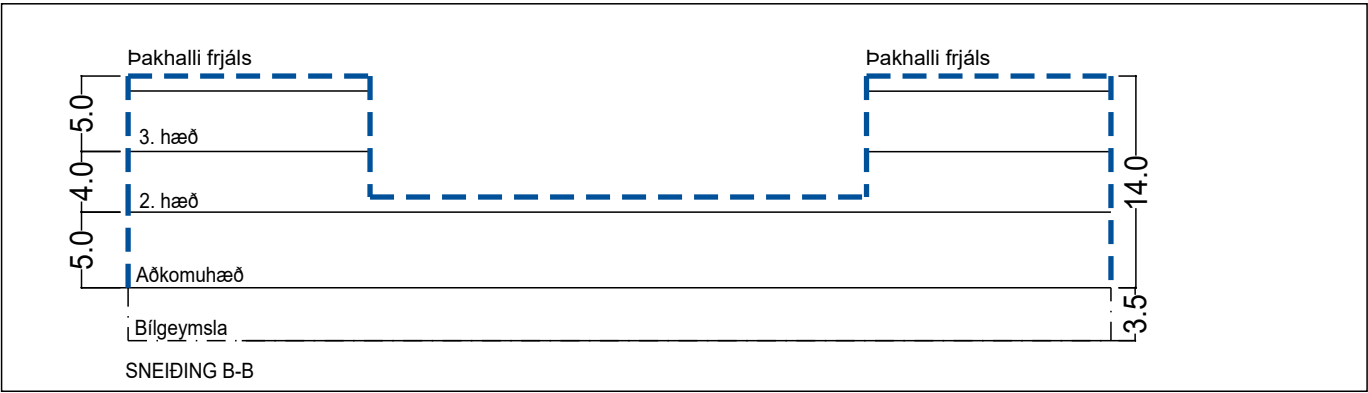
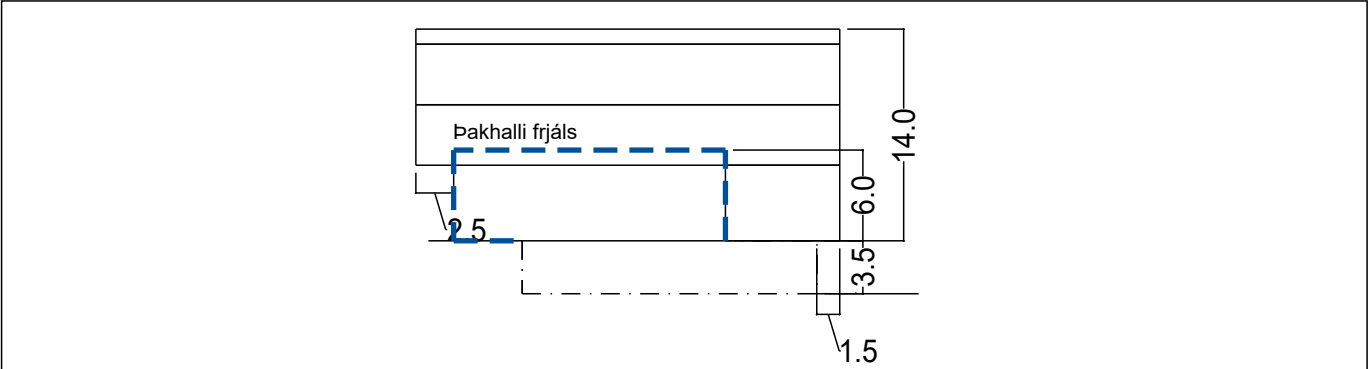
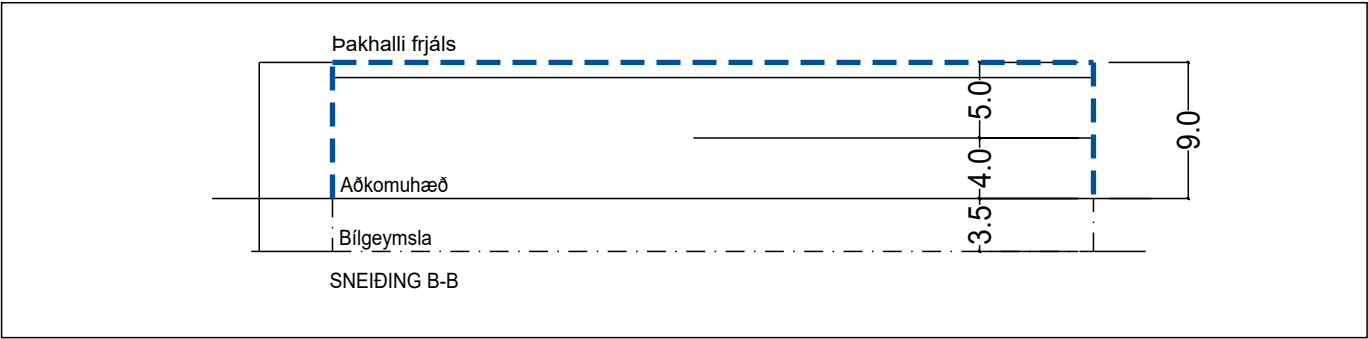
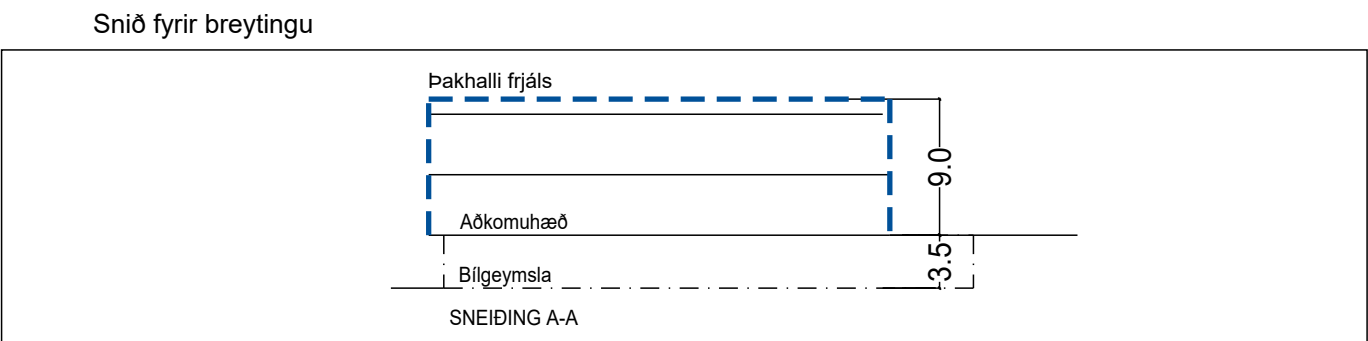
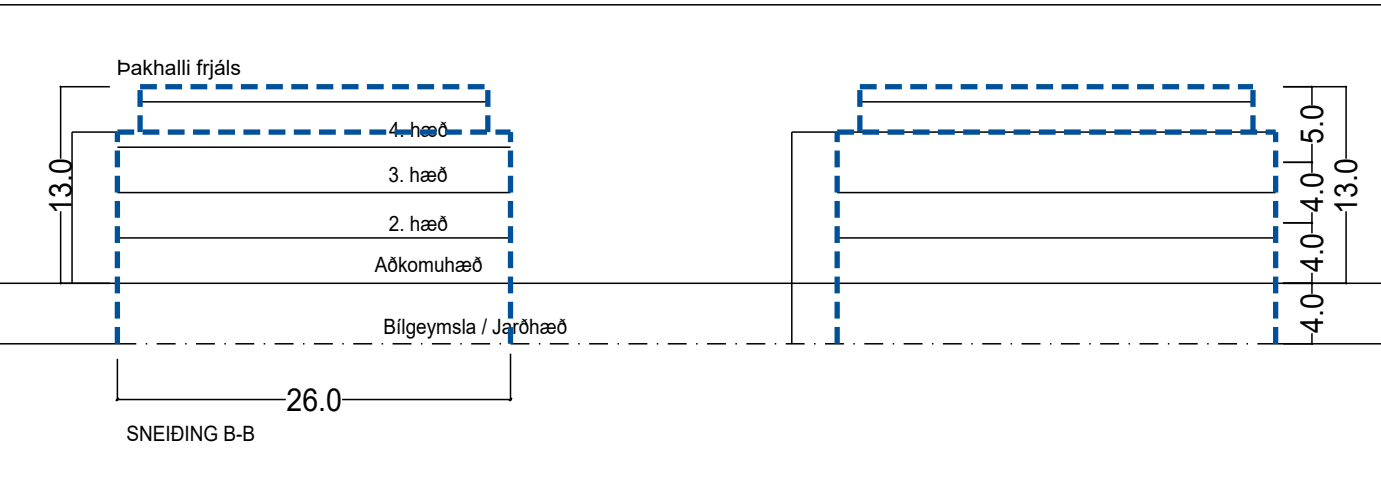
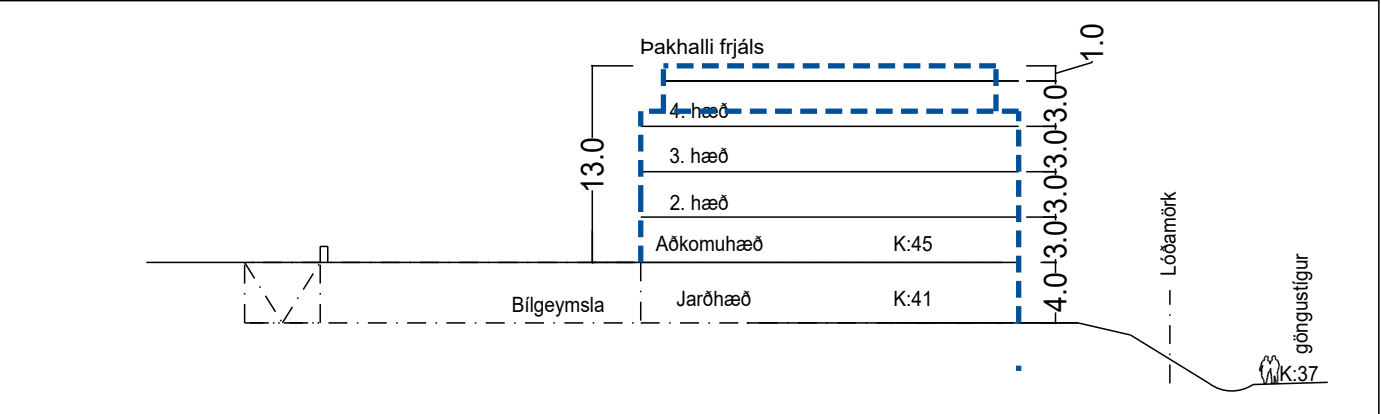
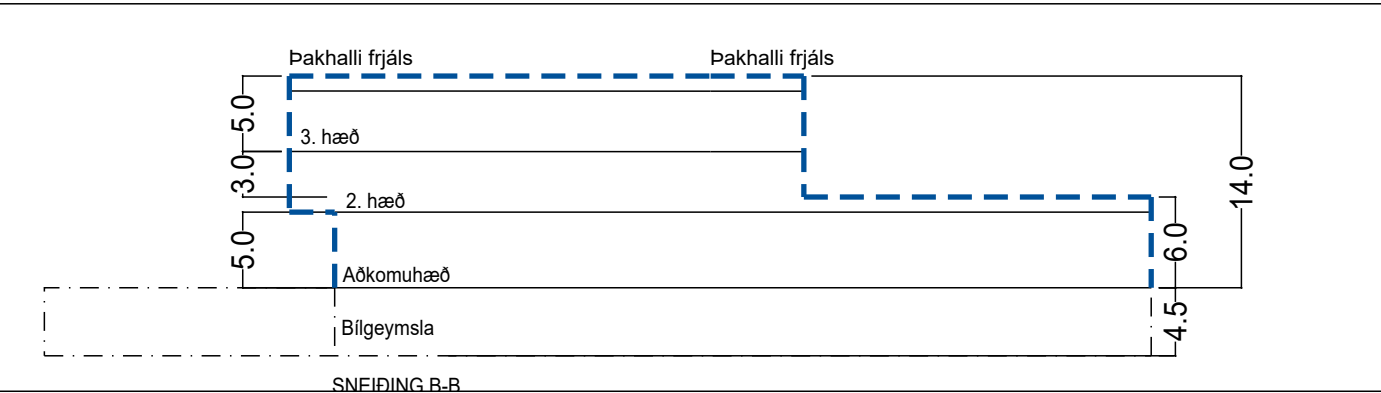
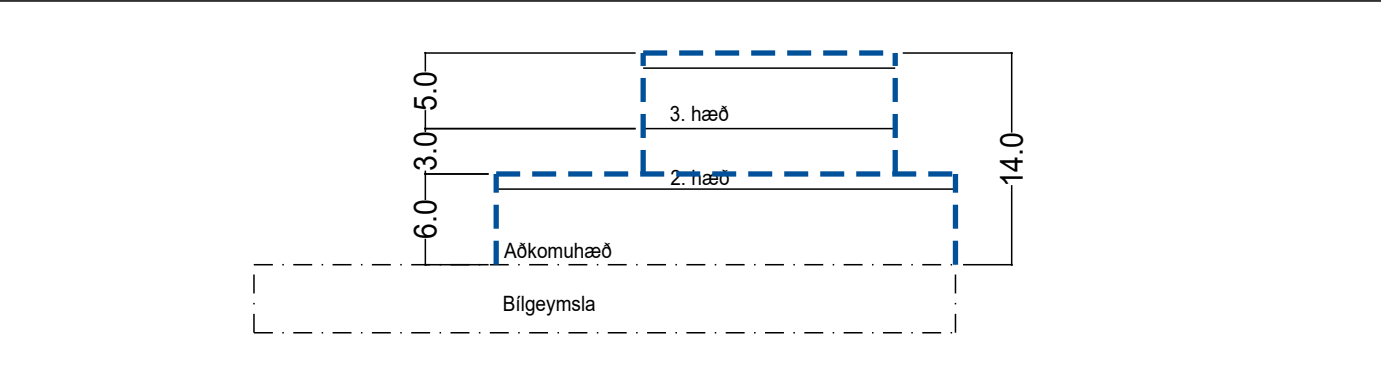
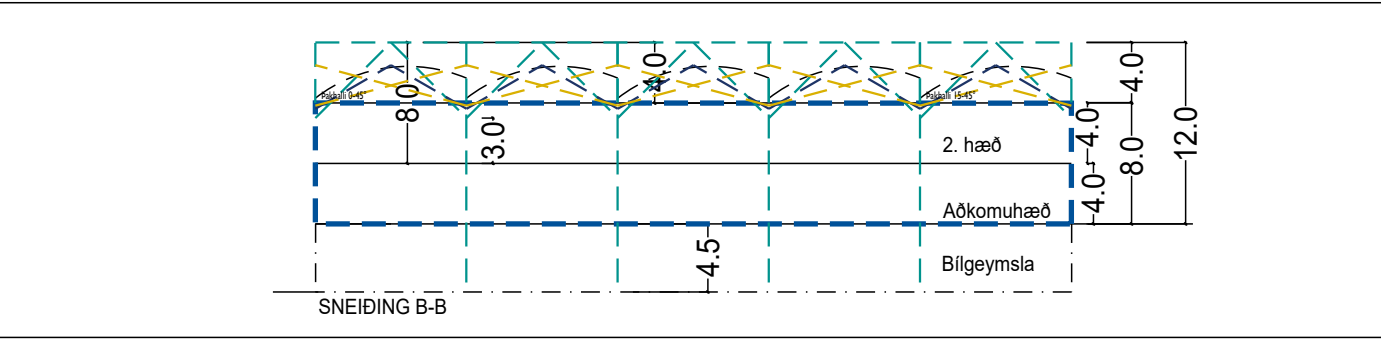
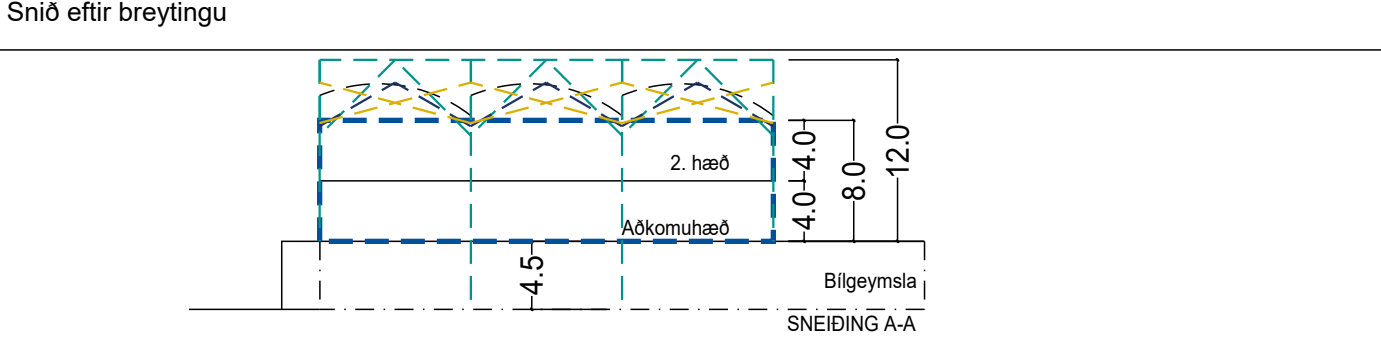




Gildandi deiliskipulag



Urriðaholtsstræti 7



Urriðaholtsstræti 5-7

URRIDAHOLTSSTRÆTI 1-7

SKÝRINGARUPPDRAÐTUR

Sérskilmálar fyrir breytingu

Kennisnið

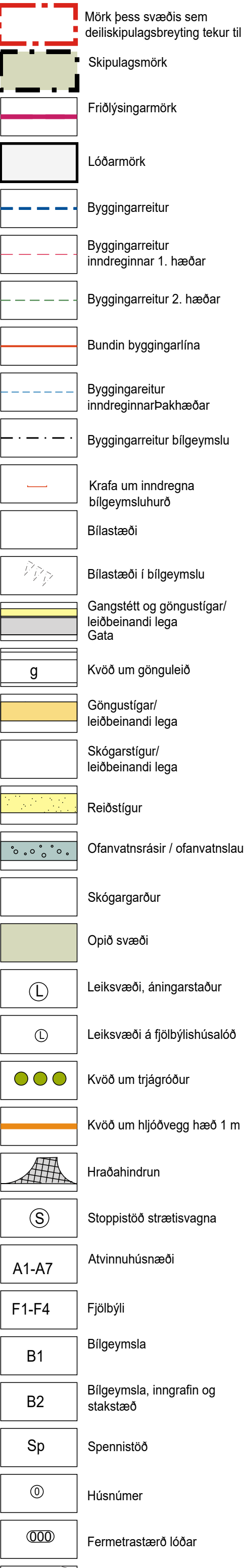
Skilmálar fyrir breytingu:

A-1
4.8.2.1 A1 Urriðaholtsstræti 1
Lóðarskilmálar:
Bilastæði: 1 bilastæði fyrir hverja 30 m² í atvinnuhúsnæði skal vera samtals á lóð og í bílageymslu s.b.r. ákvæði í kafla 4.6.2.5.
Bilageymslur: Bilageymsla skal vera a.m.k. opin til norðurs, í átt að hraunjaðri, með að hámarki 1,2 metra háum vegg við op. Bilageymsla skal vera inndreginn um a.m.k. 1 metra frá ofanvarpi útlinu útveggis efri hæðar á hlöð að hraunjaðri.
Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir: Hylja skal veggi bilageymslu að utanverðu með gróðurklæddum jarðvegstyflingum eða grjóthleðslum. Frágangur þessi skal allur vera innan lóðar. Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bilastæðum utan húss, sem nemur a.m.k. 5% af flatarmáli bilastæða á landi.
Kvóð er um almenna gönguleið um lóð, sem tengist almennu stígakerfi.
Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir að ofanvatni sé beint í ofanvatnsrás norðan við Urriðaholtsstræti, neðan lóðar. Sjá nánar almenna lóðarskilmála atvinnuhúsnæðis 4.6.2.
Byggingarskilmálar:
Aðkoma: Bygging skal hafa inngang frá Urriðaholtsstræti eða frá aðkomugötu Urriðaholtsstrætis. Inngangur skal annað hvort vera inndreginn eða með skyggni.
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.
Byggingarreitur: Aðkomuhæð er meginhæð hússins. Heimilt er að hafa lyftuðhengi að þaki hússins, nýta þak til útivistar og koma fyrir heitum pottum á þaki.
Hæð húsa og vegghæðir: Byggingin skal vera 1-2 hæðir talið frá aðkomuhæð við Urriðaholtsstræti, auk bílageymsluhæðar undir aðkomuhæð, sem snýr að hraunjaðri, sjá skipulagsupprátt og skilmálateikningu. Allur gölfloður rýma í lokunarflokk A og B telur til heimilaðs byggingarmagns. Byggingin skal ekki vera hærr en 9 m yfir gölfkóta aðkomuhæðar frá Urriðaholtsstræti.
Þakform: Þakform er frjálst.
Notkun/starfsemi: Sjá heimila notkun í kafla 4.7.2.18. Sjá nánar almenna byggingarskilmála atvinnuhúsnæðis 4.7.2.

4.8.2.2 A2 Urriðaholtsstræti 3-5
Lóðarskilmálar:
Bilastæði: 1 bilastæði skal vera á lóð fyrir hverja 30 m² í atvinnuhúsnæði. Við hönnun bilastæða á lóð skal taka tillit til skilmála um meðhöndlun ofanvatns.
Bilageymslur: Bilageymsla skal vera opin til norðurs, í átt að hraunjaðri, með að hámarki 1,2 metra háum vegg við op. Bilageymsla skal vera inndreginn um a.m.k. 1 metra frá ofanvarpi útlinu útveggis efri hæðar á hlöð að hraunjaðri.
Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir: Hylja skal veggi bilageymslu að utanverðu með gróðurklæddum jarðvegstyflingum eða grjóthleðslum. Frágangur þessi skal allur vera innan lóðar. Gróðursetja skal trjá- og runnagróður á bilastæðum sem nemur a.m.k. 5% af flatarmáli ytri bilastæða. Þegar umbilastæði ofan á þaki bilageymslu er að ræða skal ýmist gera ráðstafanir til að byggja upp ker fyrir jarðveg eða gróðursetja á gölf bílageymslu ef unnt er að hafa ljósop á þaki geymslunnar ofan við trjæbeðin. Kvóð er um aðkomu, gegnumakstur að lóð nr. 7 um bilastæði á landi og almenna gönguleið um lóð, sem tengist annars vegar almennu stígakerfi og hins vegar almennri gönguleið á lóð nr. 7.
Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnsrásum í bland við hefðbundnar lausnir. Sjá nánar almenna lóðarskilmála atvinnuhúsnæðis 4.6.2.
Byggingarskilmálar:
Aðkoma: Bygging skal hafa inngang frá bilastæðum á landi. Aðkoma er frá Urriðaholtsstræti.
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.
Byggingarreitur: Aðkomuhæð byggingar sem snýr að bilastæðunum skal vera inndregin að lágmarki 1,5 m. Ef byggingin nær ekki út fyrir byggingarlínu inndreginnar 1. hæðar á efri hæðunum, skal hafa skyggni sem stendur að lágmarki 1,5 m út fyrir byggingu.
Hæð húsa og vegghæðir: Byggingin skal vera 1-3 hæðir talið frá aðkomuhæð frá Urriðaholtsstræti, auk neðri hæðar bílageymslu sem snýr að hraunjaðri. Samtals 2-4 hæðir. Byggingin skal ekki vera hærr en 14 m yfir gölfkóta aðkomuhæðar frá Urriðaholtsstræti.
Þakform: Þakform er frjálst.
Notkun/starfsemi: Sjá heimila notkun í kafla 4.7.2.18. Sjá nánar almenna byggingarskilmála atvinnuhúsnæðis 4.7.2.

4.8.2.3 A.3 Urriðaholtsstræti 7
Lóðarskilmálar:
Bilastæði: 1 bilastæði skal vera á lóð fyrir hverja 30 m² í atvinnuhúsnæði sbr. ákvæði í kafla 4.3.1.1. Við hönnun bilastæða á lóð skal taka tillit til skilmála um meðhöndlun ofanvatns.
Bilageymslur: Bilageymsla skal vera opin þar sem úthliðar eru ekki inngrafnar, með að hámarki 1,2 metra háum vegg við op.
Lóðarmörk, lóðarfrágangur og stoðveggir: Hylja skal veggi bilageymslu að utanverðu með gróðurklæddum jarðvegstyflingum eða grjóthleðslum. Frágangur þessi skal allur vera innan lóðar. 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 ýmist gera ráðstafanir til að byggja upp ker fyrir jarðveg eða gróðursetja á gölf bílageymslu ef unnt er að hafa ljósop á þaki geymslunnar ofan við trjæbeðin. Kvóð er um gegnumakstur að lóð nr. 3-5 um bilastæði á landi og almennar gönguleiðir um lóð, sem tengist annars vegar almennu stígakerfi og hins vegar almennri gönguleið á lóð nr. 3-5.
Ofanvatn: Gera skal ráð fyrir opnum náttúrulegum ofanvatnslausnum, svo sem ofanvatnsrásum í bland við hefðbundnar lausnir. Sjá nánar almenna lóðarskilmála atvinnuhúsnæðis 4.6.2.
Byggingarskilmálar:
Aðkoma: Bygging skal hafa aðalinnangang frá bilastæðum á landi. Aðkoma er frá Urriðaholtsstræti.
Byggingarmagn: Sjá skilmálatöflu.
Byggingarreitur: Aðkomuhæð byggingar að bilastæðum á landi skal vera inndregin að lágmarki 2,0 m. Ef byggingin nær ekki út fyrir byggingarlínu inndreginnar 1. hæðar á efri hæðunum, skal hafa skyggni sem stendur að lágmarki 1,5 m út fyrir byggingu. Neðri hæðir skulu vera inndregnar um a.m.k. 1,0m g.v. útbrún úthliðar aðkomuhæðar á norðurhlöð, að hraunjaðri.
Hæð húsa og vegghæðir: Bygging skal vera 3 hæðir talið frá aðkomuhæð við Urriðaholtsstræti, auk 1-2 neðri hæða sem snúa að hraunjaðri, samtals 4-5 hæðir, sjá skipulagsupprátt og skilmálateikningu. Bygging skal ekki vera hærr en 13 m yfir gölfkóta aðkomuhæðar.
Þakform: Þakform er frjálst.
Notkun/starfsemi: Sjá heimila notkun í kafla 4.7.2.18. Sjá nánar almenna byggingarskilmála atvinnuhúsnæðis 4.7.2.

SKÝRINGAR



útg. dags. skýring teiknað

VERK
DEILISKIPULAG
NORDURHLUTI URRIDAHOLTS 4. áfangi

KVARÐI
A1) 1:1000 - A3)1:2000

TEIKNING
DEILISKIPULAGSBREYTING
URRIDAHOLTSSTRÆTI 1 - 7

DAGS.
10.03.2025
TEIKNAD AF
EE/BG

TEIKNING NR.

(90)1.02