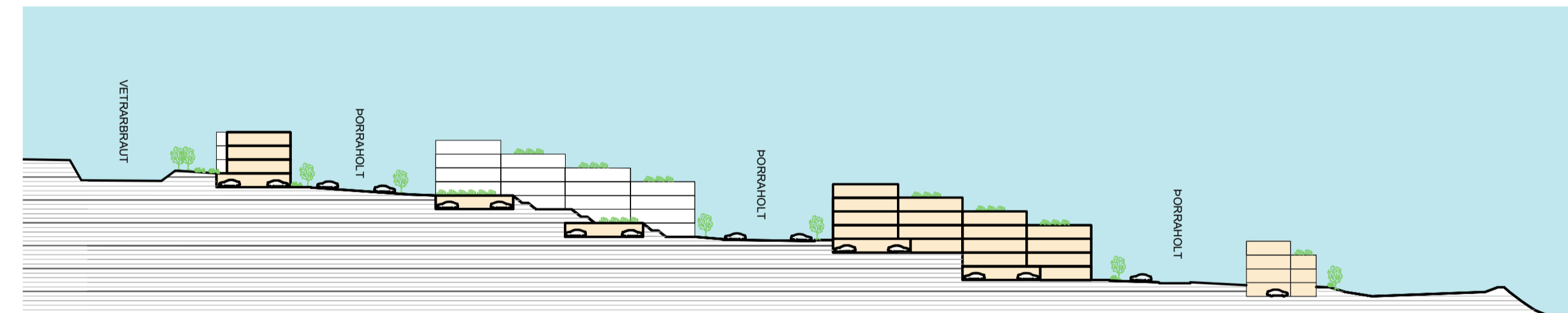


**BREYTING Á HLUTA DEILISKIPULAGS HNOÐRAHOLTS NORÐUR**



DEILISKIPULAG FYRIR M 1:1000



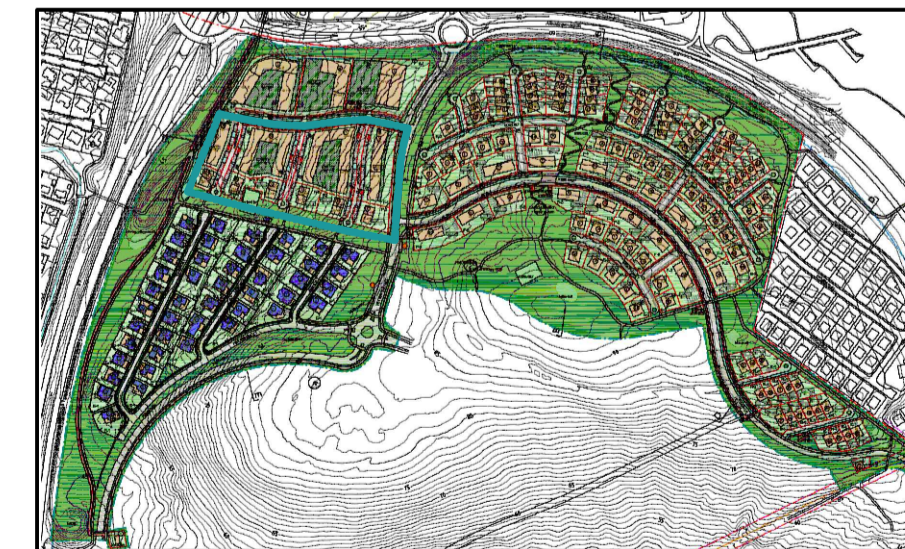
Snið A-A, til skýringa, fyrir breytingu M 1:1000

**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 greinargerð 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	Löð	Löðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Ibúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Ibúðarfjöldi
a	Þorraholt 1	4.418	1.680	4.215	5.895	1,3	40
b	Þorraholt 7	6.868	4.345	8.020	12.365	1,8	67
	Þorraholt 13	5.073	3.200	5.700	8.900	1,8	48
c	Þorraholt 19	2.300	900	1.695	2.595	1,1	15
	Heild	18.659	39.630	29.755	35.935	1,6	170

F2	Löð	Löðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Ibúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Ibúðarfjöldi
	Þorraholt 3	1.176	280	750	1.030	0,9	5
	Þorraholt 5	1.155	280	750	1.030	0,9	5
	Þorraholt 9	1.032	280	750	1.030	1,0	5
	Þorraholt 11	1.007	280	750	1.030	1,0	5
	Þorraholt 15	1.076	280	750	1.030	1,0	5
	Þorraholt 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	Löð	Löðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Atvinnu (m²)	Heild (m²)	Nh
	Þorraholt 2	6.354	7.800	4.200	12.000	1,9

A-2	Löð	Löðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Atvinnu (m²)	Heild (m²)	Nh
	Þorraholt 4	4.833	7.600	4.900	12.500	2,6

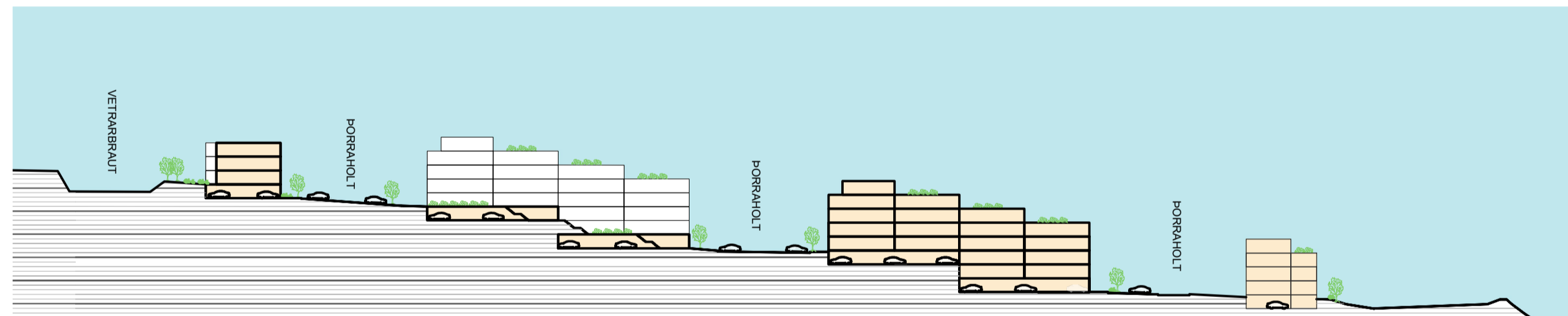
A-3	Löð	Löðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Atvinnu (m²)	Heild (m²)	Nh
	Þorraholt 6	6.549	9.600	10.900	20.500	3,1

\* 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 löða; þorraholt 1,3,5,7,9,11,13,15,17 og 19 á svæðum F1 og F2.

**Helstu breytingar:**

- Byggingarreitir neðanjarðar breytast á löðum Þorraholt 5, 7, 9, 11, 13, 15 og 19
- Byggingarreitir ofanjarðar breytast á löðum Þorraholt 7,13 og 19
- Hæðir húsa á löðum Þorraholt 7,13 og 19 breytast
- Byggingarmagn eykst á löðum Þorraholt 1, 7, 13 og 19 (sbr. Skilmálatafla eftir breytingar)
- Ibúðarfjöldi háskakar í 216 íbúðir (+/- 20)
- Fallið frá kröfu um bílastæði í bílagæmslu fyrir 2 herbergja íbúðir og minni - heildar bílastæðakrafa breytist ekki (1,5 stæði per íbúð)
- Rampar/ skábrautir að bílakjallara mega fara út fyrir byggingarreit
- Mögulegt verði að samnýta rampa milli löða
- Sérákvæði fyrir reiti breytast

**Sérákvæði eftir breytingu**

**F1b** (skilmálar eiga við Þorraholt 7 og 13) Fjölbýlishús á 4 og 5 hæðum auk kjallara. Reiknað er með að hluti bílastæða séu á yfirborði en a.m.k. eitt bílastæði á 3 herbergja íbúðir og stærri séu í bílakjallara.

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

F1	Löð	Löðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Ibúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Ibúðarfjöldi
a	Þorraholt 1	4.418	1.800	4.215	6.015	1,4	49
b	Þorraholt 7	6.868	4.345	8.700	13.045	1,9	81
	Þorraholt 13	5.073	3.200	5.800	9.000	1,8	53
c	Þorraholt 19	2.300	1.200	2.600	3.700	1,6	23
	Heild	18.659	21.315	31.760	35.935	1,6	206

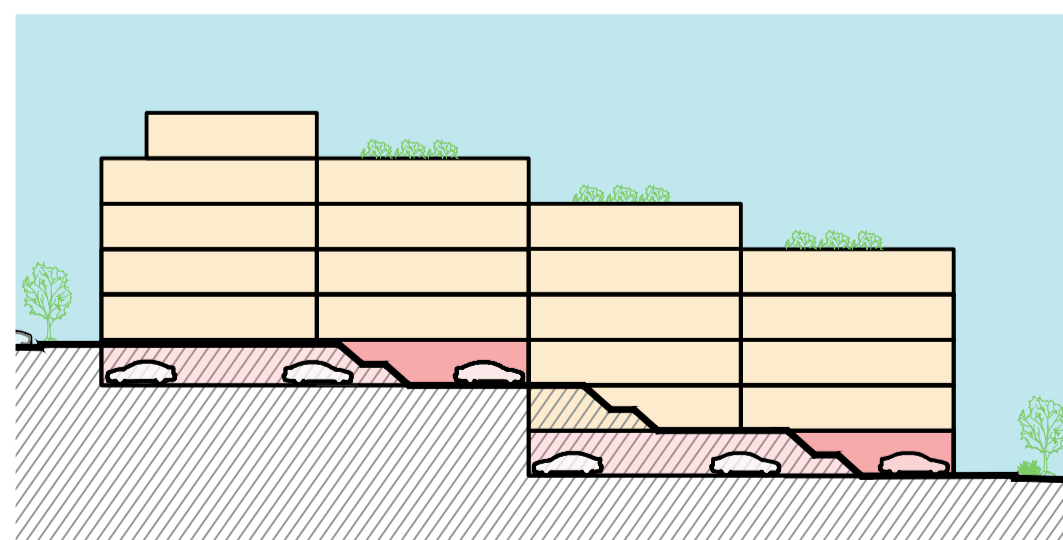
F2	Löð	Löðarstærð (m²)	Kjallari (m²)	Ibúðir (m²)	Heild (m²)	Nh	Ibúðarfjöldi
	Þorraholt 3	1.175	280	750	1.030	0,9	5
	Þorraholt 5	1.155	280	750	1.030	0,9	5
	Þorraholt 9	1.032	280	750	1.030	1,0	5
	Þorraholt 11	1.007	280	750	1.030	1,0	5
	Þorraholt 15	1.076	280	750	1.030	1,0	5
	Þorraholt 17	966	280	750	1.030	1,1	5
	Heild	6.411	4.500	6.180	6.180	1,0	30

F1+F2 samtals eftir breytingu 25070 25815 37940 216\*

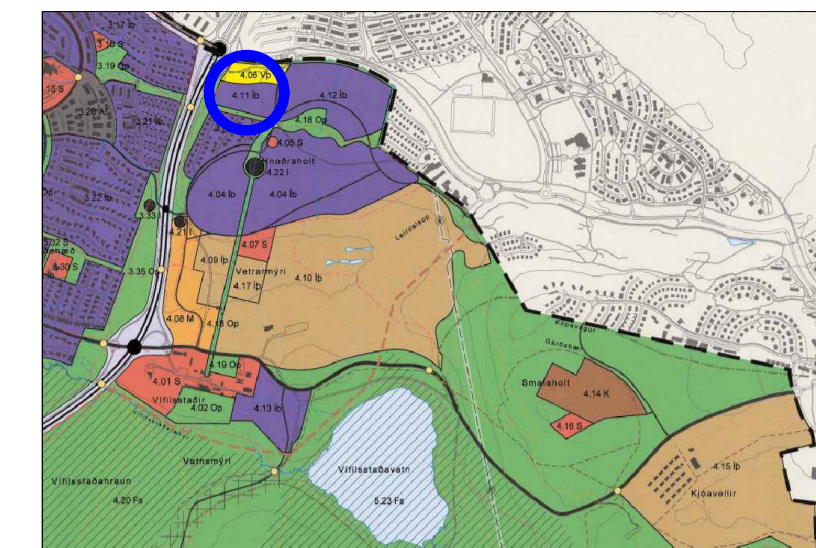
**Allir fermetrar (m²) í töflunni eru A fermetrar**

\* 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
- Löðamörk
- Byggingarreitir (ofan- og neðan.)
- Byggingarreitir neðanjarðar
- Dæmi um nýbyggingu (leiðbeinandi)
- Göngustigar - lega leiðbeinandi
- Reiðhjólástígar
- Regnbæð - ofanvatnsrásir - útfærsla leiðbeinandi
- Hljóðvarnir
- Heildarstærð löðar (Nhl.)
- Löðarnúmer og fjöldi hæða
- Inn- og útkreyslu bílakjallara - 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\_\_.

Verkhli:	Hnoðraholt
	Reitir F1, F2 og A1, A2 og A3
Verkhli:	Breyting á deiliskipulagi
Teiknúmer:	01
Mælikvarði:	1:1000 / A1
Teiknað:	AB
Yfirfari:	JH
Samþykkt:	SH
Verknúmer:	21024
Útgáfudagur:	01.06.2023
Teiknistjórn:	V11-Fjölbýlishús21024 - Hnoðraholt01 Módel04 AutoCad/Hnoðraholt_deiliskipulagsbreyting_2023
Úprentað:	Jun 01, 2023 - 11:36



BOLHOLT 8 -105 REYKJAVÍK Sími: 570 5700 arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is  
 SIGURDUR HALLGRÍMSSON, 170753-3139 ARKITEKT  
 BIRKIR ÁRNASON, 200787-3159 BYGG.FR.  
 HALLUR KRISTMUNDSSON, 220573-3899 BYGG.FR.  
 HELGI MAR HALLGRÍMSSON, 210279-3429 ARKITEKT