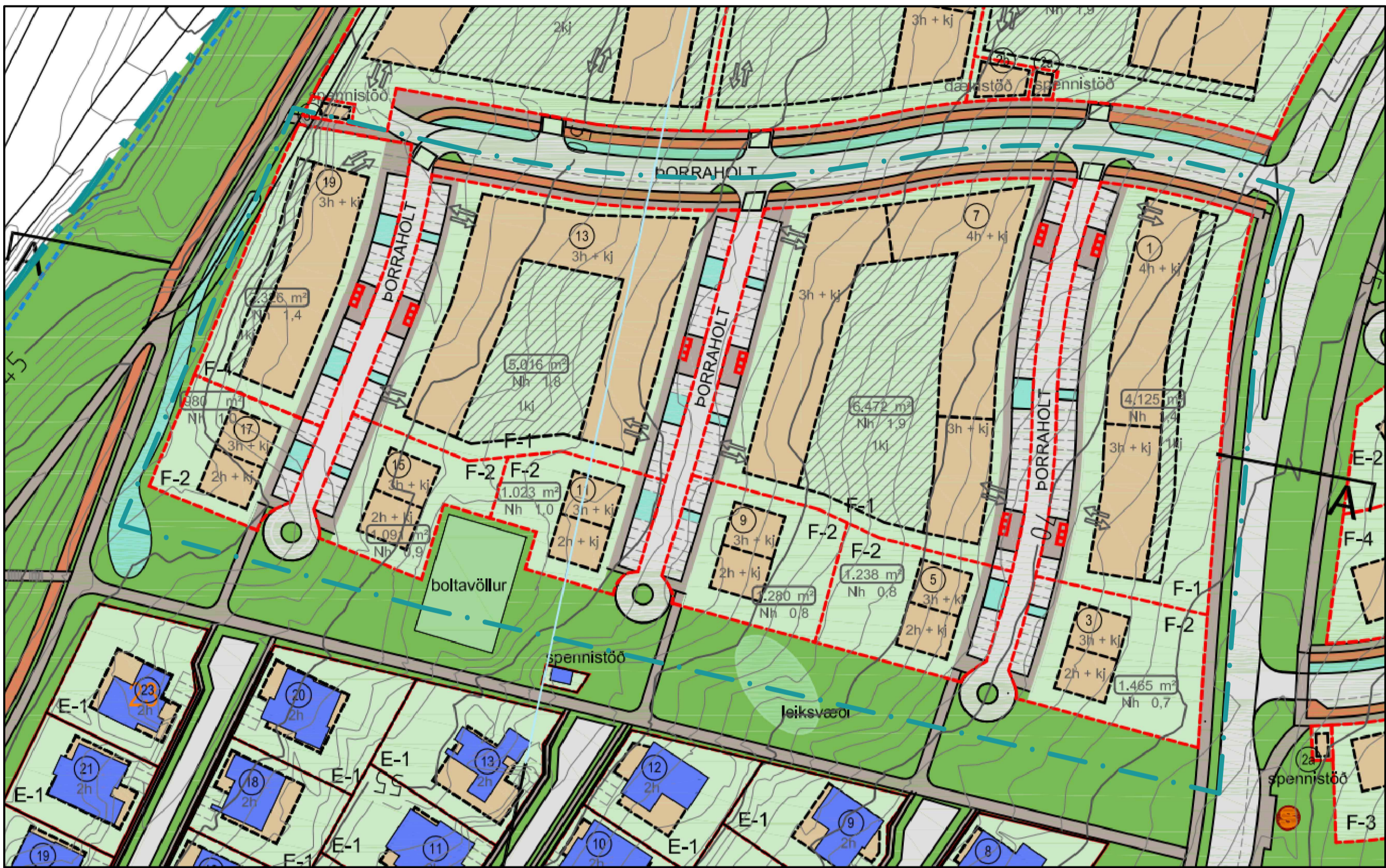
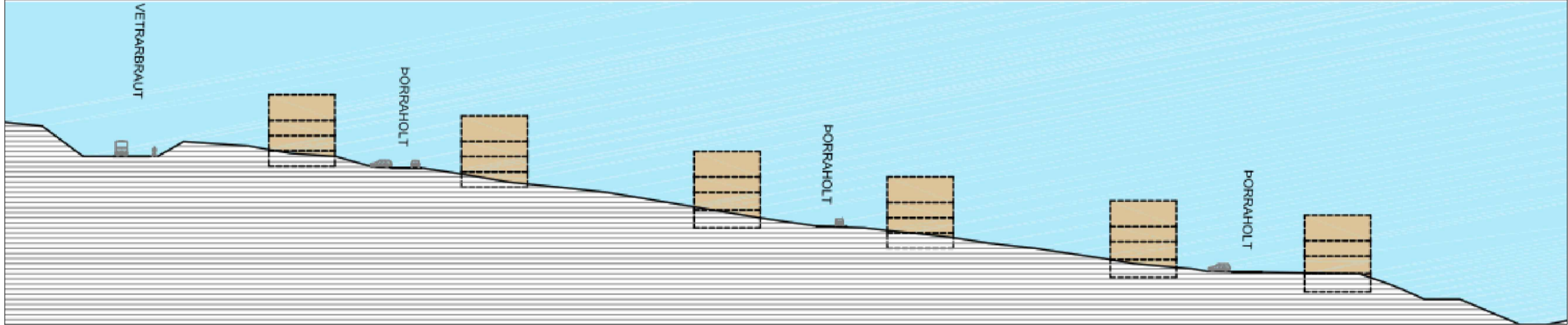


TILLAGA AÐ BREYTINGU Á HLUTA DEILISKIPULAGS HNOÐRAHOLT NORÐUR



HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI (Samþykkt í Skipulagsnefnd Garðabæjar 12. nóvember 2020 og Bæjarstjórn Garðabæjar 19. nóvember 2020)

M 1 : 1000



Snið A-A fyrir breytingu M 1 : 1000

F1	Lóð	Lóðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Íbúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Íbúðarfjöldi
	Þorraholt 1	4.125	1.680	4.215	5.895	1	35
	Þorraholt 7	6.472	4.225	7.795	12.020	2	60
	Þorraholt 13	5.016	3.200	5.700	8.900	2	55
	Þorraholt 19	2.326	1.020	2.220	3.240	1	20
	Heild	17.939	10.930	19.930	30.055	2	170

F2	Lóð	Lóðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Íbúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Íbúðarfjöldi
	Þorraholt 3	1.465	280	700	980	1	5
	Þorraholt 5	1.238	280	700	980	1	5
	Þorraholt 9	1.280	280	700	980	1	5
	Þorraholt 11	1.023	280	700	980	1	5
	Þorraholt 15	1.091	280	700	980	1	5
	Þorraholt 17	980	280	700	980	1	5
	Heild	7.077	280	4.200	5.880	1	30

<b>F1+F2 samtals fyrir breytingu</b>	<b>25.016</b>	<b>24.130</b>	<b>35.935</b>	<b>200*</b>
--------------------------------------	---------------	---------------	---------------	-------------

Skilmálatafla - fyrir breytingu

**Gildandi deiliskipulag**

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

**Sérákvæði**

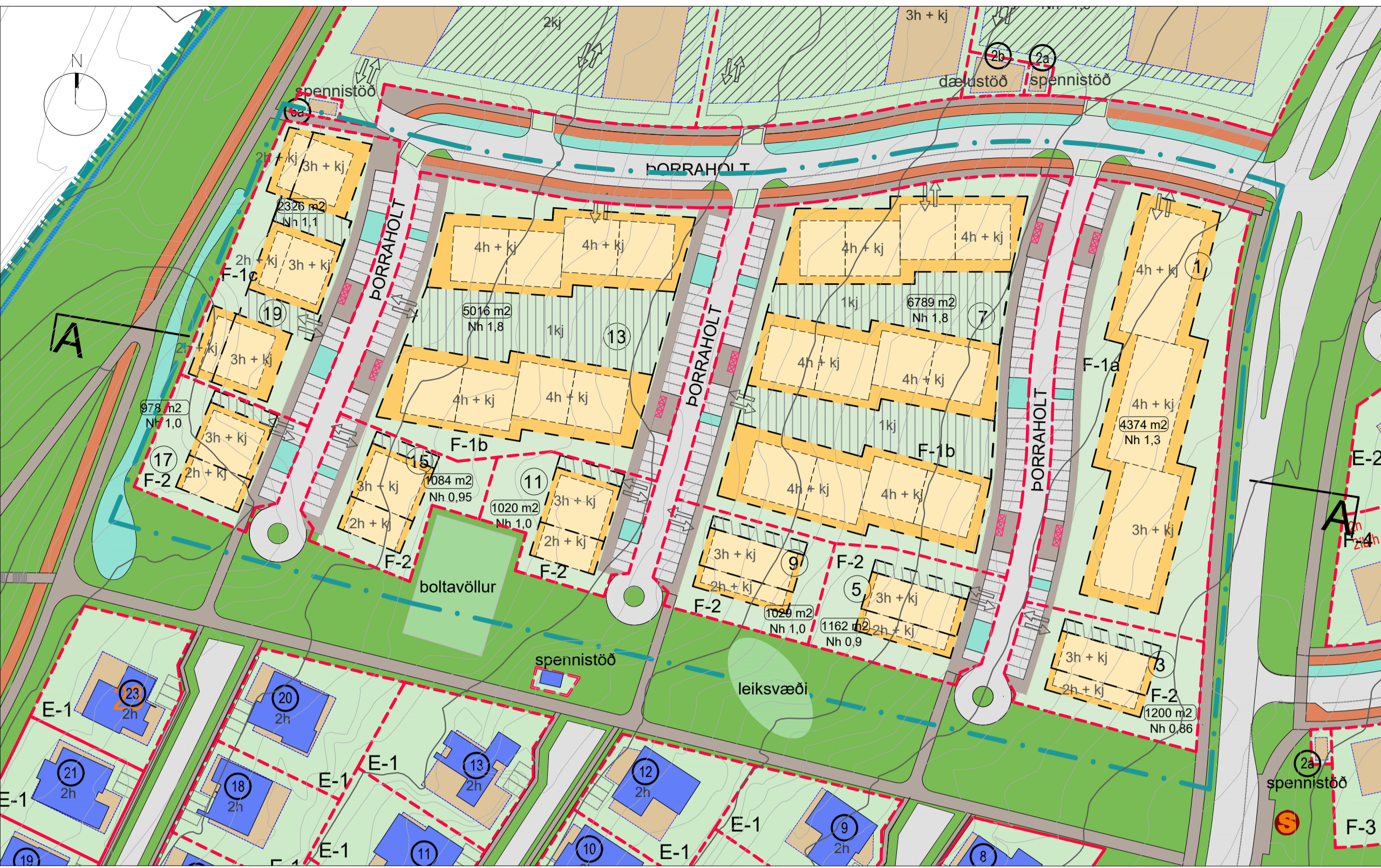
Í greinagerð fyrir svæðið dagsett 18.03.2021 "Hnoðraholt norður - deiliskipulag" er kvæðið á um sérákvæði fyrir reiti F1 og F2.

**Tillögur að breytingu**

Um er að ræða breytingar sem ná einungis til eftirfarandi lóða; Þorraholt 1,3,5,7,9,11,13,15,17 og 19 á svæðum F1 og F2. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir randbyggð með inngörðum sem opnast til suðurs en tillaga að breytingu gerir ráð fyrir smágerðan byggð / uppbröt í byggð með bíðnu af stangahúsum og punkthúsum sem aðlagast / trappast niður með landinu.

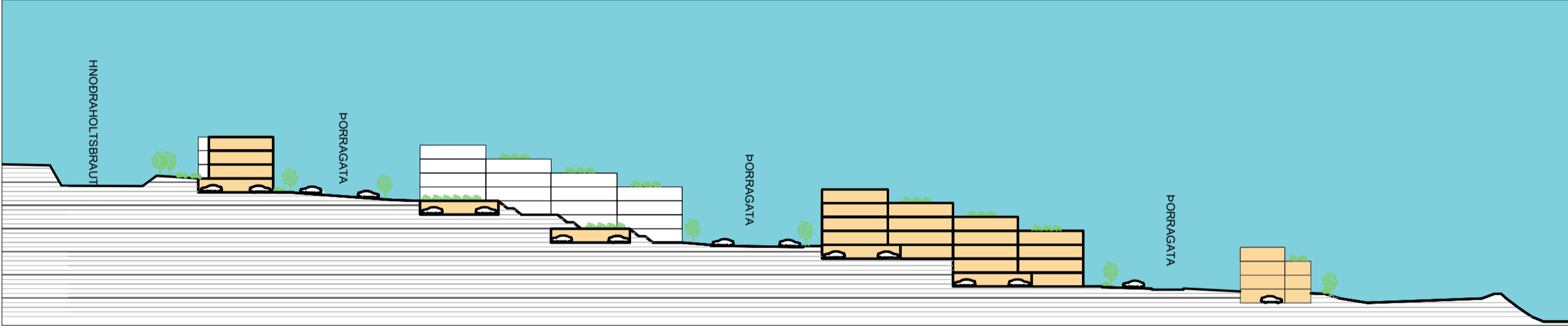
**Helstu breytingar:**

- Lóðamörk breytast
- Byggingareitum allra lóða er breytt
- Byggingarmagn færast til milli lóða (sbr. skilmálatafla eftir breytingu)
- Fallið er frá ákvæðum um lóðrétt uppbröt í útlitum og klæðningum húshliða.
- Fallið er frá kröfu um mismunandi þakanta og þakhalla.
- Reit F1 er skipt upp í F1a, F1b og F1c
- Sérákvæði fyrir reiti breytast



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

M 1 : 1000



Snið A-A eftir breytingu M 1 : 1000

F1	Lóð	Lóðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Íbúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Íbúðarfjöldi
a	Þorraholt 1	4.374	1.880	4.215	5.895	1	40
b	Þorraholt 7	6.789	4.345	8.020	12.365	2	67
c	Þorraholt 19	2.326	900	1.895	2.995	1	15
	Heild	18.505	3.080	19.630	28.755	2	170

F2	Lóð	Lóðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Íbúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Íbúðarfjöldi
	Þorraholt 3	1.200	280	750	1.030	1	5
	Þorraholt 5	1.162	280	750	1.030	1	5
	Þorraholt 9	1.029	280	750	1.030	1	5
	Þorraholt 11	1.020	280	750	1.030	1	5
	Þorraholt 15	1.084	280	750	1.030	1	5
	Þorraholt 17	975	280	750	1.030	1	5
	Heild	6.473	280	4.500	6.180	1	30

<b>F1+F2 samtals eftir breytingu</b>	<b>25.745</b>	<b>24.130</b>	<b>35.935</b>	<b>200*</b>
--------------------------------------	---------------	---------------	---------------	-------------

\* 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 - eftir breytingu

**Sérákvæði eftir breytingu**

Eftirfarandi sérákvæði fyrir reiti F1 og F2 taka gildi við breytingu skipulagsins. Að öðru leyti gilda sérákvæði úr greinagerð fyrir svæðið dagsett 18.03.2021 "Hnoðraholt norður - deiliskipulag".

**F1a** (Skilmálar eiga við lóð Þorraholt 1) Byggingar skulu ekki vera breiðari en 15 metrar. A.m.k. tvær tilfærslur skulu vera á byggingunni og skal skörun vera 2-5 metrar. Heimilt að skipta byggingunni upp í 3 minni byggingar og eru tilfærslur þá óþarfar. Svalagangar eru heimildir.

**F1b** (Skilmálar eiga við lóðir Þorraholt 7 og 13)

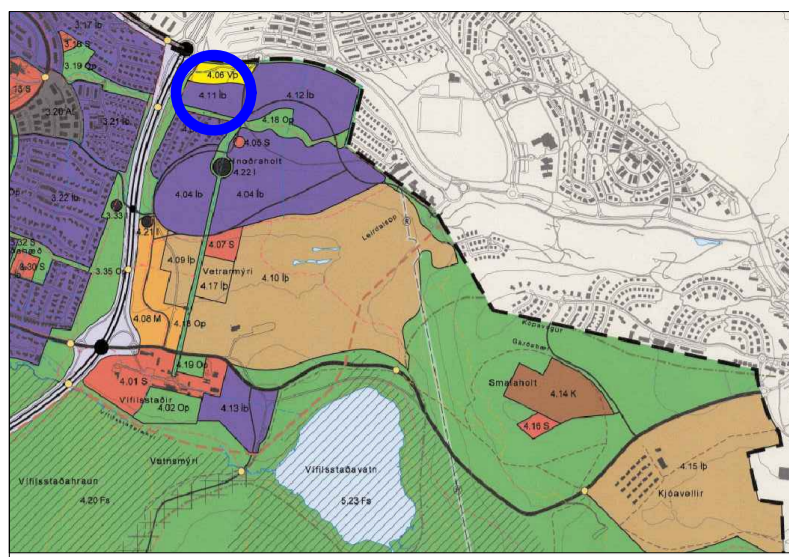
Byggingar skulu ekki vera breiðari en 15 metrar. A.m.k. ein tilfærsla skal vera á hverri byggingu og skal skörun vera 2-5 metrar. Fjarlægð milli bygginga á lóð skal vera a.m.k. 12 metrar.

**F1c** (Skilmálar eiga við lóð Þorraholt 19) Byggingar skulu ekki vera breiðari en 15 metrar. Efstá hæð skal vera innregin eins og byggingareitir uppráttar sýna. Fjarlægð milli bygginga á lóð skal vera a.m.k. 8 metrar.

**F2** (Skilmálar eiga við lóðir Þorraholt 3,5,9,11,15 og 17)

Byggingar skulu ekki vera breiðari en 15 metrar. Efstá hæð skal vera innregin eins og byggingareitir uppráttar sýna. Heimilt er að hafa bilastæði í kjallara.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.



Úr aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 með áorðnum breytingum

- Mörk breytingar
- Lóðamörk
- Byggingareitir (ofan- og neðan.)
- Byggingareitir neðanjarðar
- Dæmi um nýbyggingu (leiðbeinandi)
- Göngustígar
- Reiðhjólástígar
- Regnbeð - ofanvatnsrásir (Leiðbeinandi)
- Heildarstærð lóðar (Nhl.)
- Lóðarnúmer og fjöldi hæða
- Leiðbeinandi staðsetning inn- og útkeyrslu bílajak.
- Leiðbeinandi staðsetning djúpgáma



GARÐABÆR

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

athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt

í B-eldi Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Verkhli: \_\_\_\_\_ Hnoðraholt

Retlir F1 og F2

Verkhli: \_\_\_\_\_ Tillaða að breytingu á deiliskipulagi

Teiknúmer: \_\_\_\_\_ 01

Mælikvarði: \_\_\_\_\_ 1:1000

Teiknað: \_\_\_\_\_ AB

Yfirfarið: \_\_\_\_\_ JH

Samþykkt: \_\_\_\_\_ SH

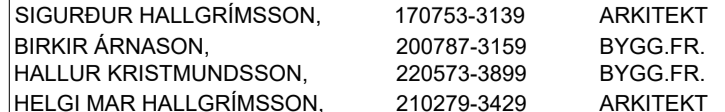
Verknúmer: \_\_\_\_\_ 21024

Útgáfudagur: \_\_\_\_\_ 29.11.2021

Teiknistjórn: \_\_\_\_\_

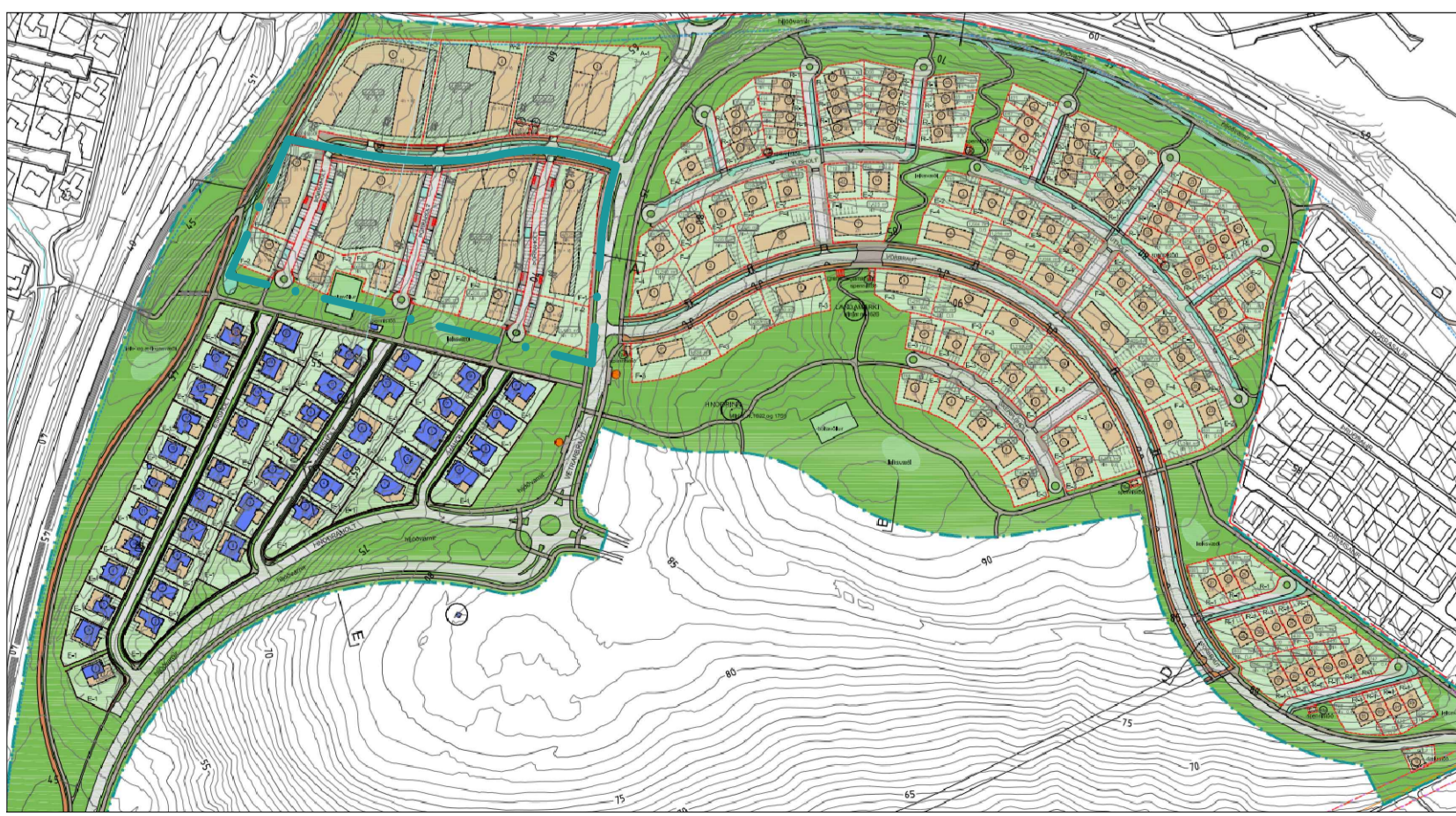
Úprentað: \_\_\_\_\_

Dec 06, 2021 - 12:08



BOLHOLT 8 - 105 REYKJAVÍK Sími: 570 5700 arkibing@arkibing.is - www.arkibing.is

SIGURDUR HALLGRÍMSSON, 170753-3139 ARKITEKT  
BIRKIR ÁRNASON, 200787-3159 BYGG.FR.  
HALLUR KRISTMUNDSSON, 220573-3899 BYGG.FR.  
HELGI MAR HALLGRÍMSSON, 210279-3429 ARKITEKT



Heildarskipulag fyrir Hnoðraholt norður (Samþykkt í Skipulagsnefnd Garðabæjar 12. nóvember 2020 og Bæjarstjórn Garðabæjar 19. nóvember 2020) M 1 : 5000



Skýringarmynd 1 - Horft yfir svæðið úr suðvestri



Skýringarmynd 2 - Horft yfir svæðið úr norðaustri