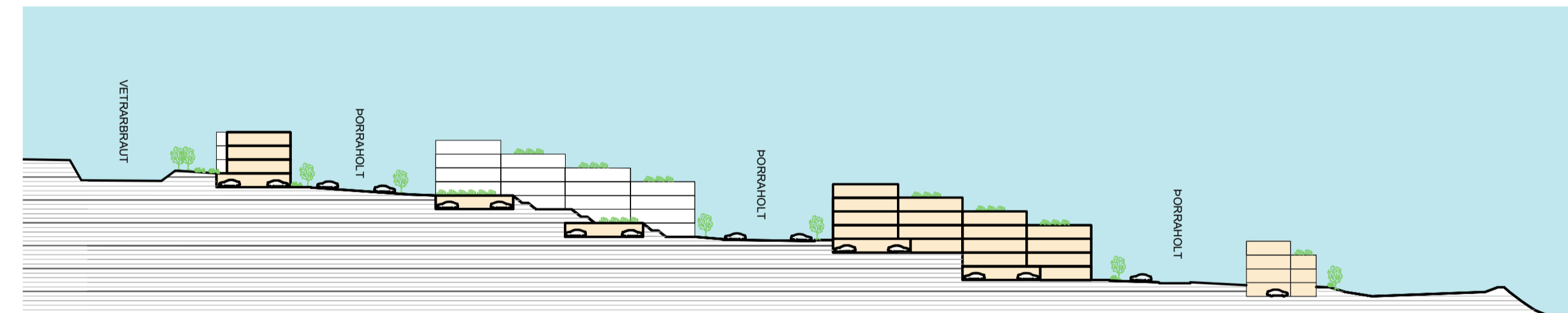


BREYTING Á HLUTA DEILISKIPULAGS HNOÐRAHOLTS NORÐUR



DEILISKIPULAG FYRIR M 1:1000



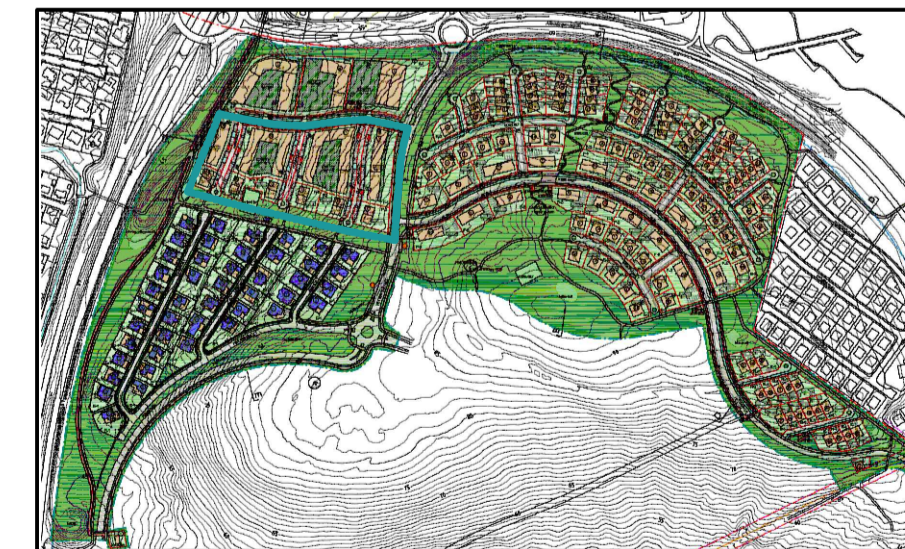
Snið A-A, til skýringa, fyrir breytingu M 1:1000

Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag fyrir Hnoðraholt var samþykkt í Skipulagsnefnd Garðabæjar 12. nóvember 2020 og í Bæjarstjórn Garðabæjar 19. nóvember 2020 m.s.b.r.

Sérákvæði

Í greinagerð fyrir svæðið dagsett 18.03.2021 "Hnoðraholt norður - deiliskipulag" er kveðið á um sérákvæði fyrir reiti F1, F2. Sér ákvæði eru eining fyrir A-1, A-2 og A-3.



Heildarskipulag fyrir Hnoðraholt norður fyrir breytingu (20.11.2020) M 1:10000

F1	Lóð	Lóðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Ibúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Ibúðarfjöldi
a	Borraholt 1	4.418	1.680	4.215	5.895	1,3	40
b	Borraholt 7	6.868	4.345	8.020	12.365	1,8	67
	Borraholt 13	5.073	3.200	5.700	8.900	1,8	48
c	Borraholt 19	2.300	900	1.695	2.595	1,1	15
	Heild	18.659	39.630	29.755	39.630	1,6	170

F2	Lóð	Lóðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Ibúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Ibúðarfjöldi
	Borraholt 3	1.176	280	750	1.030	0,9	5
	Borraholt 5	1.155	280	750	1.030	0,9	5
	Borraholt 9	1.032	280	750	1.030	1,0	5
	Borraholt 11	1.007	280	750	1.030	1,0	5
	Borraholt 15	1.076	280	750	1.030	1,1	5
	Borraholt 17	966	280	750	1.030	1,1	5
	Heild	6.412	4.500	6.180	6.180	1,0	30

F1+F2 samtals fyrir breytingu 25.071 24.130 35.935 200*

A-1	Lóð	Lóðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Atvinnu (m²)	Heild (m²)	Nh
	Borraholt 2	6.354	7.800	4.200	12.000	1,9

A-2	Lóð	Lóðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Atvinnu (m²)	Heild (m²)	Nh
	Borraholt 4	4.833	7.600	4.900	12.500	2,6

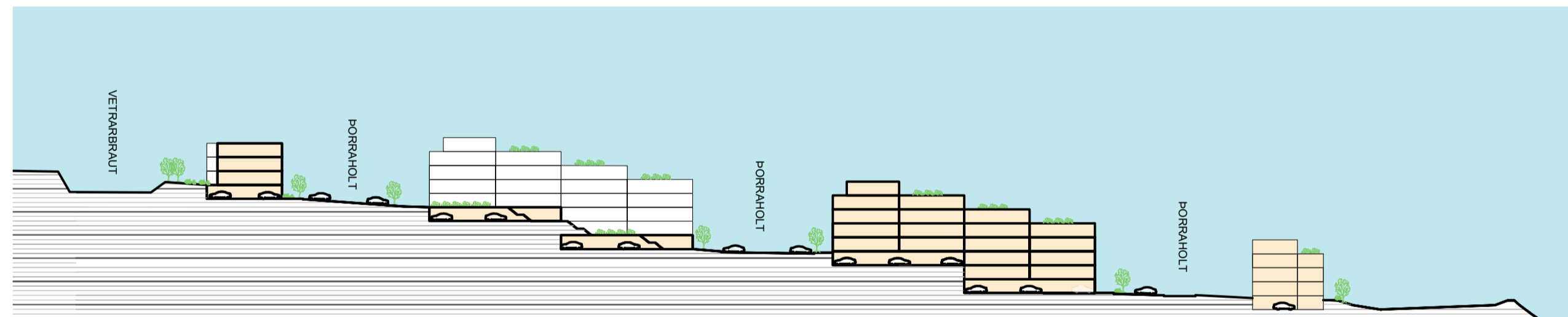
A-3	Lóð	Lóðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Atvinnu (m²)	Heild (m²)	Nh
	Borraholt 6	6.549	9.600	10.900	20.500	3,1

* Hámarksfjöldi íbúða 200 (+/- 20 íbúðir) þannig að heildarfjöldi íbúða F1 og F2 getur verið á bilinu 180-220 íbúðir. Hámarksfjöldi íbúða hefur ekki áhrif á heildarbyggingarmagn sem er 35.935 m².

Skilmálatafla - fyrir breytingu



DEILISKIPULAG EFTIR M 1:1000



Snið A-A, til skýringa, eftir breytingu M 1:1000

Tillögur að breytingu

Um er að ræða breytingar sem ná einungis til eftirfarandi lóða; borraholt 1,3,5,7,9,11,13,15,17 og 19 á svæðum F1 og F2.

Helstu breytingar:

- Byggingarreitir neðanjarðar breytast á lóðum Borraholt 5, 7, 9, 11, 13, 15 og 19
- Byggingarreitir ofanjarðar breytast á lóðum Borraholt 7,13 og 19
- Hámarks hæð bygginga, á lóðum Borraholt 7,13 og 19, breytist úr 4 hæðum í 5 hæðir og skal 5. hæð vera innregin.
- Byggingarmagn eykst á lóðum Borraholt 1, 7, 13 og 19 (sbr. Skilmálatafla eftir breytingar)
- Ibúðarfjöldi hækkar í 216 íbúðir (+/- 20)
- Fallið frá kröfu um bilastæði í bilageymslu fyrir 2 herbergja íbúðir og minni - heildar bilastæðakrafa breytist ekki (1,5 stæði per íbúð)
- Rampar/ skábrautir að bilakjallara mega fara út fyrir byggingarreit
- Mögulegt verði að samnýta rampa milli lóða
- Sérákvæði fyrir reiti breytast

Sérákvæði eftir breytingu

F1b (skilmálar eiga við Borraholt 7 og 13) Fjölbýlishús á 4 og 5 hæðum auk kjallara. Reiknað er með að hluti bilastæða séu á yfirborði en a.m.k. eitt bilastæði á 3 herbergja íbúðir og slærni séu í bilakjallara.

F1c (skilmálar eiga við Borraholt 19) Fjölbýlishús á 4 og 5 hæðum auk kjallara.

F1	Lóð	Lóðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Ibúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Ibúðarfjöldi
a	Borraholt 1	4418	1800	4215	6015	1,4	49
b	Borraholt 7	6868	4345	8700	13045	1,9	81
	Borraholt 13	5073	3200	5800	9000	1,8	53
c	Borraholt 19	2300	1200	2600	3700	1,6	23
	Heild	18659		21315	31760	1,6	206

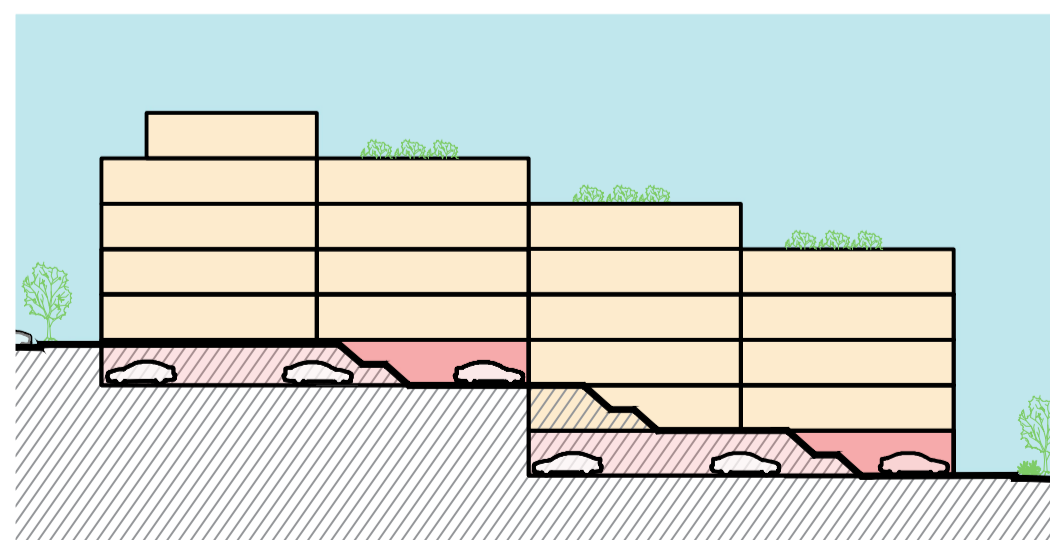
F2	Lóð	Lóðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Ibúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Ibúðarfjöldi
	Borraholt 3	1175	280	750	1030	0,9	5
	Borraholt 5	1155	280	750	1030	0,9	5
	Borraholt 9	1032	280	750	1030	1	5
	Borraholt 11	1007	280	750	1030	1	5
	Borraholt 15	1076	280	750	1030	1	5
	Borraholt 17	966	280	750	1030	1,1	5
	Heild	6411		4500	6180	1	30

F1+F2 samtals eftir breytingu 25070 25815 37940 216*

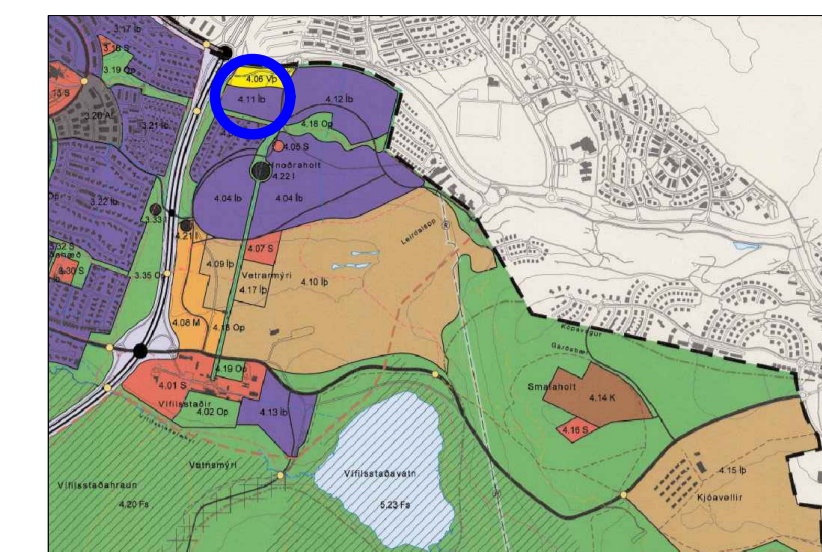
Allir fermetrar (m²) í töflunni eru A fermetrar

* Hámarksfjöldi íbúða 216 (+/- 20 íbúðir) þannig að heildarfjöldi íbúða F1 og F2 getur verið á bilinu 196-236 íbúðir. Hámarksfjöldi íbúða hefur ekki áhrif á heildarbyggingarmagn sem er 37.940 m².

Skilmálatafla - eftir breytingu



Skýringarmynd 1 - Landhali aðlagður að byggingu



Úr aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 með áörðnum breytingum

- Mörk breytingar
- Lóðamörk
- Byggingarreitir (ofan- og neðan.)
- Byggingarreitir neðanjarðar
- Dæmi um nýbyggingu (leiðbeinandi)
- Göngustigar - lega leiðbeinandi
- Reiðhjólástígar
- Regnbæð - ofanvatnsrásir - útfærsla leiðbeinandi
- Hljóðvarnir
- Heildarstærð lóðar (Nhl.)
- Lóðarnúmer og fjöldi hæða
- Inn- og útkreyslu bilakjallara - staðsetning leiðbeinandi
- Djúpgámar - staðsetning leiðbeinandi



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__.

Verkhelti: Hnoðraholt Retir F1, F2 og A1, A2 og A3

Verkhelti: Breyting á deiliskipulagi

Teiknúmer: 01

Mælikvarði: 1:1000 / A1

Teiknað: AB

Yfirfarið: JH

Samþykkt: SH

Verknúmer: 21024

Útgáfudagur: 27.06.2023

Teiknialóð:

Úprentað: Jul 03, 2023 - 12:53