DEILISKIPULAG AUSTURHLUTA URRIÐAHOLTS 1. áfangi

MARÍUGATA 5 -7

Gildandi deiliskipulag Urriðaholt austurhluti 1. áfangi samþykkt í bæjarstjórn 06.09.2018 mkv. 1:1000

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi mkv. 1:1000

Greinargerð

Vegna deiliskipulagsbreytinga á lóð Maríugötu 5-7:

Í deiliskipulagsbreytingunni felst að:

- Lóðinni er skipt upp í tvær lóðir.
- Byggingareit F6 er skipt upp í tvo byggingarreiti F6 b.
- Svalir teljast til uppbrots byggingar sé , að lágmarki önnur skammhlið klædd með samfelldum lokuðum fleti klæddum málm eða viðar klæðningu.
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar breytist.
- Byggingarreitir bílgeymslu eru færðir til og sameinaðir. Byggingarreitur bílgeymslu er eingöngu á lóð Maríugötu 7 eftir breytingu.
- Íbúðum á lóð er fjölgað um fimm íbúðir á lóð nr. 5 og þrjár íbúðir á lóð nr. 7.
- Íbúðum stærri en 90 m² fækkar um 7 íbúðir úr 20 í 13 íbúðir.
- Bílastæðum á lóð fjölgar um eitt stæði.
- Heimilt er að hafa beint aðgengi að íbúðum á aðkomuhæð en ekki er kvöð um beint aðgengi.

Heildar viðmiðunar byggingarmagn og hámarkshæð eru óbreytt.

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. skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Aðkoma að bílastæðum á lóð er frá Maríugötu. 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 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, 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 skjólveggja. 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.

Hjólastæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir sameiginlegum yfirbyggðum hjólastæðum 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. 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.

Aðalinngangur: Aðalinngangar 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 þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglínu. 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, skipulagsuppdrátt og mæliblað varðandi byggingarreit og kröfur um uppbrot byggingar (inn-/útdregna hluta byggingar). Sjá að öðru leytialmenna 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 útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler 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 niðurgrafinn kjallari, alls 6 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Kjallarar: Heimilt er að byggja 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 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 (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
			*			-90m²	+90m²	alls				
Maríugata 5-7	F6	6.771	4.620		4.620	14	20	34	K+5hi		58	58
Bílgeymsla	B1			120	120				1h	(4)		
Bílgeymsla	B1			120	120				1h	(4)		
Samtals Maríugata 5-7		6.771	4.620	240	4.860	14	20	34		0	58	58
* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotinn 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 viðbótar við almenna kröfu um bílastæði íbúða.												

Tillaga að breytingu á skipulagsskilmálum húsagerðar í gildandi deiliskipulagsgreinargerð

4.8.14 F6b 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. 2 gestastæði skulu vera á lóð, staðsett skv. skipulagsuppdrætti og mæliblaði. Aðkoma að bílastæðum á lóð er frá Maríugötu. 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. Kvöð er um aðkomu að lóð Maríugötu 7 um lóð Maríugötu 5.

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. Kvöð er um aðkomu að lóð Maríugötu 7 um lóð Maríugötu 5. 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 skjólveggja. 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.

Hjólastæði - hýsi: Gera skal ráð fyrir sameiginlegum yfirbyggðum hjólastæðum 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. 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 22 íbúðir í Maríugötu 5 og 20 íbúðir í Maríugötu 7. Fjöldi íbúða minni en 90m² birt stærð sjá skilmálatöflu og teikningu.

Aðalinngangur: Aðalinngangar 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 þakkant húss. Skyggni skal vera yfir inngangi, nema að hann sé inndreginn frá vegglínu. 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, skipulagsuppdrátt 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 skammhlið, að vera klædd með samfelldum lokuðum fleti klæddum málm eða viðar klæðningu á 2. - 5. hæð. Þakhæð skal vera að lágmarki inndregin um 5 metra á göflum frá útbrún undirliggjandi hæðar.

Krafa er gerð um uppbrot á svalgöngum. Svalgangar skulu brotnir upp með ál/gler/timburklæðningu á a.m.k. 8 m fresti. Lengd klæðningar skal vera a.m.k. 1 meter til að teljast uppbrot.

Sjá að öðru leytialmenna 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 útveggjahliðum húss. Ekki er heimilt að nota spegilgler 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 niðurgrafinn kjallari, alls 6 hæðir. Sjá að öðru leyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.11.

Kjallarar: Heimilt er að byggja 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 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 skal vera inndregin á göflum um að lágmarki 5 metra frá útvegg undirliggjandi hæðar. Sjá að öðru eyti almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.18 og 4.7.19.

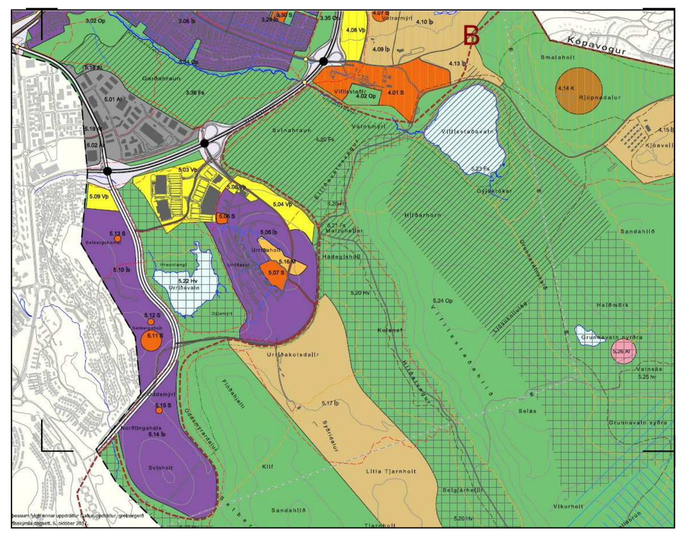
Notkun og starfsemi: Íbúðir. Sjá almenna byggingarskilmála í kafla 4.7.23.

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 (lágm.fjöldi)	Bílastæði á lóð ***	Bílastæði samtals
			*			-90m²	+90m²	alls				
Maríugata 5	F6b	2.874	2.310		2.310	15	7	22	K+5hi		31	31
Maríugata 7	F6b	3.897	2.310		2.310	14	6	20			28	28
Bílgeymsla	B1			240	240				1h	(8)		
Samtals Maríugata 5-7		6.771	4.620	240	4.860	29	13	42		0	59	59
* Krafa er gerð um innskot/útskot. Óuppbrotinn veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.												
** Hámarksfjöldi íbúða og þar af hámarksfjöldi íbúða minni en 90m².												
*** Krafa er gerð um a.m.k. 2 gestastæði á lóð til viðbótar 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
- Reiðstígur
- g — Kvöð um gönguleið
- Ofanvatnsrásir / ofanvatnslautir
- Opið svæði
- L — Leiksvæði, grenndarvöllur
- L — Leiksvæði á fjölbýlishúsalóð
- Kvöð um trjágróður
- S — Stoppistöð strætisvagna
- Hraðahindrun
- E1a-E6 — Einbýlishús
- R1-R6 — Par- og raðhús
- F1-F8 — Fjölbýli
- S1 — Samfélagsþjónusta
- B1 — Bílgeymsla, inngrafin og stakstæð
- B2 — Bílgeymsla, inngrafin og stakstæð
- G — Endurvinnslugámar
- Sp — Spennistöð
- 0 — Húsnúmer
- 000 — 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 URRIÐAHOLTS 1. áfangi

KVARÐI
A1) 1:1000 - A3)1:2000

TEIKNING
DEILISKIPULAGSBREYTING
MARÍUGATA 5-7

DAGS.
11.12.2020

TEIKNAÐ AF
EE/FÓF/EG

TEIKNING NR.
(90)1.01

GARÐABÆR URRIÐAHOLT ALTA ARKÍS arkitektar LANDSLAG